
Rapport annuel 2018

Office fédéral du logement



Sommaire

Avant-propos	3
<hr/>	
Marché du logement: hausse du nombre de logements locatifs vacants	4
Politique du logement: L'initiative « Davantage de logements abordables » traitée au Parlement	8
Exécution de l'aide au logement: demande d'aides financières stable	11
Pratique dans le domaine du droit du bail: taux d'intérêt de référence inchangé	14
Recherche sur le logement: publication d'études couvrant un grand champ thématique	15
Journées du logement de Granges: Présentation de projets modèles	17
OFL: lancement de la mise en œuvre de la réforme structurelle	18
<hr/>	
Publications 2018	19

Avant-propos

En 2018, le marché immobilier a été marqué par l'augmentation du nombre de logements vacants, en particulier de logements locatifs. Le taux de vacance, de 1,62 %, a atteint son plus haut niveau en 20 ans. Deux raisons principales expliquent cette évolution : d'une part, du côté de la demande, l'immigration résultant du marché du travail, et donc la croissance démographique sont restées au niveau comparativement modeste de l'année précédente, malgré une conjoncture favorable et un taux de chômage bas ; d'autre part, l'offre d'appartements s'est encore accrue dans le même temps, en raison de la forte activité de construction, qui n'a pas diminué d'intensité. Compte tenu du bas niveau des taux d'intérêt, les investisseurs restent prêts, en l'absence d'autres possibilités d'investissement, à prendre le risque d'un certain taux de vacance dans leurs immeubles. Toutefois, certains signes donnent à penser que l'activité de construction de nouveaux logements pourrait fléchir. Les demandes de permis de construire montrent que les investissements prévus en 2018 sont nettement inférieurs à ceux de l'année précédente et, vers la fin de l'année, les entrées de commandes ont diminué. Toutefois, l'excédent de l'offre ne se fait pas sentir partout. Le taux de vacance est élevé en particulier dans les zones rurales et celles qui entourent les petits et moyens centres. Dans les grands centres, la demande continue à excéder l'offre, en particulier dans les segments de prix moyens et bas.

L'offre de logements à loyer modéré a été au centre de la politique du logement en 2018. Lors de sa session d'hiver, le Conseil national a clairement approuvé les deux arrêtés fédéraux qui lui ont été soumis par le Conseil fédéral dans son message relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». Si le Conseil des États en fait de même lors de la session de printemps 2019, les Chambres recommanderont de rejeter l'initiative populaire. Dans le même temps, le fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique pourrait être augmenté de sorte à maintenir un volume d'encouragement correspondant à la moyenne de ces dernières années.

Le débat sur le droit du bail a également repris du vif. Une motion adoptée à l'unanimité par la Commission des affaires juridiques du Conseil des États charge le Conseil fédéral de revoir les règles régissant la fixation des loyers et de soumettre au Parlement une proposition de révision

équilibrée. Il est donc probable que l'activité de l'Office fédéral du logement (OFL) sera à nouveau davantage marquée par les questions touchant au droit du bail dans les années à venir.

Compte tenu de ce contexte en matière de politique d'encouragement et de droit de bail, il convient de se féliciter que le Conseil fédéral ait, en prenant une décision de principe au milieu de l'année, mis un terme à la discussion en cours depuis un certain temps sur la position institutionnelle de l'OFL. Ce dernier restera un office fédéral indépendant. Vraisemblablement vers la fin de 2021, il déménagera à Berne, où il coopérera avec une autre unité administrative du département pour ce qui est des tâches transversales. La mise en œuvre de ces décisions pose un défi en termes d'organisation et, avant tout, de personnel. Il me tient à cœur de trouver de bonnes solutions pour les collaborateurs et des collaboratrices de l'office directement touchés par cette réforme et de poser les jalons qui permettront à l'office de se positionner comme un centre de compétence en matière de logement certes petit, mais efficace, et d'offrir à son personnel des perspectives d'avenir.

