

Office fédéral du logement

Rapport annuel 2017



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Sommaire

Inhaltsverzeichnis

Avant-propos	3
Marché du logement: nette détente au niveau régional	4
Politique du logement: un nouveau crédit-cadre pour le fonds de roulement?	8
Exécution de l'aide au logement: demande moins forte de prêts à taux préférentiel	12
Pratique dans le domaine du droit de bail: le taux d'intérêt de référence est descendu à 1,5%	15
Recherche sur le logement: le logement d'utilité publique et les groupes défavorisés au centre de l'attention	16
Journées du logement de Granges consacrées à la problématique des ménages défavorisés	19
Au niveau international: Prix mondial de l'habitat décerné à une coopérative d'habitation suisse	20
OFL: la baisse du personnel se poursuit	21
Publications 2017	22

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11
fax: +41 58 480 91 10
courriel: info@bwo.admin.ch
site: www.bwo.admin.ch

Avant-propos

Le revirement sur le marché du logement et de l'immobilier évoqué à ce même endroit l'année passée s'est poursuivi en 2017. La reprise économique, restée en deçà des attentes, et une augmentation de la population comparativement faible ont affaibli la demande de logements, tandis que l'activité de construction est restée soutenue. De ce fait, tous les logements ne trouvent plus forcément preneur aussi rapidement et au prix ou au loyer espéré par le promoteur, et le nombre de logements vacants, en particulier dans les régions périphériques et dans une bande de l'Espace Mittelland, a encore augmenté. Pour autant la normalisation du marché, qui contribue à calmer les prix et à élargir les possibilités de choix des personnes à la recherche d'un logement, ne se fait pas sentir dans toutes les régions et tous les segments du marché. Ainsi, contrairement à ceux des logements en location, les prix des logements en propriété sont en train de repartir à la hausse, un mouvement qui s'explique sans doute par la baisse de l'activité de construction dans ce secteur, mais aussi par le niveau des taux d'intérêt qui reste très bas et le manque de possibilités de placements, des phénomènes qui motivent aussi les investissements dans les logements locatifs. En effet, de plus en plus souvent, des particuliers acquièrent des logements en propriété à des fins d'investissement dans l'idée de les louer, ce qui a pour effet d'étendre l'offre en logements locatifs. Toutefois, les signes avant-coureurs d'un certain essoufflement des investissements sont perceptibles. Ainsi, le nombre de permis de construire délivrés à la fin de l'année était en baisse, et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont fait preuve d'une certaine réserve, eux qui ont sollicité moins de prêts du fonds de roulement que lors des années précédentes.

Sur le plan politique, le fonds de roulement a occupé le devant de la scène, l'année passée. Sur la base des résultats de la procédure de consultation qui a été menée, le Conseil fédéral a décidé à l'été de recommander le rejet de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» et de soumettre dans le même temps un message au Parlement en vue d'un arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement. Il sera très intéressant à cet égard d'observer l'accueil qui lui sera réservé par les Chambres fédérales lors des débats prévus en 2018. Le Conseil fédéral ayant décidé en novembre d'envisager une révision de l'ordonnance

du droit du bail en lien avec le phénomène de la sous-location répétée de courte durée par le biais de plateformes internet, l'OFL sera chargé de mettre en consultation auprès des milieux intéressés un projet idoine fin mars 2018.

Le troisième sujet qui a dominé les activités de l'OFL l'année passée est la situation en matière de logement des groupes de population les plus faibles, économiquement et socialement défavorisés qui, indépendamment de la situation du marché du moment, ont toujours de la peine à accéder à des logements adaptés à leurs besoins. Ce sujet n'a pas seulement constitué le fil rouge des Journées du logement de Granges, mais a aussi donné lieu à plusieurs publications qui ont vu le jour en partie dans le cadre du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté.

Par ailleurs, comme le montre le présent rapport annuel, les collaboratrices et collaborateurs de l'office ont fait montre de motivation dans l'accomplissement non seulement des tâches qui leur échoient traditionnellement en matière d'encouragement du logement, mais aussi des tâches transversales, de celles en matière d'information et de celles relatives à des questions fondamentales, qui couvrent un spectre très large de sujets. Je tenais dès lors à les remercier pour leur grand engagement. Mes remerciements vont aussi à nos partenaires de l'économie immobilière, de l'administration fédérale et des milieux scientifiques pour leur bonne collaboration.

Granges, mars 2017

Ernst Hauri, directeur



Marché du logement: nette détente au niveau régional

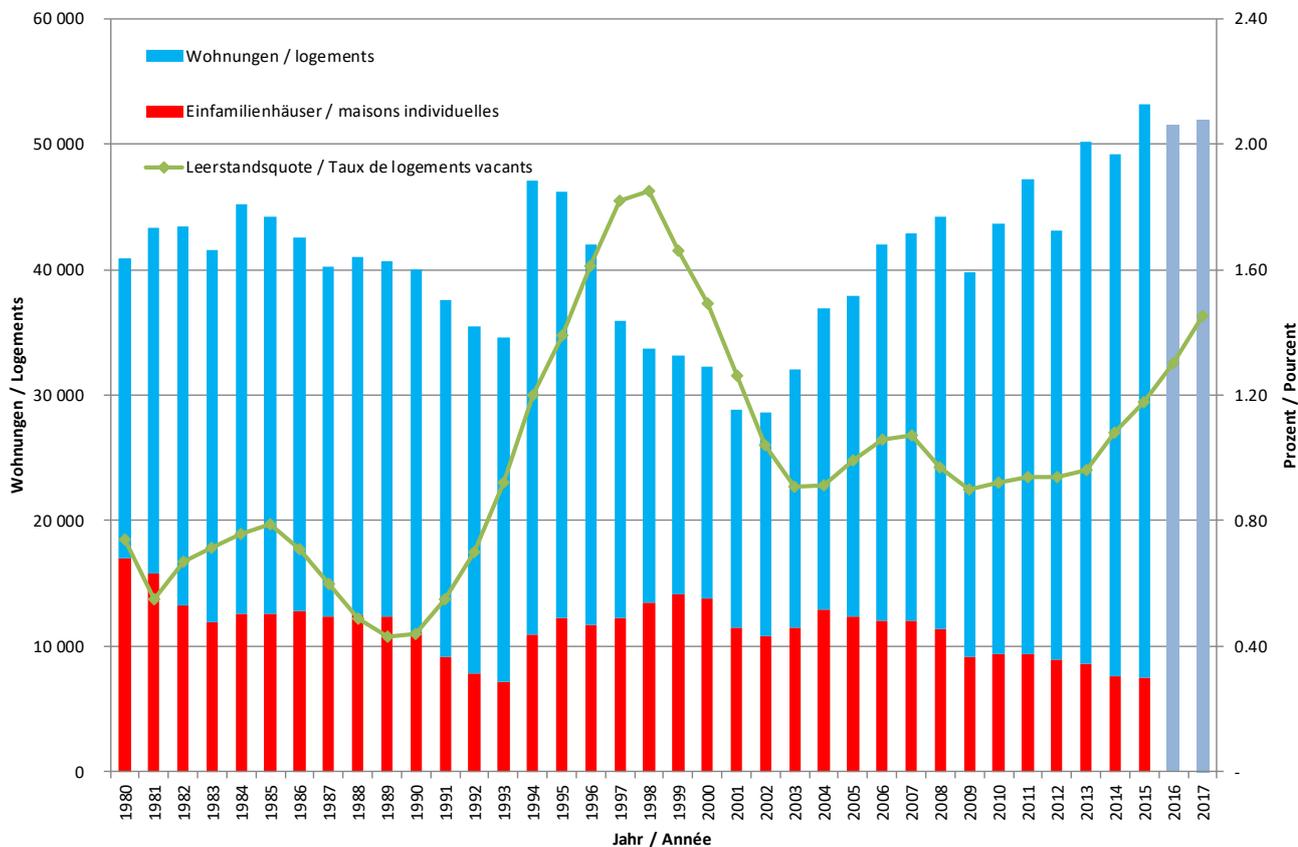
À la suite de la décision du 15 janvier 2015 de la Banque nationale suisse (BNS), la croissance économique s'est essoufflée: alors que la croissance du PIB avait atteint 2% en 2014, elle a été de 1,2% et 1,4% les années suivantes. Lors de l'année sous revue, la croissance économique est restée en deçà des attentes. Ce n'est qu'à la fin de l'année qu'elle a repris, et elle devrait se poursuivre en 2018 comme le donnent à penser les indicateurs avancés, qui sont positifs. L'activité du secteur de la construction de logements est restée élevée en 2017.

Reprise économique vers la fin de l'année

En 2017, le taux de chômage moyen a été de 3,2%, contre 3,3% l'année précédente. Le taux de chômage corrigé des variations saisonnières montrait une tendance à la baisse vers la fin de l'année et pourrait par conséquent baisser encore un peu. Cette diminution par rapport à l'année

précédente est intervenue malgré une croissance de l'emploi poussive. Les chiffres économiques clés des pays voisins ont été parfois meilleurs que ceux de la Suisse, ce qui s'est traduit par un solde migratoire en recul et un léger fléchissement de la demande sur le marché du logement par rapport aux années précédentes. En outre, les salaires nominaux ne devraient avoir que peu progressé. Les primes d'assurance-maladie ont à nouveau fortement augmenté et ont rogné le revenu disponible des ménages. Malgré tout, les prix restent stables depuis neuf ans. En 2017, l'inflation annuelle moyenne a été de 0,5%. Fin 2017, son indice était comparable à celui de la fin de l'automne 2007.

Malgré un léger recul au deuxième trimestre de l'année sous revue, le climat de consommation est resté supérieur à la moyenne, en particulier du fait de l'évaluation de la situation économique à venir et de celle de la sécurité de l'emploi, plus optimistes que l'année précédente. En janvier 2018, l'indice du climat de consommation a continué de progresser.



Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2017; source: OFS

Croissance plus faible de la population

En 2015 et en 2016, la population résidante a augmenté chaque année de 1,1%. La progression devrait avoir légèrement fléchi en 2017. Par rapport à l'année précédente, le solde migratoire avec les pays de l'UE a continué de reculer, et l'excédent de naissances devrait être légèrement inférieur aux années précédentes. Malgré tout, la part représentée par ce taux, qui a été chaque année responsable de moins du quart de la croissance de la population entre 2007 et 2016, pourrait légèrement augmenter en 2017. Le vieillissement de la population s'accroîtra toutefois rapidement ces prochaines années indépendamment des mouvements migratoires. Selon le scénario de référence actuel de l'Office fédéral de la statistique (OFS), comme selon les autres scénarios, il y a par ailleurs lieu de penser que la forte progression du nombre des ménages privés va se poursuivre dans les décennies à venir.

