

Office fédéral du logement

Rapport annuel 2008



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Sommaire

Avant-propos	3
Marché du logement: l'offre peine à suivre malgré une forte production	4
Politique du logement: le Conseil fédéral en faveur de la révision du droit du bail	8
Exécution de l'aide au logement: forte demande d'aides financières	11
Pratique dans le domaine du droit du bail: 3 ^{ème} Conférence des autorités de conciliation	14
Recherche sur le logement: le soutien de «projets urbains», une nouvelle tâche	15
Journées du logement de Granges: de nouvelles perspectives pour les centres-villes	16
La politique du logement Suisse intéresse l'étranger	17
OFL: début des travaux avec la nouvelle application spécialisée	18
Publications 2008	19

Office fédéral du logement
 Storchengasse 6, 2540 Granges
 Internet: www.bwo.admin.ch
 e-Mail: info@bwo.admin.ch

Rédaction: Ernst Hauri
 Photos: Stefan Pulfer

Avant-propos

En matière d'encouragement à la construction de logements, les événements récents appuient l'idée d'une évolution cyclique de l'histoire. En effet, alors qu'il n'y a que très peu de temps, il fallait faire face à des revendications de suppression des aides fédérales et de l'OFL, ceux-ci sont rentrés en grâce aujourd'hui pour soutenir la politique conjoncturelle. Parallèlement, il a été reconnu que les prêts ordinaires prévus dans le cadre de la loi sur le logement et les crédits de stabilisation décidés en sus permettent de concrétiser rapidement les attentes en matière d'amélioration énergétique du parc immobilier dans l'important segment de la construction de logements d'utilité publique. C'est pourquoi les travaux préparatoires en vue de la mise en œuvre de cette politique, ainsi que des mesures conjoncturelles urgentes, ont joué un rôle important en 2008. Il apparaîtra à la lecture du présent rapport d'activité que de nombreux autres dossiers – il n'est que de penser à la révision du droit du bail, à la réalisation du programme de recherche, à l'introduction d'un nouvel outil informatique, au suivi habituel de milliers de dossiers LCAP ou encore à la collaboration interdépartementale – étaient inscrits au menu de l'OFL et ont exigé un grand engagement de la part de ses collaborateurs et collaboratrices, ce pour quoi ils méritent d'être remerciés ici.

Ce ne sera qu'au moment – plus ou moins proche – où les difficultés économiques se seront estompées qu'il sera possible d'évaluer si et dans quelle mesure ce regain d'intérêt pour les tâches de politique du logement et le constat de la nécessité d'un engagement de la Confédération visant à préserver l'équilibre social sont des phénomènes durables ou s'il ne s'agissait là que d'un feu de paille. D'une part, plusieurs interventions parlementaires qui demandaient un recours anticipé au crédit-cadre courant pour l'encouragement de la construction de logements et son augmentation ont été nettement rejetées lors de la session de printemps 2008. D'autre part, le rejet tout aussi net d'une demande d'abolition de cet encouragement a montré que le dernier mot n'a pas encore été prononcé en ce qui concerne le réexamen des tâches fédérales dans le domaine du logement.

Le maintien de la Commission fédérale du logement doit également être considéré comme un signe positif. Cette dernière est désormais présidée par le professeur Philippe

Thalmann. Elle aurait pu fêter, n'eût-elle été si modeste, ses cinquante ans d'existence lors de l'année sous rapport. Pendant plus de deux tiers de cette période, j'ai pu contribuer à façonner la politique du logement et l'Office fédéral du logement. J'espère qu'après ce rapport annuel, le dernier pour moi, il y aura encore beaucoup d'activités à rapporter, et pendant longtemps, sur le front du logement.

Granges, mars 2009

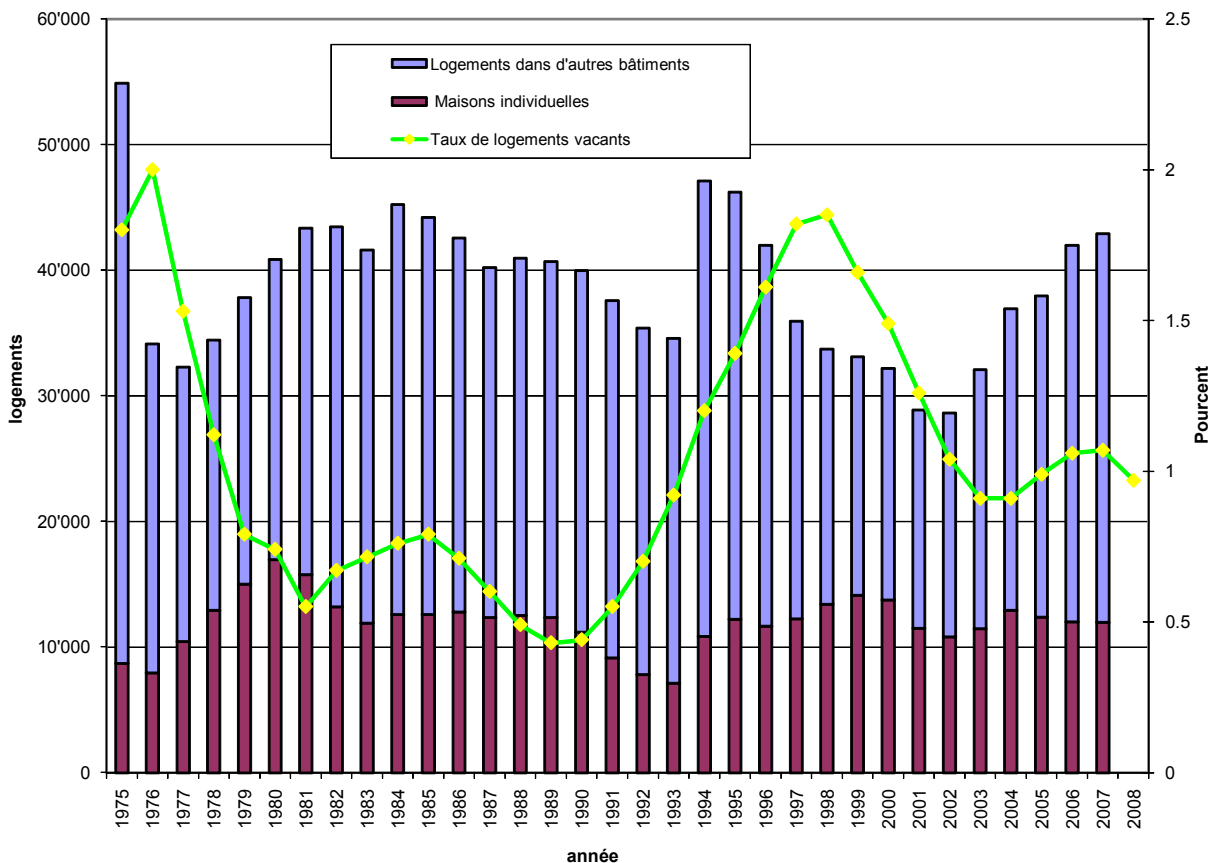
Peter Gurtner, directeur

Marché du logement: l'offre peine à suivre malgré une forte production

Jusqu'en automne 2008, la situation économique a évolué de manière extrêmement positive. Ce dynamisme s'est traduit sur le marché du logement par une demande ininterrompue, un volume élevé de nouvelles constructions, un taux de logements vacants bas ainsi que par l'augmentation des prix de la construction, des terrains et de l'immobilier, en particulier dans des situations centrales. Le fléchissement marqué de l'économie dès octobre 2008 ne s'était pas encore fait sentir sur le marché du logement à la fin de l'année.