Dans la période qui a précédé les décisions relatives à sa réforme structurelle, l'OFL a pu compter sur un soutien considérable aussi bien à l'extérieur qu'au sein de l'administration fédérale. J'aimerais manifester ici ma gratitude à cet égard et remercier tout particulièrement les collaborateurs et les collaboratrices de l'OFL. Inégalement touchés par le processus de réforme selon leur situation personnelle, tous ont accompli le travail qui leur a été confié avec beaucoup d'engagement et de compétence.



Ernst Hauri, directeur

Granges, mars 2019

Marché du logement:

hausse du nombre de logements locatifs vacants

Après un ralentissement de la croissance entre 2015 et 2017, dû en partie aux décisions de la BNS de janvier 2015, le 1er semestre de l'année sous revue a connu une situation de haute conjoncture qui a été ensuite quelque peu ralentie par des perspectives moroses. Néanmoins, la progression du PIB en 2018 a été supérieure à la moyenne, et l'on peut s'attendre à une croissance robuste en 2019 également.

Faible taux de chômage

Le taux de chômage a été de 2,6 % en moyenne annuelle, un niveau qui n'avait plus été atteint depuis dix ans. En revanche, l'évolution des salaires, qui, en termes réels, a stagné aussi bien en 2017 qu'en 2018, n'a guère stimulé la demande de logements. Les revenus disponibles ont été une fois de plus grignotés par la hausse des primes d'assurance maladie. Par ailleurs, la stabilité des prix se maintient désormais depuis dix ans. Avec une augmentation annuelle moyenne de +0,9 %, la progression des prix se situe de nouveau dans la limite supérieure de la fourchette, qui fluctue autour de zéro depuis l'automne 2008. Tout au long de l'année, le climat de consommation a été supérieur à la moyenne à long terme. La situation sur le marché du travail, en particulier, a été jugée positive. Après une baisse temporaire de l'appréciation des possibilités d'épargne des ménages due à la hausse de l'inflation durant les mois d'été, les estimations des consommateurs se sont de nouveau nettement améliorées vers la fin de l'année.

Croissance de la population au niveau de l'année précédente

De 2009 à 2016, la population résidente permanente a augmenté à un rythme annuel de +1,1 à +1,3 %, avant de fléchir à +0,8 % en 2017. Au cours de l'année sous revue, le recul a peut-être été encore un petit peu plus marqué, comme le donnent à penser les taux de progression du PIB des pays voisins, dont certains étaient comparables ou supérieurs à ceux de la Suisse. L'introduction de l'obligation d'annonce des postes vacants dans les professions dont le taux de chômage est nettement supérieur à la moyenne pourrait également avoir eu un effet modérateur sur l'immigration. En outre, le nombre de requérants d'asile a atteint son plus bas niveau en dix ans. Bien que ces personnes ne fassent pas partie de la population résidente permanente, elles influencent la demande sur le marché du logement à moyen et à long termes. Indépendamment de la situation migratoire, le vieillissement démographique