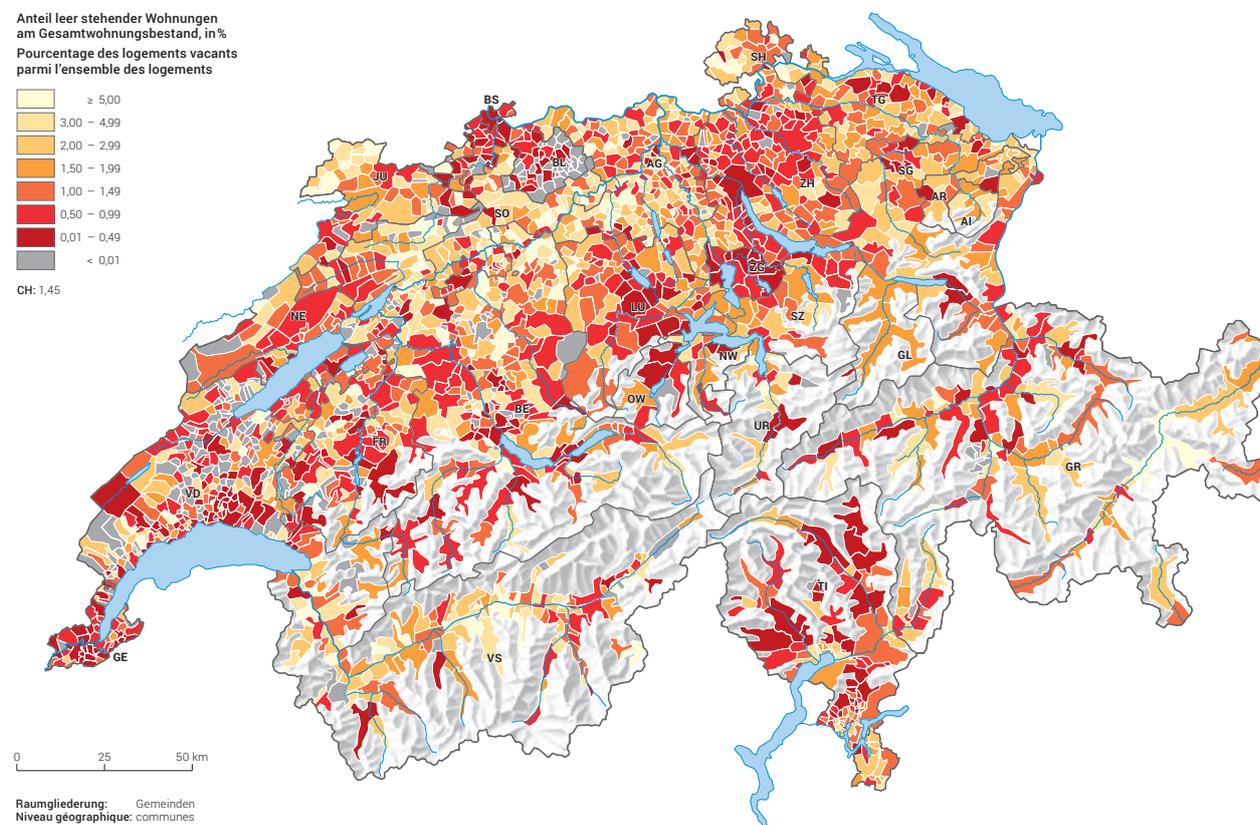
Construction de logements stimulée par le manque de possibilités de placement

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29'000 unités à plus de 53'000. En 2016, elle a sans doute à nouveau franchi la barre des 50'000 unités, et le fera certainement encore plus nettement en 2017. Les

chiffres d'affaires et les entrées de commandes ont continué de progresser légèrement en 2017. Par conséquent, le seuil de 50'000 nouvelles unités d'habitation devrait également être franchi en 2018. Le manque de possibilités de placement qui résulte du niveau extrêmement bas des taux directeurs depuis trois ans continue de doper la construction de logements locatifs. Ce n'est qu'à la fin de l'année que le nombre de permis de construire délivrés a baissé, ce qui est la conséquence de la réaction des investisseurs au nombre croissant de logements vacants. Ces quatre dernières années, le domaine de la construction de logements en propriété s'est réduit. Certes, la faiblesse des taux hypothécaires stimule la production dans ce segment, mais les dispositions par deux fois renforcées en 2012 et en 2014 en matière de financement hypothécaire ainsi que le niveau des prix atteint dans le secteur de la propriété ont des répercussions sur l'accès à la propriété de larges couches de population, qui est devenu bien plus difficile. L'offre a rapidement réagi à cette évolution, et les investissements se sont davantage concentrés sur les logements locatifs.

Des taux d'intérêt qui restent bas

Ces trois dernières années, les taux directeurs sont restés à un niveau historiquement bas. Ils n'ont que très légèrement fluctué, vers le bas suite au vote sur le Brexit, et vers le haut après



Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2017; source: OFS

les élections américaines. Très récemment, une légère tendance à la hausse à long terme a été constatée. Malgré tout, les taux d'intérêt devraient rester bas pour l'instant. Les prix de la construction évoluent de manière relativement stable depuis 2011, avec de légères fluctuations. Cela confirme globalement que, malgré une situation conjoncturelle depuis longtemps positive, la pression sur les prix ne diminue pas dans ce secteur en raison de la concurrence aiguë.

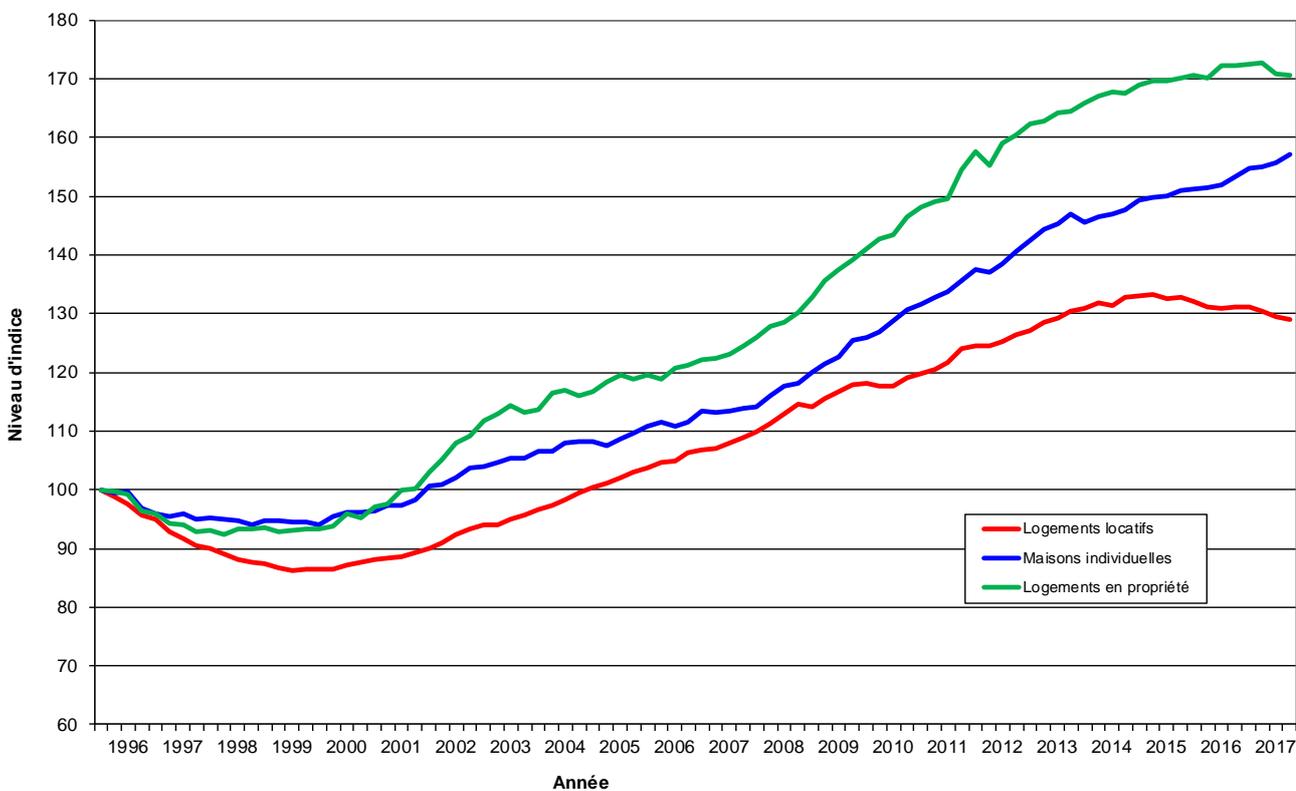
progressé d'environ 550 en une année. La progression a été nettement plus marquée en ce qui concerne les logements locatifs (+7200 unités) avec, en tout, 52'700 logements locatifs à louer l'été passé. Le nombre de nouveaux logements inoccupés a fortement augmenté, ce qui confirme les problèmes d'absorption du marché et l'augmentation de la durée de publication des annonces constatés à certains endroits.