En 2008, on a enregistré la croissance de la population la plus importante depuis 1963. La population résidante a augmenté de 1,4%, soit de 106'700 personnes, ce qui représente quelque 22'000 personnes de plus que l'année précédente. Cette forte hausse s'explique par la conjoncture favorable et l'introduction, au 1er juin 2007, de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'Europe des Dix-Sept et des Etats de l'AELE. 85% de la croissance

de la population est due au solde migratoire positif. En ce qui concerne la demande étrangère en matière de logements, il y a eu un glissement des ménages hors UE vers les ménages provenant de l'UE, ce qui a contribué à modifier le profil de la demande: désormais, les ménages immigrants sont plus souvent composés d'une seule ou de deux personnes, généralement au bénéfice de bonnes, voire de très bonnes qualifications professionnelles et appartenant à une classe de revenus élevée. Ces personnes proviennent généralement de pays limitrophes ou comparables sur le plan culturel, et leur style de vie ainsi que leurs préférences en matière de logement ne diffèrent guère de ceux de la population indigène. Comme nous le développerons ci-après, cette demande supplémentaire se manifeste différemment sur le marché du logement d'une région à l'autre. L'augmentation réelle des salaires, qui s'est chiffrée à près de 1% en 2007, a donné des impulsions positives à la demande en matière de logements. En 2008 par contre, l'infla-



Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1975 – 2008

tion élevée a empêché une progression comparable. Qui plus est, l'inversion de tendance qui se manifeste sur le marché du travail depuis l'automne passé devrait elle aussi contribuer à diminuer la demande ces prochains temps étant donné que la proportion des personnes sans emploi a considérablement augmenté en seulement quelques mois.

Construction de logements (encore) à un niveau élevé – taux hypothécaires en baisse

43'000 logements avaient été construits en 2007. Leur nombre est estimé à 41'250 en 2008 sur la base des relevés trimestriels. Le nombre de permis de construire accordés a progressé en 2008 de presque 10% par rapport à l'année précédente. Toutefois, il se pourrait que les projets autorisés ne se réalisent pas tous, en raison de la situation conjoncturelle difficile.

En 2007, tout comme les années précédentes, quelque 12'000 maisons individuelles ont été construites. Il y a lieu de penser que ce chiffre a légèrement baissé l'année passée tandis que, en ce qui concerne la construction d'immeubles à étages, des signes indiquent que davantage de logements locatifs sont à nouveau construits. Ce secteur ne

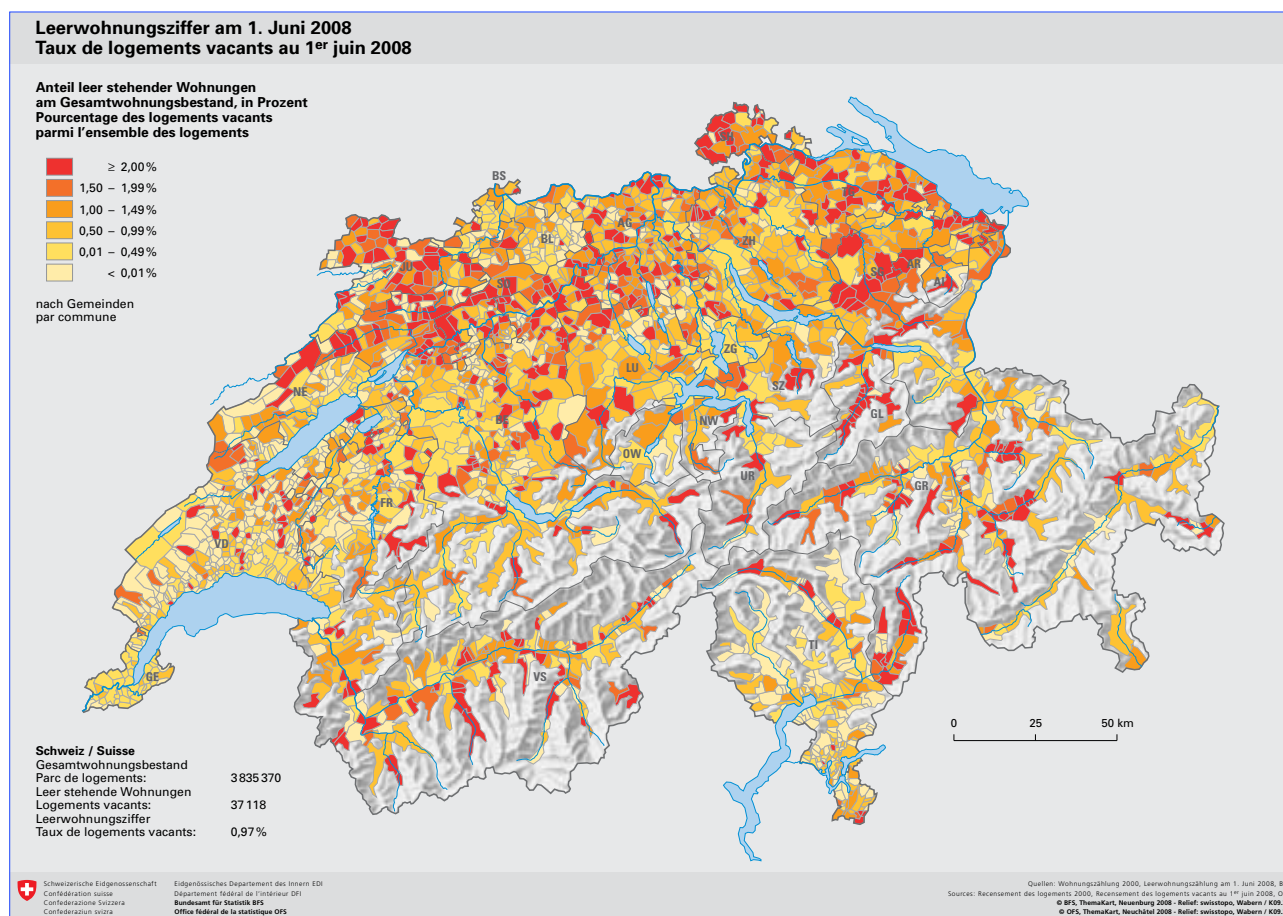
représentait, ces dernières années, plus guère qu'un quart des nouveaux logements construits.

La construction bénéficie depuis quelques années de bonnes conditions sur les marchés situés en amont. En automne 2007 et au cours du printemps et de l'été 2008, les taux hypothécaires variables ont certes progressé à chaque fois d'un quart de point pour atteindre un niveau de 3,5%. Toutefois, depuis octobre 2008, ils ont nettement reculé. Dès le printemps 2009, le taux variable des prêts hypothécaires existants ne se situera plus qu'entre 2,5 et 3% auprès de nombreuses banques. Les taux des hypothèques fixes ont enregistré un recul encore plus marqué.

L'indice des prix à la construction affiche une croissance continue depuis 2003. Quand bien même la crise conjoncturelle amorcée à la fin de 2008 n'a pas encore eu d'effets sur le niveau général des prix de la construction, l'évolution de ces derniers devrait fléchir cette année.

Taux de vacance très bas dans les agglomérations

En 2007, le taux de vacance se situait à 1,07%. Le taux de logements libres a même reculé à 0,97% jusqu'en juin 2008, malgré l'activité soutenue du secteur de la construction. Ce



Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2008

recul s'est manifesté dans toutes les grandes régions de Suisse. C'est dans la région zurichoise, où il a passé de 0,8% à 0,61%, qu'il a été le plus marqué. Une fois de plus, c'est à Genève que le taux de vacance a été le plus bas (0,2%); les cantons de Zoug, de Vaud et de Bâle-Campagne se situent eux aussi sous la barre de 0,5%. Les taux de vacance des cantons de Glaris (2,16%) et du Jura (2,13%) restent élevés. Alors que le nombre des logements locatifs vides a dégringolé, celui des logements inoccupés à vendre a grimpé. Le nombre de logements vacants devrait augmenter en 2009, étant donné que de nombreux logements continuent à être construits alors que la croissance de la population devrait se tasser.