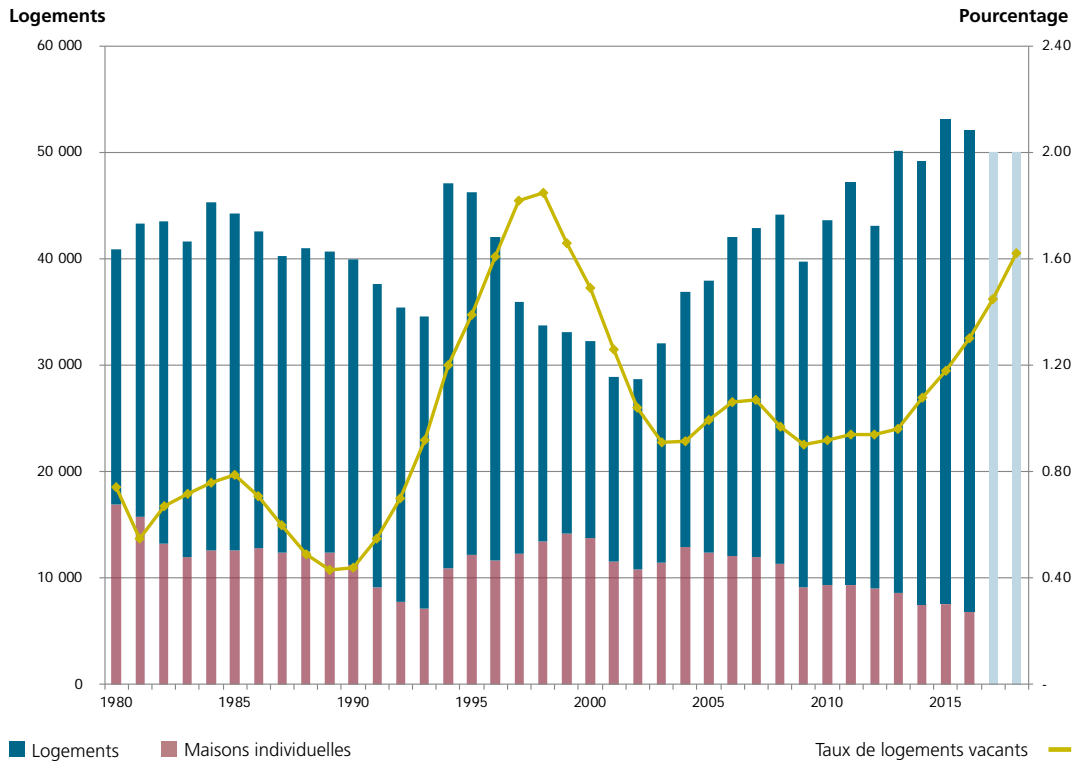
devrait s'accroître fortement dans les années à venir. Enfin, le nombre de ménages privés continuera d'augmenter sensiblement.

Pleine activité dans le secteur de la construction

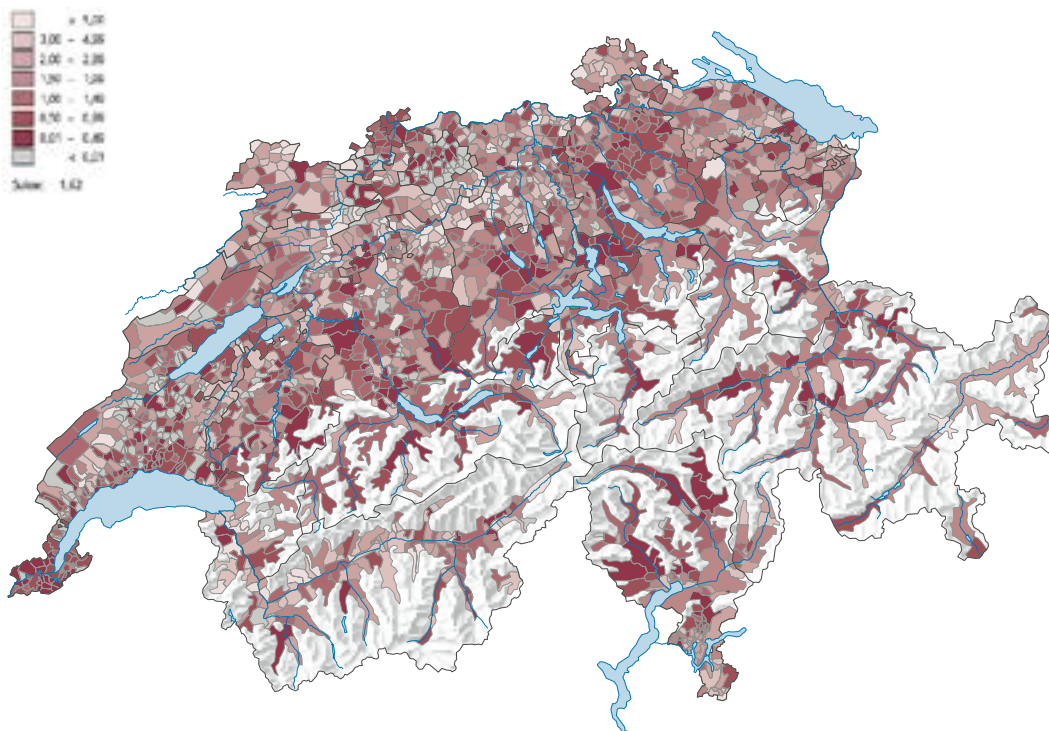
Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29 000 unités à plus de 53 000. En 2016, elle a atteint 52 000 unités. Malgré l'affaiblissement de la demande, les statistiques pour 2017 et 2018 devraient se situer dans le même ordre de grandeur. Le manque de possibilités de placement qui résulte du niveau extrêmement bas des taux directeurs depuis quatre ans continue de doper la construction de logements locatifs. Vers la fin de l'année 2018, les entrées de commandes ont toutefois diminué. Le secteur de la construction continue pour l'instant de tourner à plein régime, et quelque 50 000 nouveaux logements devraient une fois de plus venir sur le marché en 2019. Ces cinq dernières années, la construction de logements en propriété a diminué. 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, qui est devenu bien plus difficile pour de larges couches de la population. Malgré la diminution récente des entrées de commandes, la part des logements locatifs dans la production globale de logements reste importante.