Augmentation du nombre de logements vacants

Le taux de logements vacants, qui tournait autour de 1% depuis 2002, est reparti à la hausse depuis 2014. Le 1^{er} juin 2017, quelque 64'300 logements, soit 1,45% de l'ensemble du parc de logements, étaient vacants en Suisse. Ce taux avait été dépassé pour la dernière fois en 2000. En valeurs absolues, on est très proche des pics atteints en 1998. L'augmentation est de presque 7800 logements en regard de l'année précédente. Dans les cantons de Soleure, d'Appenzell Rhodes-Intérieures, d'Argovie, du Jura et du Valais, plus de 2,2% des logements étaient inoccupés. À l'inverse, le taux de vacance des cantons de Zoug, de Genève et des deux Bâle affichait moins de 0,6%. Plus de 6700 maisons individuelles étaient inoccupées, ce qui représente un nouveau record historique. Le nombre de logements vides destinés à la vente, qui était de près de 11'000, a

Hausse modérée du prix des locations

Selon l'indice OFS, le taux de renchérissement annuel moyen des loyers a été de 1,2% en 2017, contre 0,2% en 2016 et 0,8% en 2015. Il convient de s'attendre à une hausse modérée ou même à une stabilisation des loyers en 2018, en raison du taux d'intérêt de référence pour les loyers, qui est tombé à 1,5% en juin 2017. L'évolution de l'inflation et la poursuite de la détente sur le marché des logements locatifs laissent elles aussi augurer une progression extrêmement modérée de l'indice des loyers de l'OFS pour l'année en cours. Depuis l'an 2000, on a observé une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre dans tous les segments du marché du logement. Cette tendance s'est nettement affaiblie ces deux dernières années, quand elle ne s'est pas inversée. Les effets du durcissement, par deux fois, des conditions d'octroi des crédits hypothécaires et du niveau élevé atteint par les prix se sont fait sentir avant



Indices des prix du marché du logement 1996 - 2017 (prix de l'offre); source: WüestPartner

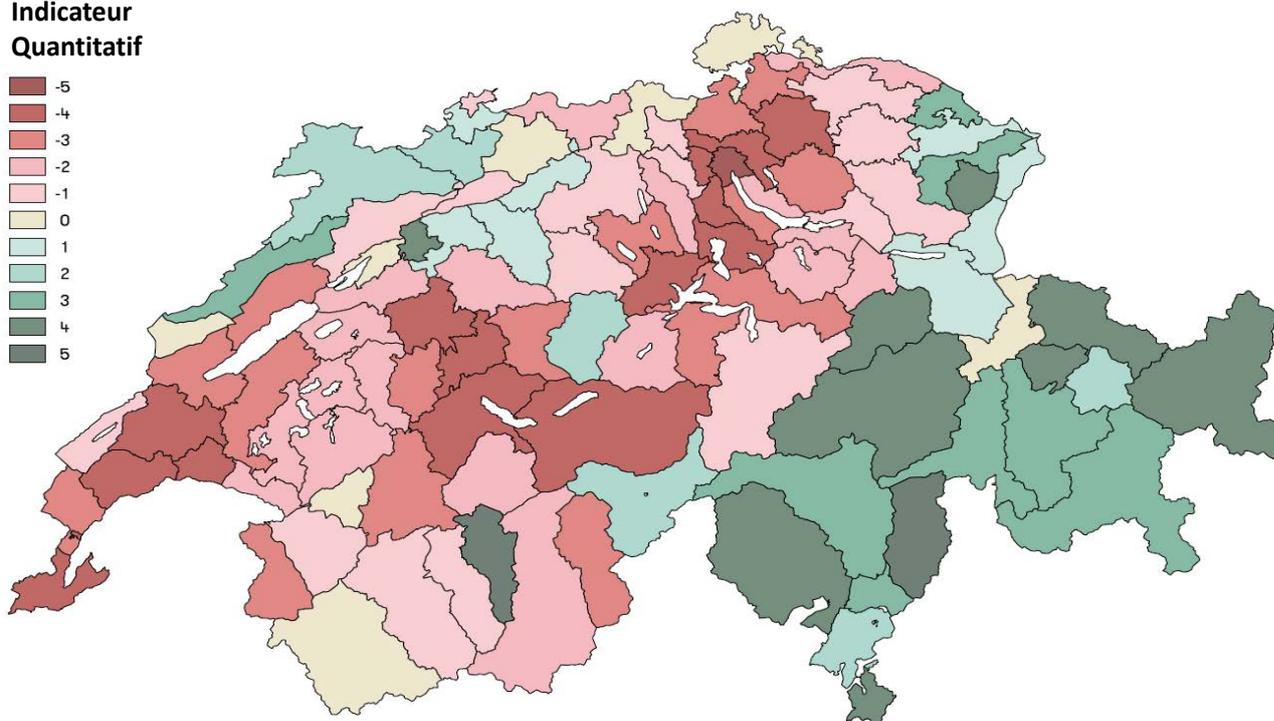
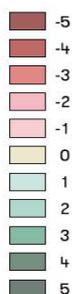
tout aux emplacements centraux et dans les segments moyen et supérieur. Récemment toutefois, les prix sont repartis légèrement à la hausse dans l'ensemble du secteur de la propriété. Par contre, du fait de l'accroissement de l'offre, les loyers proposés sur le marché, et en particulier ceux du segment de prix supérieur, ont nettement dépassé le pic de prix.

Un segment inférieur qui reste sous tension

Ce constat ressort notamment du monitoring concernant la «Libre circulation des personnes et le marché du logement» en 2016, dans lequel il apparaît que la détente s'est poursuivie dans le secteur locatif: le mouvement a commencé en premier lieu dans le segment supérieur, et le marché est lui aussi devenu plus fluide dans le segment moyen à de nombreux endroits, mais le segment inférieur est encore caracté-

risé par un excédent de la demande, ce qui continue à se traduire par des pénuries dans les villes de Zurich, Winterthur, Genève, Lausanne, Lucerne, Zoug, Berne et Thoune. Les ménages qui doivent déménager pour des raisons personnelles, de formation, d'emploi ou de perte du logement, les personnes qui veulent fonder un foyer ou encore celles venant de l'étranger qui souhaitent s'établir en Suisse continuent à souffrir de la situation encore tendue du marché dans les segments inférieurs, et partiellement dans les segments moyens. Pour elles, élire domicile à l'endroit de leur choix n'entre pas ou plus en question pour des raisons de prix. Elles sont dès lors contraintes d'étendre leurs recherches aux quartiers plus éloignés du centre, voire aux communes périphériques, et doivent souvent accepter de faire de longs trajets pour se rendre au travail. En outre, une tendance à la ségrégation sociale peut être constatée.

Indicateur Quantitatif



Tension du marché du logement 2016 – Marché du logement locatif – segment inférieur; source: OFL

Politique du logement: un nouveau crédit-cadre pour le fonds de roulement?

Le 25 janvier 2017, le Conseil fédéral a décidé de recommander le rejet de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» de l'Association suisse des locataires (ASLOCA). Cette initiative demande que l'art. 108 de la Constitution (Cst.) relatif à l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété du logement soit adapté et complété. Afin d'élargir l'offre de logements à loyer modéré, la Confédération et les cantons doivent garantir que la part du secteur d'utilité publique représente à l'avenir au moins 10% des nouveaux logements construits. Pour cela, les cantons et les communes doivent obtenir un droit de préemption sur des terrains appropriés, notamment sur des terrains de la Confédération ou d'entreprises qui lui sont liées. L'initiative vise par ailleurs à maintenir des habitations à loyer modéré en cas d'assainissement subventionné.

Selon le Conseil fédéral, les instruments et les ordres de grandeur visés par l'initiative ne sont pas réalistes ni conformes au marché. Il entend poursuivre la politique actuelle, qui a fait ses preuves. Le 5 avril 2017, il a choisi d'assortir le rejet de l'initiative d'un crédit-cadre en vue d'alimenter le fonds de roulement destiné au financement des prêts aux maîtres d'ouvrage

d'utilité publique et de mettre en consultation un projet d'acte. Le 30 août 2017, il a pris connaissance des résultats de cette consultation et a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) de rédiger un message relatif à l'initiative populaire «Davantage de logements abordables» et un projet d'acte en rapport étroit avec l'initiative d'ici au 18 avril 2018. Ce projet d'acte doit prendre la forme d'un arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre pour un montant de 250 millions de francs destiné à alimenter le fonds de roulement.

En janvier 2017, le Conseil fédéral a pris connaissance du rapport final du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement» et décidé de conserver cette plateforme d'information et de coordination tout en renonçant à demander des rapports périodiques. Le groupe de travail s'est réuni une fois lors de l'année sous revue. Il s'est penché sur la situation du marché du logement, l'évolution politique et un modèle du canton de Bâle-Ville visant à assurer la sécurité du logement des personnes âgées. En outre, il a présenté un panorama des labels énergétiques existants dans la construction de logements en vue d'un aperçu et d'une analyse de la situation.



La numérisation, un défi politique en matière de logement

Le 11 janvier 2017, le Conseil fédéral a approuvé le rapport sur les principales conditions-cadre pour l'économie numérique et a confié divers mandats d'examen dans ce contexte. L'OFL a dû examiner plusieurs aspects en lien avec la réservation et la location de logements par le biais de plateformes telles qu'Airbnb, un phénomène qui prend toujours plus d'ampleur. Il s'agissait en particulier de savoir si, et comment, la sous-location répétée de courte durée par l'entremise de plateformes nécessitait des adaptations du droit du bail et si, en cas de location répétée d'un logement par son propriétaire, les droits des voisins et d'autres copropriétaires étaient suffisamment garantis. Les résultats de cette analyse ont été intégrés au rapport, approuvé par le Conseil fédéral le 15 novembre 2017, qui a été rédigé en réponse au postulat de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États «Développement de nouvelles formes d'hébergement. Examen du droit fédéral». Il apparaît que le droit en vigueur permet de régler la plupart des problèmes susceptibles de se présenter et que seul le cas de la sous-location appelle une révision des dispositions législatives. L'OFL a été chargé de préparer et de mettre en consultation jusqu'à fin mars 2018 un projet de modification de l'ordonnance sur le droit du bail (OBLF) qui intégrera les modalités d'un consentement général du bailleur à une sous-location répétée de courte du-

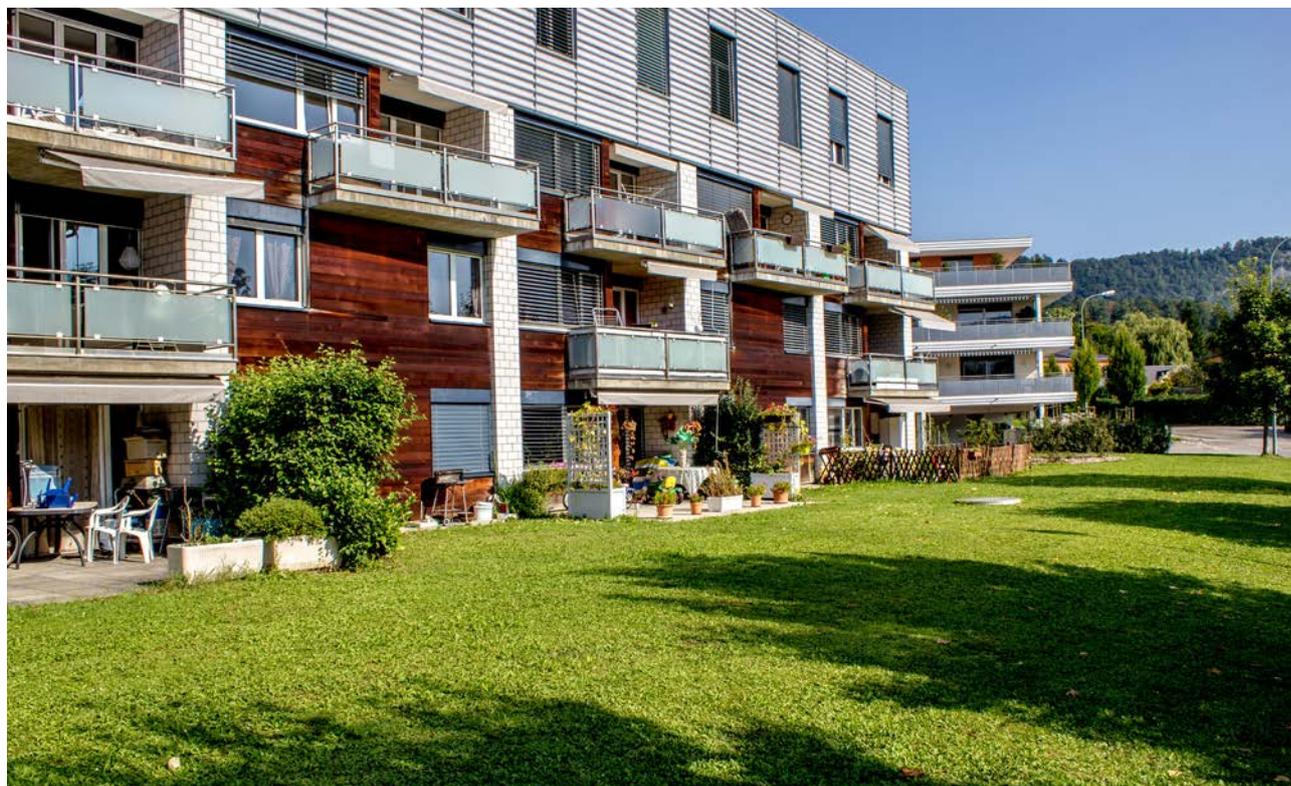
rée et concrétisera les motifs de refus pouvant être opposés au locataire.