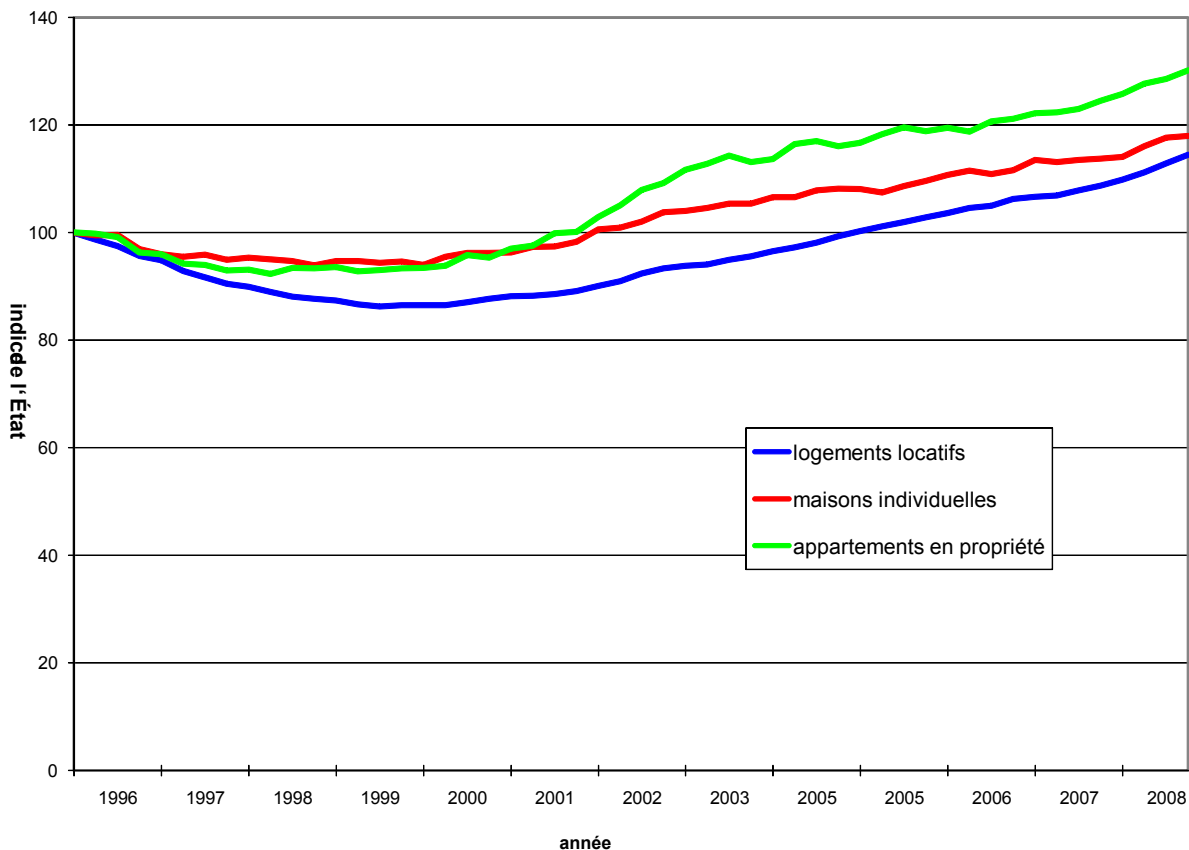
Prix de l'offre à la hausse

En 2008, l'indice des loyers a progressé de 2,4% en moyenne annuelle, contre 2,0% en 2006 et 2,3% en 2007. En 2008, cette hausse a exactement correspondu à la progression moyenne de l'indice suisse des prix à la consommation alors qu'elle avait été nettement plus forte que l'inflation les deux années précédentes.

Depuis huit bonnes années, les prix ont progressé dans toutes les catégories de logements. Cette tendance devrait se poursuivre, mais dans une moindre mesure du fait de la production élevée de logements et de la situation conjoncturelle.

L'immigration comme force essentielle du marché locatif

Le solde migratoire positif de 91'000 personnes enregistré en 2008 a été un facteur déterminant pour le marché locatif. Une étude mandatée par l'OFL et qui sera publiée au cours du printemps 2009 met en évidence son importance sur le plan régional. Elle s'est penchée sur la situation dans les agglomérations suivantes: Zurich, Bâle, Genève, Berne et Lausanne ainsi que les régions frontalières de Chiasso/Lugano et de St-Gall/Thurgovie. A Berne, à Bâle et en Suisse orientale, l'arrivée des nouveaux immigrants ne s'est guère fait sentir sur le marché. L'augmentation des ménages étrangers entre 2003 et 2007 y est restée sous la moyenne suisse et le marché du logement est resté comparativement équilibré. Au Tessin, par contre, l'augmentation des ménages



Indices des prix du marché du logement 1996 - 2008

étrangers a été supérieure à la moyenne, ce qui s'est ressenti avant tout dans le secteur du logement en propriété et a entraîné des hausses de prix substantielles.

C'est dans l'Arc lémanique et l'agglomération zurichoise que les effets de l'immigration sont les plus manifestes. A Zurich, l'augmentation du nombre de ménages indigènes et étrangers s'est située nettement au-dessus de la moyenne. L'activité déployée dans le secteur de la construction de logements a permis d'éviter l'assèchement du marché. Malgré tout, il a fallu constater un resserrement du marché locatif dans tous les segments de prix. Ce marché tendu est dû en grande partie à l'immigration, puisque 36% des personnes ayant déménagé en 2007 (pour le segment supérieur des revenus, ce chiffre s'élève à 41%) provenaient de l'étranger.

Entre 2003 et 2007, c'est à Lausanne, parmi toutes les agglomérations prises en considération, que l'on trouve le taux de progression des ménages étrangers le plus élevé. L'offre de logements n'a pas réussi à suivre ce rythme. Rareté de l'offre et hausses des prix caractérisent avant tout le marché du logement en propriété. Toutefois, en 2008, la situation s'est également tendue sur le marché locatif, où, en ce qui concerne les segments de revenus les plus élevés, les ménages étrangers ont une fois de plus joué un rôle important puisqu'ils ont représenté la moitié des déménagements.

Dans l'agglomération genevoise également, le parc immobilier n'a, pour différentes raisons, de loin pas augmenté suffisamment pour pouvoir répondre à la hausse de la demande. Etant donné qu'il n'existe pratiquement plus aucune marge de manœuvre aussi bien sur le marché locatif que sur celui du logement en propriété, il est toujours plus difficile, pour un migrant potentiel, de s'établir en Suisse s'il n'appartient pas à la classe de revenus la plus élevée. A noter que près d'un emploi sur cinq est occupé dans le canton de Genève par un frontalier, presque toujours de nationalité étrangère. Mais toujours plus de ménages suisses cèdent à la pression économique et finissent par s'établir de l'autre côté de la frontière. Toutefois, les prix des logements dans la partie française de l'agglomération genevoise ont explosé ces dernières années.

L'immigration devrait avoir provisoirement atteint son point culminant en automne 2008 et devrait diminuer en raison de la crise économique actuelle. Reste à savoir si une partie des immigrés de fraîche date vont être contraints de quitter le pays et de remettre leur logement. Quoi qu'il en soit, la construction de logements ne réagira pas de manière aussi abrupte au contexte économique modifié que les flux migratoires. Pour cette raison, il faut s'attendre à ce que la détente sur le marché du logement concerne avant tout les régions périphériques.

Politique du logement:

le Conseil fédéral en faveur de la révision du droit du bail

En septembre 2006, le Conseil fédéral avait décidé de ne pas poursuivre, dans un premier temps, le projet de révision du droit du bail au niveau de la loi mais de viser uniquement une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Or il est apparu, lors des travaux de révision de l'ordonnance, qu'il ne serait pas possible de résoudre ainsi les problèmes du droit du bail; aussi différents milieux ont-ils insisté pour que l'on procède à une nouvelle tentative de révision, plus générale, de la loi. Un groupe de travail formé de représentants des organisations de bailleurs et de locataires a été formé sous la houlette de l'OFL; il a soumis des propositions pour la plus grande partie acceptées des deux bords, en vue d'une révision de la loi. Le Département fédéral de l'économie a ensuite élaboré sur cette base un projet de loi que le Conseil fédéral a mis en consultation jusqu'à fin mai 2008. Les prises de position ont été en grande majorité positives, même s'il restait des divergences importantes en particulier à propos du mode d'indexation. Le Conseil fédéral a donc ordonné des éclaircissements supplémentaires avant d'approuver, le 12 décembre 2008, le projet de modification du droit du bail en vue de le soumettre au Parlement.

La modification de la loi prévoit le passage du système de loyer basé sur les coûts à celui de l'indexation du loyer et des loyers comparatifs, ce qui permettra de découpler les loyers des taux hypothécaires. Le passage à un système d'indexation devrait simplifier et rendre plus transparente la fixation des loyers. L'indexation devrait se faire sur la base d'un indice dont sont exclus les coûts du logement et de l'énergie. Les loyers pourront être adaptés une fois par an à cet indice.