Si le projet mis en consultation concerne la sous-location répétée de courte durée, l'initiative parlementaire «Empêcher les sous-locations abusives» du conseiller national Egloff vise avant tout la sous-location «traditionnelle» d'une durée plus longue et demande de modifier et de compléter l'art. 262 CO. Cette initiative parlementaire a été adoptée le 13 mars 2017 par le Conseil national, et le 25 avril 2017 par la Commission des affaires juridiques du Conseil des États.

Le financement participatif, un autre avatar de la numérisation, a été l'objet de l'interpellation «Achat d'immeubles locatifs par le biais du financement participatif. Rendement approprié» déposée par le conseiller national Hardegger. Le Conseil fédéral a été chargé de répondre à plusieurs questions concernant le rendement et les effets sur le marché du logement.

Le droit du bail au centre d'interventions parlementaires

Lors de l'année sous revue, plusieurs initiatives parlementaires ont été déposées pour demander une modification du droit du bail. Les interventions des conseillers nationaux Feller, Egloff, Fässler et Nantermod vont dans le sens d'une libéralisation et celles du conseiller aux États Berberat et du conseiller national Sommaruga plutôt dans celui d'un renforcement de la réglementation des loyers.



Le 23 juin 2017, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de donner suite à l'initiative parlementaire «De bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limité aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité» du conseiller national Egloff. Le 19 octobre 2017, elle en a fait de même avec l'initiative parlementaire «Majoration échelonnée de loyer. Nouveaux formulaires inutiles» du conseiller national Vogler et l'initiative parlementaire «Le droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique» du conseiller national Feller.

Le 15 juin 2017, le Conseil national a rejeté deux motions relatives au droit du bail, à savoir celle du conseiller national Sommaruga («Pour une transparence du calcul des hausses et des baisses de loyers») et celle de la conseillère nationale Schneider Schüttel «Améliorer la protection contre les congés signifiés notamment aux personnes âgées et aux familles» reprise par la conseillère nationale Ruiz. La motion «Encourager la construction de logements d'utilité publique ou à prix modéré. Droit de préemption des communes» du conseiller national Hardegger n'a pas non plus obtenu la majorité.

La motion «Adapter aux réalités actuelles la consultation des pièces justificatives relatives aux charges» déposée le 4 mai 2017 par la conseillère nationale Alleman demande une révision de l'ordonnance sur le droit du bail. Le Conseil fédéral a proposé de l'accepter.

Les interventions suivantes ont été liquidées le 16 juin 2017 parce qu'elles étaient pendantes depuis plus de deux ans:

«Baisse du taux hypothécaire de référence. Qu'elle profite aux locataires!» de la conseillère nationale Carobbio Guscetti, «Rapport sur les conséquences économiques de la non-répercussion de la baisse du taux de référence» du conseiller national Glättli, «Modèle économique de calcul de la variation du loyer en fonction des variations du taux de référence. Correction de l'ordonnance?» du conseiller national Sommaruga.

Changement de système en matière d'imposition de la propriété bientôt d'actualité?

La question d'un changement de système en matière d'imposition de la propriété du logement reste inscrite à l'agenda politique. La motion du conseiller national Egloff, qui avait été déposée en 2013 déjà et prévoyait un droit d'option irrévocable, a certes été rejetée en février 2017 par le Conseil des États. Toutefois, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États a décidé de préparer une initiative en vue d'un changement de système général de l'imposition des propriétaires pour le logement principal destiné à leur usage personnel et la suppression de la valeur locative. Le nouveau régime doit rester le plus possible, dans l'hypothèse d'un taux d'intérêt moyen calculé sur le long terme, sans effet sur les recettes fiscales, ne pas engendrer de disparités entre locataires et



propriétaires contraires aux prescriptions de droit constitutionnel et encourager la propriété du logement conformément aux dispositions constitutionnelles en vigueur. La commission compétente du Conseil national a donné suite à cette initiative parlementaire en août. Dans le même temps, elle a recommandé de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire Leutenegger Oberholzer, déposée l'année précédente, qui réclame elle aussi un changement de système, mais sans possibilité de déductions, une recommandation qu'a suivie le Conseil national en septembre. Il appartient désormais à la commission de la Chambre haute de préparer un projet de loi en vue d'un changement de système en matière d'imposition de la propriété du logement.

Baisse des retraits anticipés en vue de l'acquisition de son logement

Pendant longtemps, les retraits des avoirs de la prévoyance professionnelle dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement s'élevaient à près de 3 milliards de francs par année. Toutefois, depuis la mise en place des directives d'autoréglementation de l'Association suisse des banquiers, leur montant a pratiquement diminué de moitié entre 2013 et 2016.



L'OFS a publié au printemps 2017 les chiffres provisoires et en été les chiffres définitifs de la statistique des nouvelles rentes. Ils concernent l'année 2015 et sont légèrement inférieurs aux données recensées auparavant directement par l'AFC. D'après ces statistiques nouvellement mises en place, un peu plus de 20'650 personnes ont utilisé des avoirs de la prévoyance professionnelle pour un montant de 1,59 milliard de francs. Par ailleurs, on dispose désormais aussi de données concernant le retrait anticipé d'avoirs du pilier 3a: un peu plus de 35'000 personnes ont retiré environ 1,29 milliard de francs pour financer l'acquisition de leur logement.

Logement et énergie: encouragement des communautés d'autoconsommation

Le 1^{er} novembre 2017, le Conseil fédéral a décidé de l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2018 de la révision totale de la loi sur l'énergie et d'autres actes en lien avec cette dernière. Signalons, parmi les nouveautés, le nouvel art. 6b OBLF, qui prévoit que, dans le cadre d'un regroupement à des fins de consommation propre, le bailleur peut facturer au locataire les coûts effectifs en tant que coûts accessoires. Cela facilite les décomptes et favorise ainsi, dans l'intérêt commun, la formation de communautés d'autoconsommation.

Commission fédérale du logement

La Commission fédérale du logement (CFL) est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. Elle s'est réunie deux fois en 2017 pour discuter entre autres de la demande présentée par certains de ses membres qui souhaitent pouvoir disposer d'un glossaire du logement à prix avantageux, et de la manière de le rédiger. La réalisation concrète se fera en 2018. À la suite d'un départ, un nouveau membre a été nommé à la fin de l'automne et a participé pour la première fois aux travaux de la commission lors de la séance de décembre.

Exécution de l'aide au logement: demande moins forte de prêts à taux préférentiel

Les activités de l'OFL en matière d'exécution de l'aide au logement se concentrent sur les aides indirectes allouées en vertu de la loi sur le logement (LOG). Ces dernières sont destinées exclusivement à la construction de logements d'utilité publique et comprennent, pour l'essentiel, le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et l'octroi de prêts à taux préférentiel du fonds de roulement. L'importance de l'aide directe prévue par la LCAP diminue rapidement.

Cautionnement de deux emprunts de la CCL

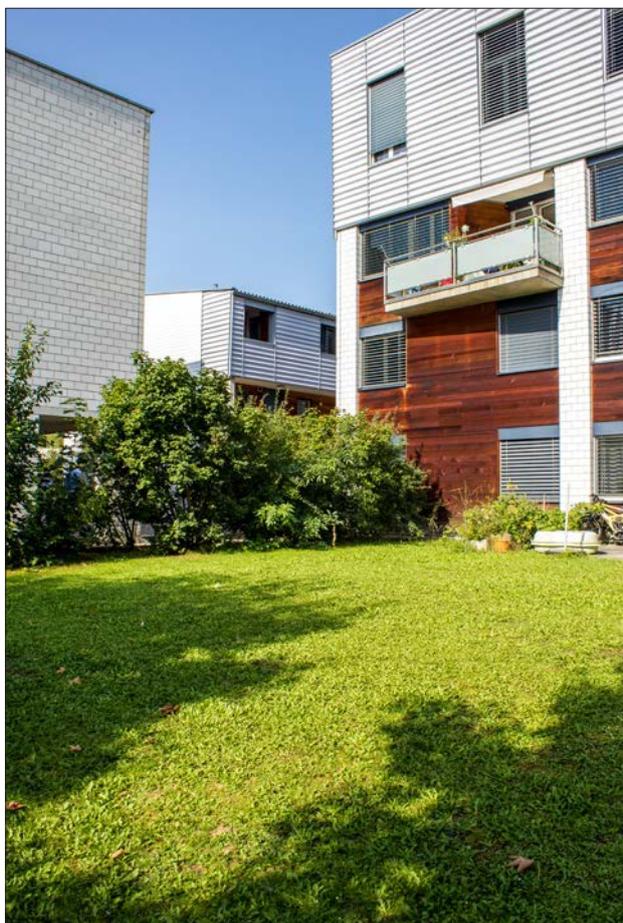
Lors de l'année sous revue, la CCL a émis deux nouveaux emprunts pour un total de 278,2 millions de francs dans le cadre des séries 56 et 57. Pour un coupon d'une durée de 15 ans à 0,375%, les intérêts, frais d'émission compris (all-in-costs), s'élèvent à 0,409% et, pour une durée de 18 ans, à 0,615% pour un taux d'intérêt annuel fixé à 0,6%. Au cours de 2017, deux emprunts, à savoir les séries 25 et 35, d'un montant total de 189,7 millions de francs, ont été remboursés dans les délais. Le montant cautionné par la Confédération durant l'année sous revue a ainsi augmenté de 88,5 millions de francs, pour s'établir à 3196,9 millions de francs à la fin de l'année. Conséquence de l'affaire des cautionnements en faveur de la navigation maritime qui ont dû être honorés, les fonds restants à la fin de 2017 seront soumis lors du premier semestre 2018 à un test de résistance, analogue à celui que doivent passer les banques, pour évaluer les risques existants pour la Confédération.

Moins de prêts du fonds de roulement sollicités

Lors de l'année sous revue, 713 logements ont été soutenus à hauteur de 23,7 millions de francs. C'est nettement moins que les années précédentes. La baisse s'explique sans doute par la retenue des investisseurs, échaudés par le nombre actuel de logements vacants sur le marché. En outre, de nombreuses coopératives doivent désormais consolider les investissements importants auxquels elles ont procédé ces dernières années. Néanmoins, plusieurs projets d'envergure sont planifiés, et la demande pourrait reprendre rapidement. En raison du durcissement des conditions de prêt début 2017, la commission responsable du fonds de roulement a dû rejeter une requête.

En 2017, la dernière tranche, de 10,8 millions de francs, du crédit-cadre accepté en 2003 en vue d'alimenter le fonds de roulement a été versée. Le fonds est encore doté de quelque 510 millions de francs, ce qui permettra de cofinancer quelque 800 logements par année à l'avenir. Si le Parlement adopte le nouveau crédit-cadre de 250 millions proposé par le Conseil fédéral en lien avec l'initiative «Davantage de logements abordables», le volume d'encouragement pourrait s'inscrire à moyen terme dans la moyenne annuelle de 1500 logements atteinte depuis l'entrée en vigueur de la LOG.

Dans le cadre des travaux préparatoires au message, l'OFL a fait préparer une carte de la Suisse qui montre toutes les communes dans lesquelles se trouvent des biens-fonds financés par des prêts. Par ailleurs, il a procédé à une évaluation des labels énergétiques des immeubles subventionnés. Près de la moitié des nouvelles constructions sont certifiées au moins Minergie. Des analyses affinées seront disponibles en 2018.



L'association Coopératives d'habitation Suisse, qui, avec Logement Suisse, gère à titre fiduciaire le fonds de roulement pour le compte de la Confédération, dispose désormais d'une section tessinoise et est ainsi représentée dans toute la Suisse. La charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse est désormais disponible en italien également.

Un nouvel arrièr-cautionnement a été octroyé en 2017 à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH). Les arrièr-cautionnements octroyés au titre de la LOG s'élevaient ainsi désormais à quelque 12,6 millions de francs. Le montant des arrièr-cautionnements octroyés au titre de la LCAP a, quant à lui, diminué de près de 2,4 millions de francs. La CCH a fêté en 2017 son 60^e anniversaire et a invité à cette occasion ses membres à une croisière sur le lac de Zurich en marge de son assemblée générale. Bien qu'elle propose un produit de niche dans le cadre de la promotion du logement, son offre facilite, aujourd'hui encore, le financement des projets des jeunes maîtres d'ouvrage.

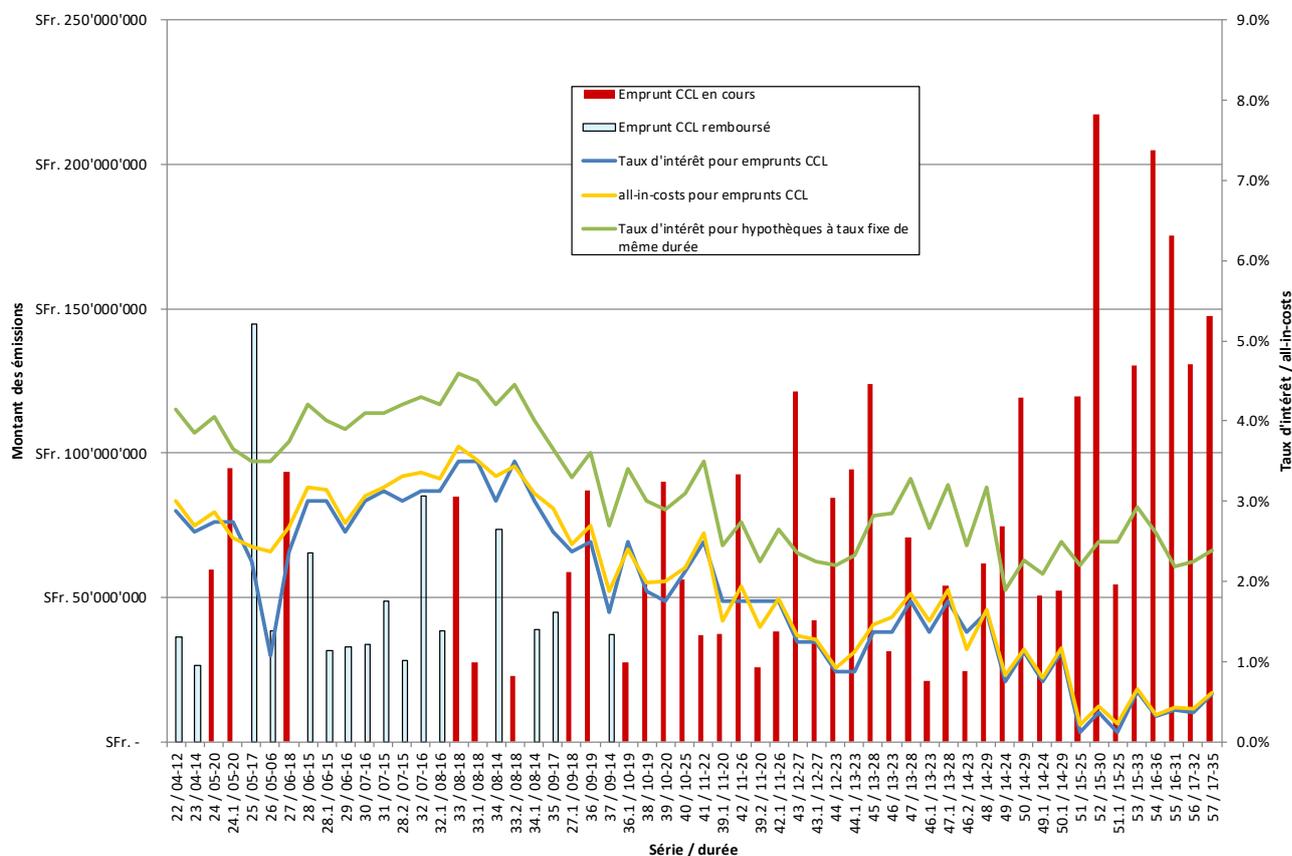
Dans le secteur du logement en propriété (HBW, CRCI), pour lequel toute activité d'encouragement est actuellement suspendue, les engagements conditionnels ont diminué cette année de 0,8 million de francs et ne représentent plus que quelque 3,6 millions de francs. Cette année non plus, il n'a pas fallu honorer d'arrièr-cautionnement.

LCAP: les versements au titre des abaissements supplémentaires ont passé sous la barre des 40 millions

Le nombre des dossiers liés à la LCAP, qui courent en général sur 25 à 30 ans, diminue régulièrement. L'an dernier, les dossiers de 1681 objets en propriété et de 4391 logements en location ayant bénéficié de l'aide fédérale ont été bouclés.

Fin 2017, les dossiers liés à la LCAP s'élevaient encore à un peu plus de 11'000 et concernaient quelque 45'000 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 de promotion du logement.

La rencontre annuelle avec les représentants des services cantonaux alémaniques a eu lieu cette année à Bâle, et celle des cantons latins à Bellinzone. Outre les questions liées à la mise en œuvre de la LCAP et à l'évolution du marché du logement, le rappel de l'OFL concernant les obligations des cantons en matière d'amélioration du logement dans les régions de montagne dans le cadre de la LALM a donné lieu à des discussions. En raison de ressources limitées dans certains cantons, la manière dont cette dernière



Émissions de la CCL, état fin 2017; source: CCL/OFL

est mise en œuvre varie considérablement. L'OFL a annoncé qu'en collaboration avec les services cantonaux, il allait entreprendre de nettoyer la banque de données Wohnweb et qu'il ferait radier, pour toutes les affaires échues, les mentions inscrites au registre foncier.

Le volume en baisse des mesures d'encouragement de la LCAP s'accompagne d'une diminution des flux financiers. En 2017, un peu plus de 39 millions de francs, soit près de 7 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 près de 16,2 millions de francs.

Le nombre de dossiers présentant des difficultés financières a connu un léger recul. Les dossiers de 7 objets en propriété ont pu être liquidés. Comme l'année précédente, on a enregistré 4 nouveaux cas. Actuellement, il n'y a plus de poursuites en cours.

Le 24 juillet 2017, le Tribunal fédéral a prononcé un jugement définitif sur une affaire LCAP. Cet arrêt confirme qu'après le remboursement intégral de l'abaissement de base, il n'est plus possible d'ordonner de hausses de loyer selon le plan des charges. Si toutes les avances ont été remboursées et que les rentrées de loyer couvrent les frais effectifs, il n'y a pas de légitimation mathématique ni économique à de nouvelles hausses de loyer.

Moins de remboursements de prêts que l'année précédente

Certaines coopérations d'habitation du personnel de la Confédération ont profité en 2017 d'offres de refinancement avantageuses proposées par des tiers (CCL, banques, caisses de pension). Elles ont remboursé de manière anticipée des prêts de la Confédération et de PUBLICA pour un montant total de 3,6 millions de francs et ont en outre procédé à des amortissements à hauteur de 22,1 millions de francs. Les prêts de la Confédération et de PUBLICA ont ainsi diminué lors de l'année sous revue d'environ 26 millions de francs pour s'établir à quelque 564 millions. À la fin de l'année, l'OFL gérait encore 437 millions de francs de prêts de la Confédération et 127 millions de francs de prêts de PUBLICA. Les 124 coopératives d'habitation bénéficiant de prêts disposent de quelque 12'000 logements à prix avantageux. L'OFL a réalisé une enquête écrite en 2017 pour obtenir des informations sur l'état des bâtiments et la situation financière des coopératives d'habitation afin de disposer d'une évaluation à jour des risques présentés par les prêts.