L'examen du caractère abusif du loyer initial ne reposera plus sur le critère du rendement excessif; désormais, il sera effectué à l'aide de loyers comparatifs déterminés au moyen de méthodes statistiques reconnues. Il sera toujours possible de convenir de règles d'adaptation particulières telles que l'échelonnement des loyers ou la subordination du loyer au chiffre d'affaires pour les locaux commerciaux, de même que des augmentations de loyer motivées par des prestations supplémentaires du bailleur. Un changement de propriétaire, par contre, ne constituera plus un motif d'adaptation. Pour les bailleurs de logements d'utilité publique et pour les pouvoirs publics qui fonctionnent en qualité de

bailleurs, le Conseil fédéral réglera la fixation des loyers sur la base des coûts. Aucune modification n'est prévue en matière de protection contre les congés.

Introduction d'un taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers

Un nouveau taux d'intérêt de référence déterminant pour la fixation des loyers dans toute la Suisse a été introduit lors de la modification de l'ordonnance sur le droit du bail entrée en vigueur au 1er janvier 2008. Il a remplacé, en tant que valeur de référence, les taux hypothécaires à taux variable des différentes banques cantonales et a été publié par l'OFL pour la première fois le 9 septembre 2008 à l'occasion d'une conférence de presse. Il se fonde sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires indigènes, libellées en francs suisses des banques en Suisse, taux établi chaque trimestre par la Banque nationale suisse et publié en quart de pour cent par l'OFL. Ainsi, le premier taux hypothécaire moyen de 3,43% a donné un taux d'intérêt de référence déterminant pour la fixation des loyers de 3,5%. Ce taux hypothécaire moyen était certes descendu à 3,33% au 31 décembre 2008, mais, aux termes de l'ordonnance, un nouveau taux d'intérêt de référence n'est établi que lorsque le taux d'intérêt moyen évolue d'au moins 0,25 point de pourcentage. Par conséquent, le taux de référence était resté à 3,5% à la fin de 2008.

Contrats-cadres de baux à loyer: renouvellement de la force obligatoire générale

Au cours de la première moitié de 2008, l'OFL a engagé la procédure de renouvellement des contrats-cadres de baux à loyer en Suisse romande. Après la publication obligatoire dans les feuilles officielles cantonales et les journaux ainsi que la mise à jour des bases légales, le Conseil fédéral a renouvelé, le 1er juillet 2008, la force obligatoire générale du contrat-cadre romand pour une durée de six ans. Les dispositions, en vigueur depuis le 1er décembre 2001, sont restées inchangées, à l'exception d'une adaptation à la loi sur le partenariat enregistré entrée en vigueur le 1er janvier 2007. Le contrat-cadre romand est valable dans les cantons

de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura ainsi que dans les sept districts francophones du canton du Valais. Outre le contrat-cadre romand, un contrat-cadre cantonal est également en vigueur dans le canton de Vaud. Sa force obligatoire a également été renouvelée pour six ans à la date du 1er juillet 2008.

L'objectif de la déclaration de force obligatoire générale des contrats-cadres de baux à loyer est de favoriser les négociations paritaires en matière de bail à loyer. La précision des dispositions légales permet de réduire les litiges entre bailleurs et locataires. Par ailleurs, les besoins régionaux spécifiques sont pris en compte. Les contrats-cadres de baux à loyer sont un outil de consensus important entre les organisations de bailleurs et de locataires en Suisse romande. En Suisse alémanique et au Tessin, il n'existe rien d'équivalent.

L'aide au logement en tant que soutien à la conjoncture

Dans le cadre du premier programme de stabilisation de l'économie, le Parlement a alloué lors de la session d'hiver, en plus des 5 millions inscrits au budget 2009, 45 millions de francs supplémentaires pour la promotion du logement. Ceux-ci approvisionneront le fonds de roulement géré à titre fiduciaire pour la Confédération par les organisations faïtières



des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Toutefois, ces moyens ne seront pas engagés dans le cadre des «affaires courantes». L'OFL a lancé, d'entente avec le département et les organisations faïtières, un «Programme spécial 2009 en faveur de l'assainissement énergétique des bâtiments» qui prévoit de soutenir en 2009 exclusivement des rénovations de bâtiments qui satisfont aux modèles de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) ou à la norme Minergie. En outre, les constructions de remplacement qui répondent au moins à la norme Minergie-eco ou Minergie-P pourront également profiter de ces conditions avantageuses. Celle-ci consistent en l'occurrence en un prêt de 45'000 francs par logement, d'une durée de 25 ans et dont les cinq premières années sont sans intérêts. Cette incitation devrait entraîner la rénovation complète d'un bon millier de logements et contribuer ainsi à soutenir le niveau des commandes et de l'emploi en Suisse.

Sous l'effet de la situation tendue du marché du logement et des premiers signes de récession, deux motions ont été déposées en décembre 2008 en vue d'un engagement accru de la Confédération en matière de promotion du logement. Le conseiller national Schelbert charge le Conseil fédéral de soumettre au Parlement un projet de crédit-cadre de 200 millions de francs; le conseiller national Lang demande lui de réserver, dans le budget 2010, un montant de 100 millions de francs du crédit encore disponible, pour l'allouer à la construction de logements d'utilité publique. Le Conseil fédéral, qui a proposé le rejet des deux motions, a été suivi par le Parlement lors de la session de printemps 2009. Les interventions traitées par l'OFL, qui avaient été déposées en réaction à l'explosion des prix du pétrole en 2008 ainsi qu'à la crise financière, ont subi le même sort. Elles demandaient des mesures de stabilisation du marché du logement, la limitation des marges des banques dans le secteur hypothécaire ainsi que des mécanismes d'atténuation des charges supplémentaires incombant aux locataires en raison des prix élevés du mazout.

Modification d'ordonnances découlant de l'introduction du nouveau droit de la révision

Le nouveau droit de la révision inscrit dans le code des obligations a pris effet le 1er janvier 2008. La mise en application des nouvelles dispositions a exigé l'adaptation des ordonnances relatives aux lois encourageant le logement (LCAP et LOG) ainsi que de l'ordonnance du DFE sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. D'une manière générale, celles-ci renvoient aux règles du droit de la révision dans le code des obligations. Toutefois,

des exigences plus sévères ont été formulées dans certains domaines. Ainsi, les organisations qui possèdent plus de 30 objets subventionnés doivent faire contrôler leurs comptes par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision. Les autres peuvent solliciter l'autorisation d'engager une personne indépendante compétente, mais non titulaire de l'agrément. De nombreuses petites coopératives d'habitation ont effectué des demandes en ce sens en 2008. L'OFL les a étudiées et a délivré les autorisations nécessaires. Les nouvelles dispositions garantissent que, dans tous les cas, la révision sera effectuée par une personne compétente.

L'application des nouvelles règles a nécessité la révision des statuts des coopératives d'habitation, qui a été entreprise au courant de 2008. L'OFL a publié des aide-mémoire pour informer de ces changements, ainsi que des recommandations en vue de la révision des statuts.

Une taxe sur le CO₂ pour promouvoir les rénovations énergétiques?

Suite à l'initiative parlementaire du conseiller national Hegetschweiler, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national a demandé une modification de la loi sur le CO₂ ainsi qu'une modification du droit du bail dans le domaine des frais accessoires, dans le but de créer de nouvelles incitations pour des rénovations énergétiques. L'OFL et l'Office fédéral de l'environnement ont participé à l'élaboration des propositions de la commission. Celles-ci ont été mises en consultation jusqu'à fin mars 2008. Les points de vue exprimés étaient divergents. Toutefois, le modèle de l'affectation partielle de la taxe sur le CO₂ aux mesures énergétiques dans le domaine du bâtiment a été préservé et transmis, ensemble avec des propositions de modification du droit du bail, à l'assemblée plénière du Conseil national qui, depuis, s'est prononcée en faveur de l'affectation partielle des moyens, mais contre les modifications du droit du bail.



Exécution de l'aide au logement: forte demande d'aides financières

L'exécution des lois régissant l'aide au logement continue à marquer le quotidien de la majorité des collaborateurs de l'OFL. En ce qui concerne les prêts à taux préférentiel du fonds de roulement géré à titre fiduciaire pour la Confédération par les organisations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, 2008 a été une année record. Le suivi des bâtiments ayant bénéficié d'une aide sous le régime de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) continue à représenter une grande charge de travail, bien que plus aucune aide n'ait été accordée sur cette base depuis sept ans.