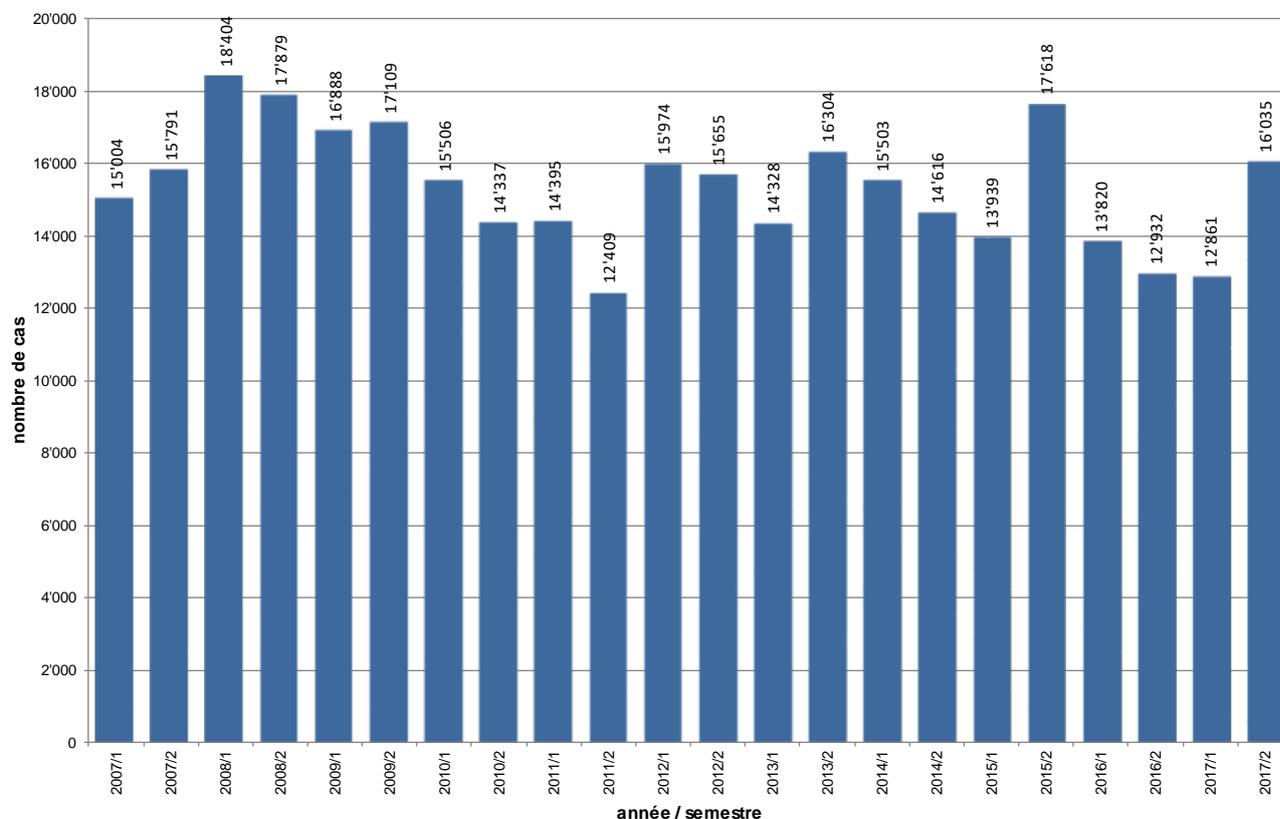
Les taux d'intérêt des prêts de la Confédération (1%) et des prêts de PUBLICA (1,75%) n'ont pas bougé depuis le 1er juillet 2015. En 2017, les revenus d'intérêts se sont élevés à environ 6,7 millions de francs. Lors de l'année sous revue, 31 millions ont été investis dans des rénovations, financés pour quelque 36% par des fonds propres et pour quelque 6% par des prêts de la CCL.

Pratique dans le domaine du droit de bail: le taux d'intérêt de référence est descendu à 1,5%

Le taux d'intérêt de référence est tombé à 1,5%, le 2 juin 2017, après être resté pendant les deux années précédentes à 1,75%. Le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires a régulièrement baissé de 0,02 ou 0,03 point de pourcentage par trimestre. Même si la tendance à la baisse de ce taux se maintient, le taux d'intérêt de référence ne devrait, quant à lui, plus diminuer. Fin 2017, le taux d'intérêt moyen se situait en effet à 1,53%, donc toujours dans la moitié supérieure de la fourchette servant à déterminer le taux d'intérêt de référence.

Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2017, 28'896 nouvelles procédures de conciliation ont été portées

devant les autorités paritaires de conciliation, soit 2144 de plus que l'année précédente. Lors de l'année sous revue, 28'133 cas ont été liquidés, dont 13'833 (49,2%) à la suite d'une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 4105 procédures (14,3%), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1080 cas (3,8% des cas liquidés). À l'inverse, 593 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. 106 décisions directes ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs) et 8506 cas ont été réglés d'une autre manière.



Nouveaux litiges durant les années 2007 – 2017; source: OFL

Recherche sur le logement: le logement d'utilité publique et les groupes défavorisés au centre de l'attention

Sur le plan de la recherche, l'année 2017 a été particulièrement fructueuse puisque plus de 10 études ont été publiées en ligne. Le graphisme des publications a été revu et sera étendu progressivement à toutes les publications de l'OFL. En outre, les 5 axes thématiques du programme de recherche (préservation du bon fonctionnement du marché, soutien de l'accès au logement des ménages les plus faibles, densification du milieu bâti et utilisation efficiente de l'habitat, diminution de la consommation d'énergie dans le domaine de l'habitat et mise en œuvre d'une politique du logement innovante et à l'échelon adéquat) ont fait l'objet de travaux à l'interne.

Mise à jour des informations sur les logements d'utilité publique

Pendant longtemps, l'étude «Genossenschaftlich wohnen» de 2004, qui était fondée sur les données du recensement de la population de l'an 2000, a été la seule source de renseignements sur les conditions de logement en coopérative dans toute la Suisse. Depuis 2010, le recensement de la population est fondé sur l'exploitation des registres et complété chaque année d'un relevé par échantillonnage et d'enquêtes thématiques. Ce système offre certes de nouvelles possibilités en termes d'exploitation des données, mais en supprime d'autres qui, à l'instar des données sur la propriété, étaient importantes pour la politique du logement.

Pour continuer à disposer d'informations sur le parc immobilier, les structures et les conditions d'habitation des logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, l'OFL a, en collaboration avec les organisations faitières de ces maîtres d'ouvrage, établi une liste avec les adresses des immeubles appartenant à ces derniers. Ces données permettent d'identifier dans le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) les immeubles et les logements appartenant au secteur d'utilité publique. Ainsi, depuis 2011, l'OFL procède chaque année à l'exploitation et à la publication distincte des statistiques de l'OFS basées sur le RegBL pour les logements d'utilité publique. À l'été 2017, l'OFL a publié sur l'internet les chiffres de l'année 2015. Ce sont les premiers tableaux qui se fondent sur l'enquête de référence réalisée en 2016, qui sera répétée tous les cinq ans.

L'étude «Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété» présente et commente pour la première fois des analyses approfondies qui reprennent des jeux de données individuels. Il apparaît ainsi que la surface consommée par habitant est bien moindre dans le secteur d'utilité publique que dans le secteur locatif traditionnel ou le secteur en propriété, que le loyer des logements coopératifs reste nettement plus avantageux que celui des logements locatifs et que le nombre de personnes disposant de peu de moyens financiers occupant ce type de logement est nettement plus élevé que la moyenne. Comme celle de 2004, cette étude sera ces prochaines années une base importante pour l'appréciation de la situation du logement d'utilité publique et jouera un rôle important également dans le cadre des débats en lien avec le message relatif à l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». L'étude «Le droit de superficie sous la loupe» s'intéresse elle aussi au secteur d'utilité publique. Elle met à disposition des bases de décision en vue de l'élaboration de contrats de droit de superficie. Elle sera utile non seulement aux communes qui souhaitent mettre des terrains à disposition des bailleurs de logement d'utilité publique, mais aussi à ces derniers en tant que superficiants potentiels.



Depuis la suppression de la traditionnelle enquête concernant les bâtiments et les logements jusqu'à la parution en janvier 2018 d'une publication de l'OFS basée sur l'enquête de structure sur les loyers, on ne disposait pratiquement plus de données sur les rapports de propriété sur le marché de l'immobilier. De ce fait, l'OFL a décidé de réaliser, en plus de l'étude sur le secteur d'utilité publique évoquée ci-dessus, une enquête nationale sur le nombre de logements appartenant aux cantons et aux communes ainsi que l'utilisation qui en est faite et publié les résultats dans le rapport «Logements appartenant aux communes et aux cantons: état des lieux». En tout, la part des logements des pouvoirs publics à l'ensemble du parc immobilier est restreinte. Même si pratiquement toutes les communes, qu'elles soient petites ou grandes, urbaines ou rurales, possèdent des logements, la ville de Zurich, qui possède un petit tiers des 45'000 logements recensés dans l'étude, reste une exception notable. La moitié des communes louent leurs logements en dessous des prix du marché. Il existe des critères d'octroi pour près de la moitié des logements et un cinquième d'entre eux est affecté à un but spécifique.

Nouveaux constats sur les conditions de logement de groupes défavorisés

En complément aux travaux en cours dans le cadre du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté, l'OFL a commandé d'autres enquêtes sur la situation en matière de logement de groupes défavorisés. Jusqu'à présent, on ne savait guère comment et où les anciens requérants d'asile se logent. Afin de combler cette lacune, une enquête a été réalisée auprès de personnes qui ont quitté les structures de l'asile entre 2010 et 2014 et ont dû rechercher activement un logement sur le marché. Il est apparu

que ces ménages, comme ceux de même origine, vivent dans des conditions de logement plutôt précaires et doivent lutter contre les réserves faites quant à leurs compétences en tant que locataires. Ces ménages élisent le plus souvent domicile dans des communes qui accueillent déjà des compatriotes sans toutefois se regrouper dans des immeubles d'habitation qui abriteraient exclusivement des réfugiés. Ils se concentrent dans des villes-centre de petite ou moyenne importance (mais rarement dans les zones rurales) où se trouvent à la fois de grands immeubles et des offres culturelles spécifiques, où il existe une certaine tolérance envers les migrants et où les autorités ont mis en place des mesures de soutien. L'absence, du moins initiale, de poursuites ou de mauvaises références constitue un atout dans leur recherche d'un logement. Par conséquent, pour ces personnes, le défi majeur ne consiste pas tant à obtenir un premier logement que de s'intégrer à long terme dans le marché du logement.