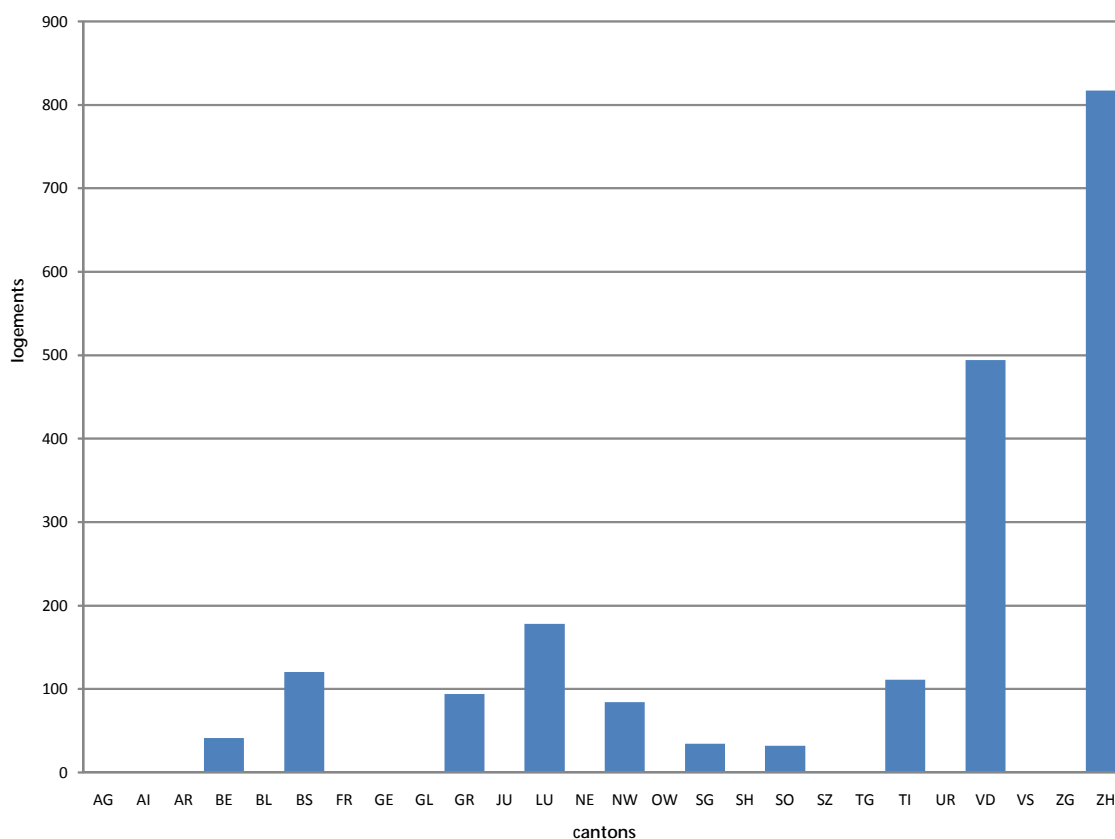
LOG: nombreuses demandes de prêts et de quotes-parts de la CCL

Les commissions du fonds de roulement ont octroyé pour plus de 58 millions de francs de prêts dans le cadre de la loi

sur le logement (LOG). Ces prêts, d'une durée maximale de 20 ans, ont facilité le financement d'un bon millier de nouveaux logements ainsi que la rénovation de quelque 850 logements. En 2008, leur taux d'intérêt a été de 2%. Il est désormais fixé en fonction du taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail, établi au 30 septembre et publié par l'OFL début décembre. Conformément à la directive du DFE, le taux d'intérêt pratiqué pour les prêts est fixé, pour l'année qui suit, à 1,5% au-dessous du taux de référence, mais au minimum à 2%.

En ce qui concerne l'octroi des prêts, l'OFL procède à l'examen technique des demandes à l'intention des commissions du fonds de roulement, dans lesquelles il est représenté. Il se fonde entre autres sur des limites de coûts régionales qui ne doivent pas être dépassées. Ces dernières ont été examinées en 2008 et revues à la hausse pour 2009.

Il ressort, à la lecture du graphique qui suit, que près de



Logements encouragées en 2008

deux tiers des logements ayant bénéficié d'une aide en 2008 se trouvent dans les cantons de Zurich (41%) et de Vaud (25%), des régions dont le marché du logement est particulièrement tendu. Le canton vient-ensuite, Lucerne, ne comptabilise plus qu'une part inférieure à 10%.

En 2008, il y a eu plusieurs demandes d'encouragement de projets modèles, dont deux ont été finalement jugés exemplaires. En plus d'une contribution à fonds perdu destinée au financement des coûts de développement, ces projets ont bénéficié d'un prêt légèrement supérieur à celui normalement accordé.

Par ailleurs, l'exigence du Conseil fédéral de lier plus étroitement les aides de la LOG à des critères d'écologie et d'efficacité énergétique en matière de construction a été concrétisée le 1er janvier 2009. Désormais, les nouvelles constructions doivent satisfaire à la norme Minergie ou ne pas dépasser, en termes de consommation d'énergie de chauffage, le niveau du modèle de prescription énergétique des cantons (MoPEC) pour bénéficier d'un prêt à taux préférentiel de 30'000 francs par logement. Si l'objet satisfait au standard Minergie-eco ou Minergie-P, le montant du prêt pourra s'élever à 45'000 francs par logement. En ce qui concerne les rénovations de logements, les montants maximaux des prêts sont fixés en fonction des différents standards énergétiques.

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) soutient le secteur des logements d'utilité publique par le biais de financements avantageux et à long terme. En 2008, la CCL a émis deux nouveaux emprunts pour un montant total de 158,6 millions de francs et augmenté quatre emprunts déjà existants de 128 millions de francs en tout. Fin 2008, le montant total des emprunts cautionnés par la Confédération s'élevait à un peu plus de 1,8 milliard de francs.

LCAP: encore plus de 78'000 logements concernés

Le nombre de dossiers LCAP, qui courent sur 25 ans au minimum, décroît constamment. Étant donné que la majeure partie du volume de l'aide a été allouée dans la première moitié des années 90, le recul annuel reste encore relativement modeste. L'an passé, les dossiers de quelque 900 objets en propriété et 1'500 logements en location ont pu être bouclés.

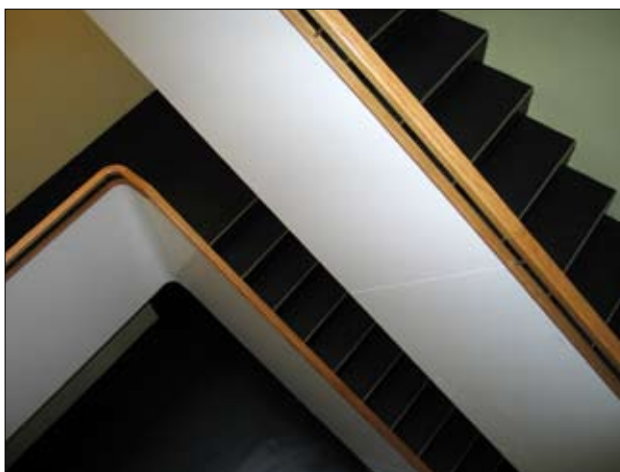
Fin 2008, le nombre des dossiers liés à la LCAP s'élevait encore à plus de 23'000 et concernait plus de 78'000 logements. L'examen et l'autorisation des changements de propriété, des ventes partielles et des rénovations, ainsi que le contrôle des changements de locataires sont effectués en

collaboration avec les services cantonaux d'aide au logement. Une séance d'information avec ces derniers est organisée chaque automne: en 2008, elle a réuni les responsables cantonaux suisses alémaniques à Schaffhouse, leurs collègues romands et tessinois se sont rencontrés à Delémont.

Les mesures d'encouragement de la LCAP continuent à générer d'importants flux financiers, malgré un volume en baisse. En 2008, un peu plus de 86 millions de francs, soit 4 millions de moins que l'année précédente, ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires). Ce montant a été compensé par des remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base pour une somme totale de presque 89 millions de francs.

En ce qui concerne les mesures d'encouragement de la LCAP, l'OFL est responsable de la répercussion correcte des réductions de loyer et fait office d'instance de recours en cas de litiges portant sur le loyer. En 2008, des dépassements ont été constatés dans le plan des loyers de 33 immeubles. L'OFL a entamé les procédures de remboursement des locataires concernés et veillé à ce que les adaptations de loyer nécessaires soient effectuées. En outre, il a mené une centaine de procédures qui concernaient soit des contestations de loyer, d'augmentations de loyer et de frais accessoires, soit le versement d'abaissements supplémentaires. Par ailleurs, plusieurs contestations de loyer étaient en rapport avec la LOG.