La fondation Domicil, qui aide depuis plus de 20 ans les personnes défavorisées sur les plans économique et social à trouver un logement en ville de Zurich, se focalise justement sur cette problématique. Un compte rendu du projet «Domicil Plus» tire le bilan des efforts déployés pendant trois ans par la fondation pour étendre ses activités à l'ensemble du canton de Zurich.

Afin d'améliorer et d'assurer l'accès au logement de groupes sociaux défavorisés, plusieurs modèles existent qui permettent de fournir des garanties financières au bailleur. Une étude («Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte: Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden») réalisée en collaboration avec l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) dans le cadre du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté prend trois de ces modèles sous la loupe et compare leurs bases juridiques, leurs formes d'organisation et leur conception concrète.



Une étude de l'Université de Genève sur la mobilité résidentielle de ménages aux revenus limités dans les six plus grandes agglomérations des trois régions linguistiques du pays montre clairement que ces ménages déménagent généralement moins souvent que les autres et que lorsqu'ils le font, ils restent principalement dans leur commune de domicile. Le constat contredit l'hypothèse d'une relégation hors des villes-centre des ménages modestes et attestent au contraire le pouvoir d'attraction intact de ces dernières pour ce groupe de population.

Compte tenu de l'explosion attendue d'ici à 2045 du nombre de personnes de plus de 80 ans et des défis que cela comporte, une étude de metrobasel soutenues par l'OFL traite de la question du logement des personnes âgées et de l'existence d'offres appropriées dans la région métropolitaine de Bâle.

Instruments de travail pour le développement de quartier

Deux publications destinées à un large public présentent les connaissances acquises en matière de pratiques de développement de quartier tout au long des huit ans qu'a duré le programme «Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d'habitation». Il s'agit d'une part d'un manuel, qui constitue un instrument de travail pour le développement des quartiers existants. Il offre un cadre d'orientation et montre des approches envisageables fondées sur les expériences réalisées par les seize villes et communes ayant participé au programme. D'autre part, une brochure présente un résumé des effets positifs d'une approche intégrale pour le développement de quartier à partir de quatre arguments et d'exemples concrets. La question du vivre ensemble et du voisinage dans le contexte des coopératives constitue le cœur d'un projet CTI auquel l'OFL a participé. Quatre études de cas permettent de mieux comprendre comment le quotidien vécu, l'organisation du maître d'ouvrage et le milieu bâti influent sur les relations des habitants dans les lotissements de coopératives.

Projets modèles en phase de clôture

Dans le cadre du programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014 – 2018», l'OFL a soutenu jusqu'à fin 2017 cinq projets innovants, développés par des acteurs locaux, régionaux et cantonaux, pour répondre à des problèmes concrets du marché du logement et de l'aide au logement.

En parallèle à la clôture des projets, les travaux destinés à en recueillir et diffuser les enseignements ont été lancés. Les porteurs de projet ont ainsi été réunis en octobre à Bienne pour

échanger sur les défis rencontrés ainsi que pour découvrir sur le terrain, avec les dirigeants d'une coopérative, les réalités du projet biennois.

Étude de droit comparé sur l'encouragement de la construction de logements

À la demande de l'OFL, l'Institut suisse de droit comparé a réalisé une étude concernant l'encouragement de la construction de logements: «Examinations of the legal frameworks in Austria, the European Union, France, Germany, Italy, the Netherlands, Spain, Sweden, and the United Kingdom». Cette recherche a porté sur les approches et les projets de réforme dans ce domaine. L'avis de droit complet sera publié sur le site de l'OFL.

Nouveaux thèmes sur le site internet de l'OFL

En 2017, le site internet de l'OFL a accueilli près d'un quart de million de visiteurs. Les pages les plus consultées ont été celles consacrées au taux d'intérêt de référence. Son recul à 1,5% a provoqué, le 1^{er} juin 2017, une véritable prise d'assaut du site avec 8500 visiteurs. Lors de l'année sous revue, le site a été enrichi des rubriques «Logement et pauvreté» et «Numérisation».

La nouvelle édition du système d'évaluation de logements (SEL) est disponible depuis fin 2015. Sur la base des expériences faites à partir des évaluations de projets, le site a été complété d'une «foire aux questions» (FAQ) qui permet de préciser plusieurs points qui auraient pu être interprétés différemment par l'utilisateur. Outre la présentation de deux nouveaux exemples d'objets évalués, des améliorations ont été apportées à l'instrument en ligne; d'autres suivront en 2018.

Quatre numéros de l'«Aperçu du marché du logement» et de la «Newsletter OFL» ont paru en 2017. Quelque 80 tweets relatifs à l'actualité de l'OFL ou à des éléments relevant d'autres services et concernant la politique du logement ont été postés. Le nombre d'abonnés dépasse désormais les 400.

Comme l'année précédente, plus de 500 demandes ont été adressées à l'office. Elles portaient avant tout sur les activités d'encouragement, mais aussi sur des questions juridiques, l'évolution du marché et des problèmes architectoniques.

La brochure «Le logement en Suisse», disponible en 16 langues, reste très demandée. En 2017, 13 000 exemplaires ont été distribués.

Journées du logement de Granges consacrées à la problématique des ménages défavorisés

Les conditions de logement des ménages défavorisés ont constitué le fil conducteur des quatre manifestations des Journées du logement de Granges 2017 et ont aussi été abordées dans l'exposition de la SIA.

Felix Walder, directeur suppléant de l'OFL a rappelé dans son exposé introductif à la journée de séminaire «Le logement en jeu: entre intégration et précarisation» l'importance des conditions de logement sur le bien-être des habitants, en particulier des personnes qui se trouvent dans des situations économiques ou sociales difficiles: elles peuvent en effet aussi bien leur conférer un sentiment de sécurité et de bien-être que rendre difficile leur intégration et contribuer à les appauvrir. Fort de ce constat, le Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté, qui était le partenaire de la journée de séminaire, en a fait l'un de ses axes thématiques.

Les Journées du logement de Granges ont débuté par une table ronde placée sous le titre «La construction de logements en coopérative, ciment social?». Le projet «Zwicky Süd» à Zurich montre comment prendre en considération,

dans un esprit d'intégration sociale, les ménages défavorisés lors de l'attribution des logements. Dans le même temps, les promoteurs du projet ont fait la démonstration qu'une parcelle qui ne se prête a priori pas à être construite à des fins d'habitation peut très bien être valorisée.

Au programme de la traditionnelle soirée cinéma, les images poétiques du film français «Asphalte» (2015), présenté par Helmuth Zipperlen, ont également fait vibrer tout le public, y compris les non-francophones.

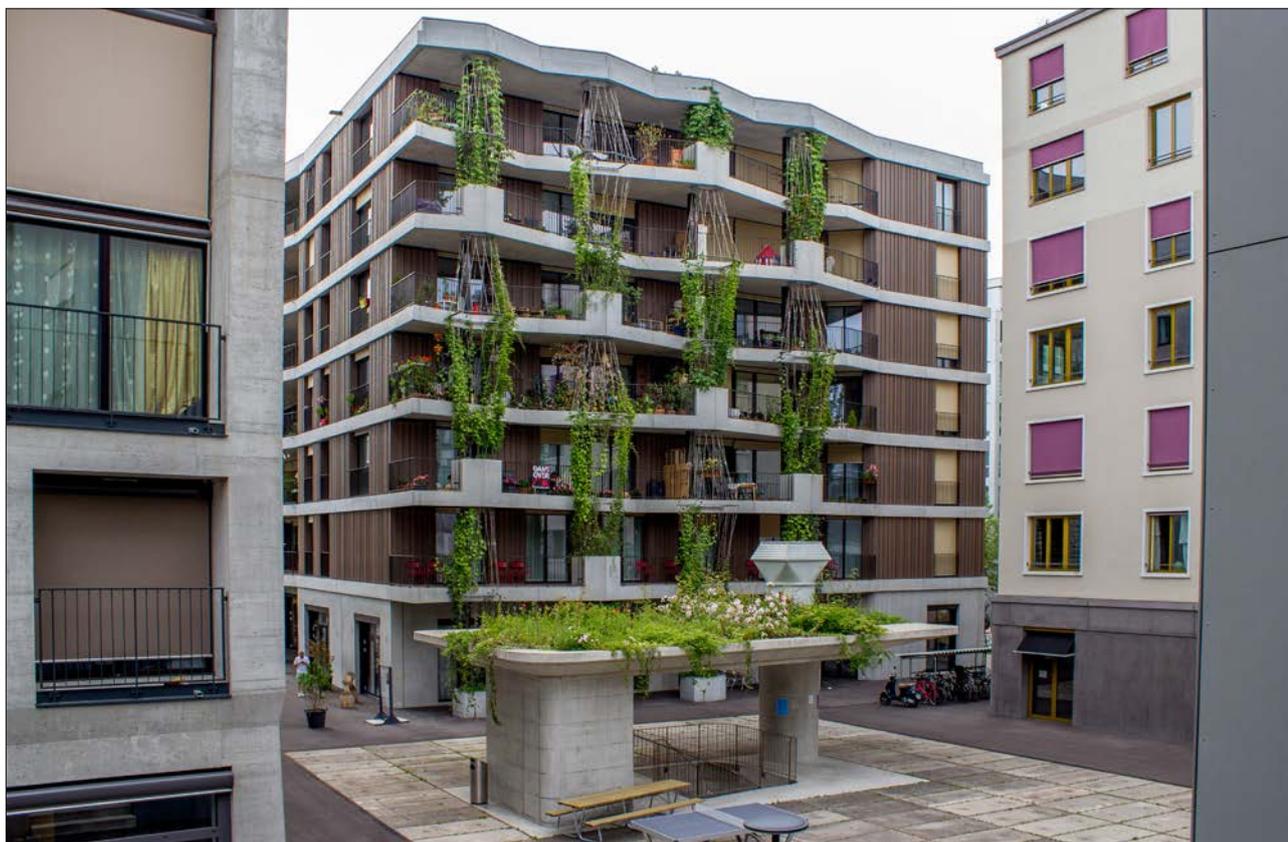
L'édition 2017 des Journées du logement de Granges s'est refermée avec l'exposé de Niklaus Scherr, directeur pendant de nombreuses années de l'association zurichoise des locataires, qui a parlé de ses recherches sur les conditions de logement de la classe ouvrière au début du siècle dernier dans les villes de Zurich et Bâle. Les options stratégiques différentes prises par les deux cités alémaniques pour lutter contre les conditions de logement difficiles de l'époque ont des effets jusqu'à nos jours.