Le nombre de maîtres d'ouvrage et d'immeubles aux prises avec des difficultés financières a continué à diminuer en 2008. Le service Recovery de l'OFL a pu boucler 79 dossiers, dont 26 concernaient le secteur locatif et 53 le secteur de la propriété. Il y a eu 48 nouveaux cas, soit un de plus que l'année précédente. Le service Recovery a en outre conclu des accords d'assainissement avec neuf maîtres d'ouvrage dont les dossiers font à nouveau partie des affaires courantes.



Enfin, il convient de mentionner le bouclage des travaux réalisés en lien avec la rénovation des logements dans les régions de montagne, tâche qui a été transférée aux cantons au 1er janvier 2008 dans le cadre de la RPT. Seuls un peu plus de 3,5 millions de francs ont été sollicités alors que le crédit disponible pour le versement d'aides fédérales s'élevait à 5 millions de francs.

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération: taux de rénovation en hausse

Les prêts de la Confédération et de PUBLICA aux coopératives du personnel de la Confédération, qui sont gérés par l'OFL, ont continué à diminuer en 2008. 21 prêts de la Confédération et deux prêts PUBLICA ont été remboursés intégralement. Les amortissements se sont élevés à 27 millions de francs et le produit des intérêts à 22 millions. Fin 2008, l'OFL gérait encore 816 prêts fédéraux pour un montant total de quelque 722 millions de francs ainsi que 180 prêts PUBLICA d'une valeur de quelque 194 millions de francs.

Dans ce segment, davantage d'immeubles ont été rénovés en 2008 que les années précédentes, puisque les travaux ont concerné près de 1'000 logements, soit plus de 7% d'un parc immobilier qui comporte en tout quelque 14'000 logements. Près de 43 millions de francs ont été investis à cette fin, dont plus du tiers provenait de fonds propres et le reste, à parts égales, de prêts bancaires classiques, de prêts du fonds de roulement et de quotes-parts de la CCL.

Diffusion de connaissances spécifiques sur l'habitat

L'OFL a, en 2008 également, compté parmi ses tâches fondamentales la diffusion d'informations générales et spécifiques en matière d'habitat et de politique du logement. «L'aperçu du marché du logement» a paru à quatre reprises et le bulletin d'information électronique «OFL Actuel», deux fois. Le site de l'OFL a été enrichi, dans sa rubrique «Aide au logement», par les pages «Confédération» et «Cantons et villes». Des collaborateurs de l'office ont présenté des exposés sur des thèmes touchant au domaine du logement dans le cadre de plusieurs cours proposés par des hautes écoles ainsi que de congrès. Par ailleurs, les spécialistes de l'OFL ont conseillé les maîtres d'ouvrage et les autorités dans les domaines de la construction et du droit; ils ont œuvré au sein d'un grand nombre de commissions et groupes de travail, et dans des organes des organisations faitières et des maîtres d'ouvrage auxquels la Confédération participe. Par-

mi ces derniers figure Logis Suisse SA, un maître d'ouvrage d'utilité publique fondé dans les années 1970 et dont la Confédération est devenue l'actionnaire principal suite à la fusion de sociétés régionales. Pour cette raison, plusieurs organisations de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont créé à la fin de 2008 la fondation Solinvest, grâce à laquelle la participation de la Confédération a pu être réduite pour passer à nouveau au-dessous du plafond légal tout en permettant le maintien à long terme des logements de Logis Suisse SA dans le secteur d'utilité publique.

Pratique dans le domaine du droit du bail:

3^{ème} Conférence des autorités de conciliation

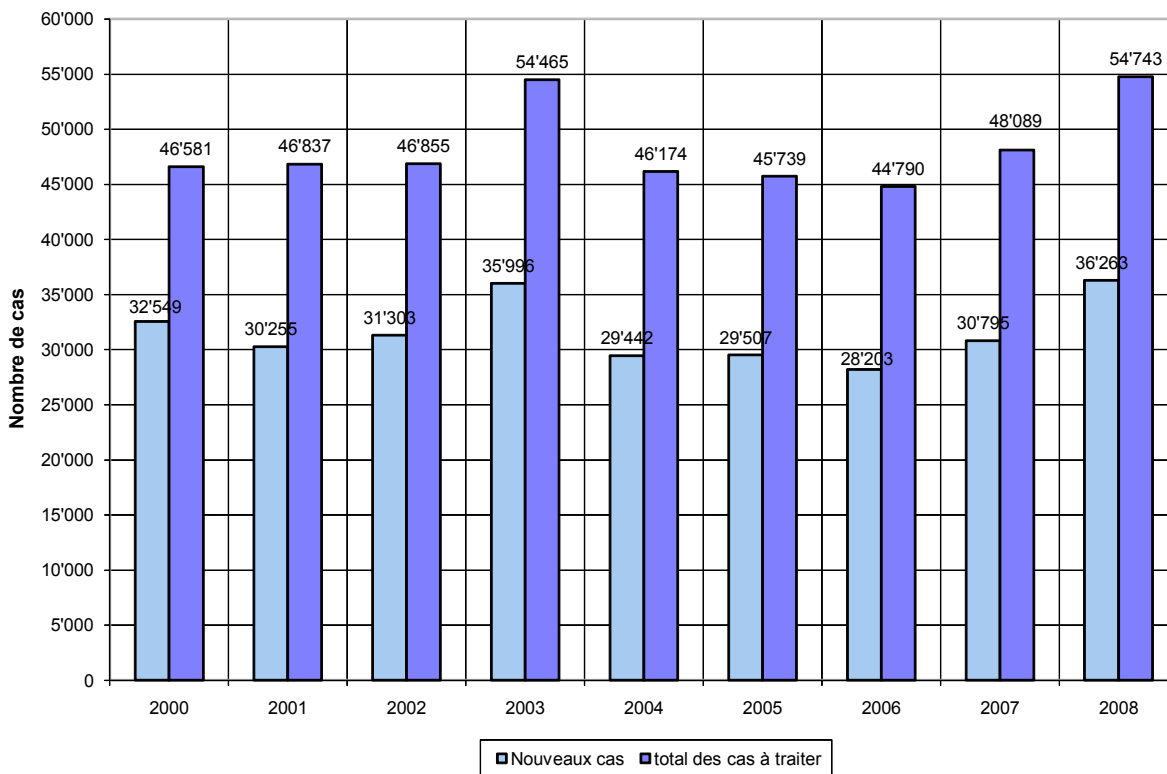
Chaque semestre, l'OFL a informé sur les activités déployées par les autorités de conciliation en matière de bail à loyer. En 2008, ces dernières ont enregistré 36'263 nouvelles contestations, soit 5'488 de plus que l'année précédente. Cette même année, 15'670 cas ont pu être réglés à l'amiable, ce qui correspond à 45,1% des cas.

La troisième Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer a eu lieu le 12 juin 2008 à Granges. La conférence a été suivie par quelque 250 membres des autorités de conciliation provenant de la Suisse alémanique, de la Suisse romande et du Tessin.

Les changements à venir dans le domaine du droit du bail ont été au centre des débats. L'OFL a informé les participants au sujet du taux de référence introduit en automne 2008, de l'avancement des travaux liés à la révision du droit du bail ainsi que des expériences faites en rapport avec le contrat-cadre en vigueur en Suisse romande.

En raison du grand nombre de participants et du vif intérêt rencontré auprès des autorités de conciliation, une nouvelle conférence nationale est prévue en 2010.

L'OFL a publié en 2008 les volumes 43 et 44 des «Communications de l'OFL concernant le droit du bail», qui réunissent des jugements importants rendus par des tribunaux des baux cantonaux. De nombreux cas concernent la résiliation de l'objet loué, dont aussi bien les conditions formelles que les motifs du congé sont source de conflit. En outre, ces deux volumes présentent des jugements en lien avec les frais accessoires et les augmentations de loyer, ainsi que des décisions portant sur des questions de procédure.



Nouveaux cas / total des cas à traiter entre 2000 et 2008

Recherche sur le logement: le soutien de «projets urbains», une nouvelle tâche

En 2007, le Conseil fédéral avait approuvé un rapport sur la politique d'intégration qui proposait d'allouer des subsides fédéraux à des projets dans des zones d'habitation aux prises avec des difficultés de développement. Suite à ce rapport, six services fédéraux, parmi lesquels l'OFL, ont lancé un programme de «projets urbains» qui est entré dans sa phase de mise en œuvre au courant de l'année 2008. Les services fédéraux mettent leur savoir-faire à disposition et soutiennent financièrement des villes de petite et moyenne importance ayant des quartiers d'habitation sensibles. Ces quartiers sont habités par des groupes de population économiquement et socialement défavorisés et se trouvent confrontés à des difficultés liées au «vivre ensemble», subissent une évolution défavorable de leur parc immobilier et souffrent de divers déficits de qualité de vie.

Les communes de Montreux, de Pratteln et de Rorschach ont été choisies pour une phase pilote qui s'étendra sur quatre ans. L'automne passé, elles ont remis des concepts détaillés pour leurs projets. En outre, des projets partenaires de communes s'attendant déjà à mettre en pratique des approches intégrales de revalorisation de quartier et étant, de ce fait, susceptibles de partager leurs expériences, ont été intégrés au programme suite à un appel d'offres.

Les «projets urbains» visent à améliorer les conditions d'habitation qui constituent une base essentielle à l'intégration sociale et économique. Le programme sensibilise les différents acteurs (services administratifs, propriétaires et gérances, commerce et artisanat, population du quartier) à l'importance des aspects liés au logement en tant que facteur d'intégration et les incite à chercher ensemble des solutions aux déficits constatés et à améliorer la réputation du quartier. L'OFL participe aux coûts du projet par le biais de son crédit de recherche et met à disposition les connaissances acquises à travers les projets qu'il a réalisés, ses outils de diagnostic et ses contacts avec des spécialistes de l'immobilier.

Par ailleurs, l'OFL est associé au projet pilote «Toggenburg» lancé en commun en février 2008 par l'association toggenburg.ch, le canton de Saint-Gall et le Département fédéral de l'économie. Il a mandaté dans ce cadre une analyse du marché du logement régional, qui doit mettre en évidence les forces et faiblesses du Toggenburg en tant que région d'habitation et présenter les bases de décision pour la mise en place d'une éventuelle «stratégie résidentielle du Toggenburg».

Publication de huit rapports de recherche

L'année passée, l'OFL a publié huit rapports de recherche sur internet dans le cadre de la mise en œuvre du programme de recherche 2008-2011. Ils ont porté, entre autres, sur l'intégration sociale, la rénovation de logements en PPE ou encore la situation des étudiants sur le plan du logement. L'étude sur les conséquences d'une éventuelle abrogation de la Lex Koller, qui a été discutée au Parlement au printemps 2008, a suscité un certain écho auprès du public. Les auteurs sont arrivés à la conclusion que si la loi était abrogée, les entreprises ou personnes privées de l'étranger ne chercheraient pas pour autant à acquérir des parts de logements locatifs relativement importants. Dans les centres urbains et dans les zones proches de ces centres, en particulier dans les régions de Genève et de Zurich, certains immeubles pourraient sans doute intéresser des investisseurs étrangers, et une augmentation du niveau général des prix serait probable à ces endroits. Pourtant, il n'y aurait pas lieu de s'attendre à des effets directs sur les loyers, étant donné que ces investisseurs étrangers seraient également tenus de se conformer au droit en vigueur. Concernant les résidences secondaires, l'étude a conclu qu'il faudrait s'attendre, en dehors des régions touristiques traditionnelles, à une augmentation perceptible de la demande avant tout dans le segment du luxe et dans des zones attrayantes des régions de Genève, de Zurich, de Suisse centrale et du Tessin, en cas d'abrogation de la Lex Koller. En fin de compte, cette dernière n'entraînerait pas de modification fondamentale des marchés de l'immobilier. Dans les lieux où aujourd'hui déjà la situation s'avère être, selon le point de vue, attractive pour les investisseurs ou problématique pour les locataires, les tendances actuelles pourraient toutefois se renforcer à l'avenir. L'étude a par conséquent recommandé de suivre de près l'évolution du marché dans l'éventualité de l'abrogation de la Lex Koller et de prévoir des mesures d'accompagnement sur le plan de la fiscalité ou de l'aménagement du territoire pour éviter tout risque d'explosion de la demande de résidences secondaires et de «surchauffe» spéculative.

Journées du logement de Granges: de nouvelles perspectives pour les centres-villes

Les Journées du logement de Granges ont eu lieu en 2008 pour la treizième fois. Trois manifestations ont été organisées entre le 4 et le 11 novembre. Elles ont permis de mettre en lumière les problèmes des centres-villes et de discuter d'approches possibles pour les résoudre. Coïncidence heureuse, la ville de Granges, coorganisatrice de la manifestation, a reçu en 2008 le prix Wakker pour récompenser sa gestion particulièrement sensible en matière de patrimoine urbain.

La journée de séminaire mise sur pied le 6 novembre par l'OFL a été consacrée aux changements que connaissent les centres-villes et les vieilles villes en termes d'affectation des locaux. Les magasins qui, jusqu'à présent, étaient le fondement économique de nombreux immeubles dans les vieilles villes sont souvent vides aujourd'hui, ou ne peuvent être loués qu'à des prix comparativement bas. Il pourrait être envisageable de compenser ces pertes en mettant l'accent sur le logement. Des instruments d'analyse, de communication et d'intervention susceptibles d'influer sur cette évolution structurelle ont été présentés aux quelque 170 spécialistes présents.

Après des exposés consacrés à des expériences de revalorisation de centres-villes en Belgique et en Allemagne, Paul Dominik Hasler et Urs Brülisauer ont présenté des outils permettant d'opérer de tels changements structurels. Outre l'analyse urbaine, ils ont souligné l'importance de la mise en place de processus permettant, au travers d'une «stratégie résidentielle», d'identifier et d'exploiter les potentiels en matière d'habitation dans les vieux centres. Une telle démarche cherche à développer la collaboration entre propriétaires et usagers du centre. Le «Gassenclub» vise la création de communautés citoyennes, composées de propriétaires et d'habitants, qui s'engagent en faveur d'un développement positif de leur rue. Selon les deux orateurs, il n'y a pas de nécessité d'édicter de nouveaux règlements; par contre, il faut initier une démarche à laquelle sont associés les propriétaires, les autorités municipales, les services de protection du patrimoine et les banques et qui doit aboutir à la définition d'objectifs communs.

Enfin, un «Réseau vieille ville» qui est en train de se constituer sur le plan national a été présenté. Il doit servir de plateforme d'échanges d'expériences touchant à la problématique des centres-villes.

Centres commerciaux et prix Wakker

60 personnes ont participé à la manifestation «Centres commerciaux – nouveaux centres urbains?». L'exposé introductif de Peter Kotz, directeur d'Interurban, a été suivi d'une audition à laquelle ont participé les représentants des villes de Lyss et de Soleure, ainsi que de Coop. C'est la première fois que cette forme de communication a été choisie dans le cadre des Journées du logement de Granges; l'expérience a été convaincante.

Lors de la manifestation de clôture des Journées du logement, Philipp Maurer, secrétaire général de Patrimoine Suisse, a parlé du Prix Wakker comme d'un sismographe des changements d'attitude à l'égard du patrimoine bâti. Il est apparu à cette occasion que les objectifs d'une préservation moderne du patrimoine se recoupent en grande partie avec les préoccupations évoquées lors de la journée de séminaire.

Les Journées du logement de Granges 2008 ont été largement couvertes par les médias nationaux (émission du soir à la radio nationale DRS 1, NZZ, etc.). Cet intérêt n'est pas seulement le fruit d'un travail de promotion auprès des médias mené plus activement que d'autres années, mais témoigne également de l'actualité que cette thématique recouvre un peu partout.