Au niveau international: Prix mondial de l'habitat décerné à une coopérative d'habitation suisse

En 2017, le Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU) fêtait ses 70 ans d'existence. Ce lieu d'échange d'expériences au niveau international était la réponse à un besoin énorme en matière de construction de logements au lendemain de la Seconde Guerre mondiale et des dévastations qu'elle a causées dans toute l'Europe. Lors de la réunion anniversaire, qui s'est tenue les 8 et 9 novembre à Genève, le regard s'est davantage tourné vers l'avenir que vers le passé. Les 40 États représentés ont réaffirmé, dans une déclaration, leur volonté d'asseoir le développement des marchés nationaux du logement sur les trois dimensions du développement durable. La délégation suisse a relevé dans son intervention que la fourniture de logements, principalement confiée au marché, ne peut intervenir sans mesures ni lignes directrices des pouvoirs publics. C'est la seule manière de disposer de logements abordables pour toutes les couches de la population, de répondre à la demande des personnes ayant des besoins spécifiques et de permettre une construction de logements qui ménage mieux que jusqu'ici les ressources naturelles.

Le groupe de travail interdépartemental institué en vue de la préparation de la conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), qui s'est tenue à Quito (Équateur) en octobre 2016, a été maintenu à l'échelle nationale à titre d'organe d'information et de coordination. Il a pris connaissance, au printemps 2017, que le programme ONU-Habitat avait décerné le Prix mondial de l'habitat 2016-2017 à la coopérative d'habitation zurichoise «mehr als wohnen». Cette distinction est chaque fois attribuée à un projet des pays du Sud et à un autre des pays du Nord pour leurs réponses remarquables aux défis qui se posent en matière de logement. Lors d'une cérémonie organisée en été, la coopérative d'habitation a partagé cet honneur avec la ville de Zurich, le canton et la Confédération, car les trois niveaux de l'État ont contribué, dans la mesure de leurs possibilités, à la concrétisation de ce projet exemplaire sur le Hunziker Areal.



OFL: la baisse du personnel se poursuit

Un collaborateur a quitté l'OFL en été 2017, de sorte qu'à la fin de l'année, l'office occupait 46 personnes, dont trois apprenants, pour 40,9 équivalents plein temps. La baisse du personnel qui, en raison de la diminution des affaires liées à la LCAP, va se poursuivre ces prochaines années au point que la sous-occupation de l'immeuble qui abrite l'office à Granges ira croissant, est une question qui a été abordée au Parlement en 2017. Il y a tout lieu de penser qu'on tiendra compte de cette évolution dans la réforme structurelle de l'administration fédérale annoncée par le Conseil fédéral.

En été 2017, un apprenant a passé avec succès son examen final. Une nouvelle apprenante a pu commencer la formation de trois ans en vue d'obtenir un CFC d'employée de commerce. Cinq personnes ont profité de la possibilité de travailler régulièrement à domicile, jusqu'à un jour par semaine. D'autres collaborateurs ont également recouru de temps à autre au télétravail.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part à des cours et à des séminaires en 2017. Trois formations obligatoires ont eu lieu à l'interne: elles portaient sur le nouveau modèle de gestion de l'administration fédérale (NMG), appliqué pour la première fois lors de la clôture des comptes 2017, sur la formation des apprentis à la Confédération/OFL, et sur la réanimation cardiopulmonaire, un cours qui a permis de rafraîchir les connaissances en matière de premiers secours.

Les mesures de promotion de la santé conservent toute leur importance. La pomme offerte chaque jour à la pause, qui nous vient d'un producteur de fruits de la région, est une initiative lancée dans cet esprit. Deux équipes ont participé à l'opération «bike to work»: il s'agissait de parcourir le chemin entre la maison et le bureau à pied ou à vélo durant deux mois.

La journée de formation annuelle a conduit les collaborateurs de l'OFL à Delémont. Ils ont visité le lotissement du Palastre (qui a bénéficié des aides de la LCAP), la vieille ville et l'entreprise Victorinox/Wenger. Trois manifestations visant à favoriser l'esprit d'équipe ont été organisées en dehors du travail: une journée de ski dans le Haslital, une grillade au bord de l'Aar à Granges, et le repas de Noël à Nidau.

S'agissant de l'application spécialisée Wohnweb, une nouvelle société de développement chargée d'assurer le soutien du cycle de vie de l'application ces prochaines années a été trouvée dans le cadre d'un appel d'offres OMC. Dans le domaine informatique encore, plusieurs travaux préparatoires ont été réalisés en vue de la migration programmée en 2018 sur les nouveaux postes de travail de la Confédération (programme SPT2020). Une batterie de tests a été menée avec toutes les applications pour garantir également leur fonctionnement sous Windows 10. Afin de limiter les problèmes qui pourraient surgir en raison des différentes «smartcards» en service, décision a été prise d'un passage général à la «Prestaged Smartcard» (Gemalto) dans le cadre d'un déploiement interne.

Le programme RUMBA (gestion des ressources et management environnemental de l'administration fédérale) a subi des modifications organisationnelles au début de 2017. Sa mise en œuvre, désormais centralisée, a été confiée à un nouveau service spécialisé, rattaché à l'Office fédéral de l'énergie. Les départements ont émis des exigences pour la période 2017-2019. Le DEFR aimerait réduire l'impact écologique de 38%, ce qui pourrait mobiliser en particulier les unités administratives dont les effets sur l'environnement sont importants (SG, ISCECO, SECO et SEFRI). L'impact environnemental de l'OFL étant modeste, l'office a renoncé à relever ces données en 2017.



Publications 2017

Rapports de recherche

Les études suivantes sont disponibles sur le site Internet de l'OFL:

- Michael Hermann, Mario Nowak, Felix Bosshard, Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété, novembre 2017
- Corinna Heye, Lorenz Bosshard, Michael Hermann, Conditions de logement des personnes issues de l'asile. État des lieux et défis en Suisse, novembre 2017
- Lukas Beck, Sarah Fuchs, Christof Abegg, Logements appartenant aux communes et aux cantons. État des lieux, novembre 2017
- Alain Chaney, Le droit de superficie sous la loupe, août 2017
- Eva Gerber, Développement de quartier. Une chance pour les villes et les communes, août 2017
- Eva Gerber, Manuel de développement de quartier, août 2017
- ETH Wohnforum – ETH CASE, Sicherung und verbesserter Zugang zu Wohnraum für sozial benachteiligte Haushalte: Finanzielle Garantiemodelle gegenüber Vermietenden, juillet 2017
- Barbara Emmenegger, Ilja Fanghänel, Meike Müller, Le voisinage dans les lotissements de coopératives d'habitation: interaction entre vécu quotidien, structures coopératives et milieu bâti – Une contribution à la durabilité sociale, juin 2017
- Fondation Domicil, Domicil Plus: un projet étendu de la ville au canton de Zurich, mai 2017
- Philippe Wanner, Quitter son lieu de vie pour des raisons économiques? Une analyse de la mobilité résidentielle au sein de six agglomérations, mai 2017
- Mariette Beyeler, MétamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie, mars 2017
- Metrobasel, Vieillissement – Espace et habitat. Environnement résidentiel et habitat adaptés aux personnes âgées: offre et besoins, décembre 2016

Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 57, 2017

Factsheets

- Université des sciences appliquées de Zurich/Meta-Sys, Libre circulation des personnes et marché du logement. Évolution 2016. Factsheets pour la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS, juillet 2017

Articles

Les articles suivants sont disponibles sur le site Internet de l'OFL

- Julian Herzog et Adrian Kägi, «Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Mietvertragsrecht im Jahr 2015», in: Jusletter, 13 mars 2017
- Christoph Enzler, Deux études de l'OFL sur les questions de surface habitable, in: «Habitation» 2017-1
- Jude Schindelholz, Transformer en douceur les quartiers de maisons individuelles, in: «Habitation» 2017-2
- Doris Sfar, Les couches populaires se maintiennent dans les centres urbains, in: «Habitation» 2017-3
- Christoph Enzler, Le logement d'utilité publique comparé au locatif et à la propriété, in: «Habitation» 2017-4
- Christoph Enzler, Baugenossenschaften schneiden gut ab, in «WOHNEN SCHWEIZ» 2017-4

Exposés choisis

- Cipriano Alvarez, «Neue Erscheinungsformen der Überlassung von Räumen zum Gebrauch (Airbnb, Business-Apartments, etc.)», séminaire, 5e réunion consacrée à des questions actuelles relatives au droit du bail, Institut européen de l'Université de Zurich, Zurich, 1^{er} mars 2017
- Cipriano Alvarez, «Entwicklungen und aktuelle Fragen aus dem Mietrecht», 20e assemblée générale de la Fédération grisonne des autorités de conciliation (VBS), Scuol-Tarasp, 29 septembre 2017
- Cipriano Alvarez, «Neues aus Grenchen», rencontre intercantonale des autorités de conciliation en matière de droit du bail réunissant les cantons de Lucerne, Zoug, Schwyz, Glaris, Uri, Obwald, Nidwald et l'OFL, Stans, 27 octobre 2017

- Cipriano Alvarez, «Die Orts- und Quartierüblichkeit im Lichte der jüngeren Rechtsprechung», Journée saint-galloise du droit du bail, Zurich, 7 décembre 2017
- Ernst Hauri, «Partager le logement – impact sur le logement et la densification du territoire», Journée des villes suisses, Montreux, 31 août 2017
- Felix König, «Mietzinsherabsetzung», Tribunal cantonal de Saint-Gall, Formation continue pour les offices de conciliation en matière de baux à loyer et de baux à ferme, Wil (SG), 17 mai 2017
- Felix König, «Postulatsbericht Energetische Gebäudesanierungen im Mietwohnungsbereich», Université de Saint-Gall, séminaire sur la chaleur, Saint-Gall, 5 septembre 2017
- Pierre Heegaard, «La société coopérative, notion d'utilité publique et loyer fondé sur les coûts», coopératives d'habitation Suisse, association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP, Lausanne, 26 octobre 2017
- Aldiana Mazza, «Wenn juristische Zutaten aus unterschiedlichen Richtungen zusammentreffen – eine Mise en Place», séance plénière des autorités de conciliation de Bâle-Ville, 21 septembre 2017
- Doris Sfar, «Laboratoire expérimental de Morenal – repositionnement d'un quartier». Journée de l'énergie, Fribourg, 25 septembre 2017
- Doris Sfar, Journée nationale du Programme «Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d'habitation. Huit ans d'engagement pour les quartiers: des expériences utiles pour demain». Animation de la journée et de la table ronde finale, Berne, 22 août 2017

Crédit photographique

- pages 8 – 12, 16, 17, 21: «Le Palastre» Delémont, OFL
- page 19: Journées du logement 2017, OFL
- page 20: coopérative d'habitation «mehr als wohnen», OFL