La politique du logement Suisse intéresse l'étranger

La 69^{ème} réunion annuelle du Comité de l'habitation et de l'aménagement du territoire, au sein duquel la Suisse est représentée par l'OFL, a eu lieu les 22 et 23 septembre 2008 à Genève. Outre les dossiers habituels traités chaque année, la question de l'efficacité énergétique dans le domaine des bâtiments a été au centre des débats suite à la brusque flambée des prix du pétrole. Les bâtiments d'habitation construits dans l'après-guerre en Europe centrale et orientale, mais aussi une grande partie du parc immobilier d'Europe occidentale, souffrent de lacunes au niveau de l'enveloppe et sont une des causes principales de la consommation d'énergie primaire. La Suisse a eu la possibilité de présenter au sein du comité les efforts actuellement déployés en vue d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Les rapports présentés par les différents pays ont montré qu'un peu partout, on travaille à de nouveaux concepts et au renforcement des incitations étatiques, mais que cette volonté peine à se concrétiser. Cependant, en particulier en Europe centrale et orientale, la nécessité d'un rattrapage s'impose sur le plan conceptuel également. Le comité a donc décidé de procéder à une étude, qui sera soutenue financièrement par la Suisse, afin d'analyser plus précisément la situation dans ces pays et d'examiner les mesures qui pourraient entrer en ligne de compte selon leurs spécificités. Ce faisant, il faut tenir compte du fait que dans certains pays d'Europe centrale et orientale, les coûts de l'énergie constituent la part la plus importante des coûts de logement.

La Suisse intégrée au processus d'échanges d'expériences au sein de l'UE

Quand bien même que les politiques du logement ressortissent à la compétence des Etats membres de l'Union Européenne (UE), des rencontres informelles se tiennent régulièrement aux niveaux administratif et ministériel, à des fins d'échanges d'expériences et de coordination politique. Pour la première fois depuis 2002, les Etats membres de l'EEE et la Suisse ont été invités en 2008 par la présidence française à y participer à titre d'observateur. L'OFL a représenté la Suisse à deux rencontres préparatoires, à Bratislava et à Paris, ainsi qu'à la rencontre ministérielle du 24 novembre 2008 à Marseille. Les discussions ont porté sur l'accès au

logement pour les groupes défavorisés, l'efficacité énergétique dans le domaine du bâtiment et l'influence indirecte de la politique de l'UE sur les politiques nationales du logement. Bien que relevant toujours exclusivement des Etats membres, la conception de ces dernières est de plus en plus influencée par les mesures de politiques sociale, environnementale et économique prises au niveau de l'Union. Les pays de l'UE ont décidé d'engager des groupes de travail au niveau de l'administration, qui ont pour tâche d'aborder de manière détaillée ces sujets en vue de futures rencontres.

Il n'y a pas qu'au sein de l'UE que la politique du logement de la Suisse suscite de l'intérêt. L'OFL a reçu le 1er avril 2008 la visite d'une délégation de parlementaires et, le 8 décembre 2008, celle d'un groupe de hauts fonctionnaires de la Fédération de Russie. Le 20 mai 2008, il a eu la possibilité de présenter la politique du logement et de l'habitat menée en Suisse à des parlementaires du Land allemand de Saxe-Anhalt. En outre, des contacts ont eu lieu à plusieurs reprises avec des services australiens qui préparaient un rapport à l'intention de leur gouvernement sur les instruments de politique du logement, parmi lesquels figurent aussi les aides financières dans le cadre de la LOG.



OFL: début des travaux avec la nouvelle application spécialisée

Les dossiers d'encouragement étaient traités à l'OFL à l'aide des applications spécialisées NEUWEG et WEG 2000. Le 24 novembre 2008, elles ont été réunies dans «Wohnweb». Le développement de cette application internet a pris plus d'une année et a représenté un investissement de quelque 800 jours-personnes de la part des collaborateurs de l'office. Ce processus a exigé la migration ou l'adaptation de plusieurs centaines de programmes partiels et donné lieu à de très nombreux tests. Parallèlement, il incombait de rédiger un nouveau manuel pour les utilisateurs. Faits réjouissants, «Wohnweb» a, hormis quelques maladies de jeunesse, fonctionné correctement dès le début et le projet n'a dépassé que de peu le budget prévu.

En matière de promotion de la santé, le personnel a entamé, après l'ascension réussie du «Cervin», celle du «Kilimandjaro». Cette action, d'un degré de difficulté plus élevé, encourage les collaborateurs à renoncer à prendre l'ascenseur et à lui préférer les escaliers jusqu'à ce qu'ils aient gravi virtuellement la célèbre montagne. Le coup d'envoi a été donné le 2 juin 2008.

La charge environnementale de l'OFL (calculée en points de charge environnementale par collaborateur) a légèrement augmenté en 2008 par rapport à l'année précédente; toutefois, elle reste très inférieure à la valeur de 2001, année de l'introduction de RUMBA à l'OFL.

Tâches assumées avec moins de personnel – importance accrue de la promotion de la santé

L'engouement manifesté pour les offres de développement des compétences professionnelles et personnelles n'a pas baissé en 2008. A l'interne, le cours d'italien, composé de trois classes, a été poursuivi jusqu'à la fin de l'année.

Actuellement, six jeunes effectuent un apprentissage de commerce à l'OFL. Deux apprentis ont achevé leur formation avec brio à l'été 2008. Au cours de l'année, trois personnes ont quitté l'office pour raison d'âge. Leurs tâches ont été réattribuées à d'autres collaborateurs, et les postes vacants n'ont pas été repourvus. Fin 2008, l'OFL comptait, jeunes en formation exceptés, 54 collaborateurs pour 46,55 postes à plein temps, ce qui représente une diminution de quelque 3% par rapport au début de l'année.

L'année passée également, le personnel s'est retrouvé pour des activités de détente, à savoir une journée de ski dans l'Oberland bernois, la fête d'été sur les rives de l'Aar, qui a bénéficié d'une météo exceptionnelle, et le souper de Noël organisé au bord du lac de Bienna. La journée annuelle de formation externe a eu lieu à Zurich et a permis de visiter, à Affoltern, deux projets d'habitation subventionnés par la Confédération sur les sites de Ruggächern et de Wolfswinkel de l'Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Après un repas pris au restaurant de la Familienheim-Genossenschaft Zürich, l'après-midi fut consacré à une visite guidée du zoo.



Publications 2008

Les documents portant des intitulés allemands ne sont disponibles sur internet que sur la page allemande correspondante; celle-ci peut être activée au moyen de l'onglet «langue» figurant en haut à droite de la page internet.

Rapports de recherche

Les études suivantes sont disponibles sur le site de l'OFL (www.bwo.admin.ch, Documentation > Publications > Rapports de recherche)

Beat Brunner, Qualitative Aspekte zum Wohnen in der Schweiz 2005, mars 2008

Beat Brunner, Wohnsituation der Studierenden der Universität und ETH Zürich, juin 2008

Beat Brunner, wohn.plus – ein Projekt der genossenschaftlichen Gemeinschaftsförderung, décembre 2008

Berner Fachhochschule, Konfliktmanagement im Wohnquartier, Zusammenfassung, mai 2008

Hochschule für Wirtschaft Luzern, Erneuerung im Stockwerkeigentum, Vorstudie, mai 2008

Stefan Fahrländer, Sarah Fuchs, Dominik Matter, Suppression de la Lex Koller: Analyse des incidences sous l'angle économique, avril 2008

Markus Rebmann, Uwe Zahn, Autofreies und energieeffizientes Wohnen in Biel / Nidau, février 2008

Michal Arend, Integration und Quartierentwicklung in mittelgrossen und kleineren Städten der Schweiz, février 2008

Droit du bail

Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, volume 43, Granges 2008

Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, volume 44, Granges 2008

Exposés / articles

Cipriano Alvarez, Kommentar zu Artikel 108 und 109 BV, in: Die schweizerische Bundesverfassung, édité par Bernhard Ehrenzeller, Philippe Mastronardi, Rainer J. Schweizer, Klaus A. Vallender, Zurich/Bâle/Genève 2008, p. 1702 ss

Les exposés suivants sont disponibles sur le site de l'OFL (www.bwo.admin.ch, Documentation > Publications > Articles & exposés)

Ouverture des frontières et marché du logement, exposé de la conseillère fédérale Doris Leuthard prononcé à l'occasion d'une manifestation de l'Association suisse pour l'habitat, St-Gall, 27 septembre 2008

Revision des Mietrechts, exposé de Peter Gurtner, directeur de l'OFL, prononcé à l'occasion d'une manifestation de l'Association suisse des locataires, Zurich, 15 novembre 2008

Wohnsituation und Wohnformen der älteren Bevölkerung, exposé de Ernst Hauri, vice-directeur de l'OFL, prononcé lors du congrès «Wenn das Haus zu gross wird...» de la Schweizerischer Verband für Seniorenfragen, Berne, 4 septembre 2008