Taux hypothécaires durablement à un niveau plancher

Ces quatre 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, en ce qui concerne les prêts hypothécaires à long terme, vers le haut après les élections américaines d'il y a deux ans. Entre-temps, le plancher a de nouveau été atteint, en partie à cause de la détérioration des perspectives économiques au niveau mondial. Les prix de la construction évoluent de manière relativement stable depuis 2011, avec de faibles fluctuations. Cela confirme globalement que, malgré une bonne situation conjoncturelle persistante, la pression sur les prix ne diminue toujours pas dans ce secteur en raison de la concurrence aiguë.

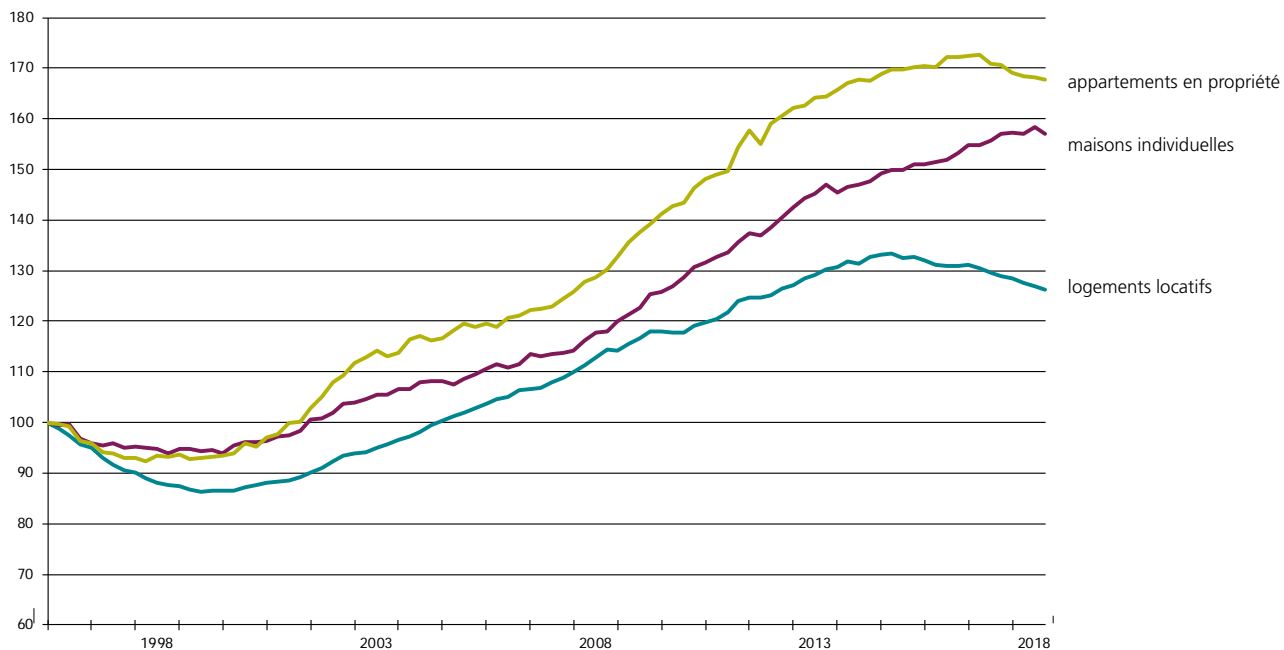


III.1 Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2018. (Source : OFS)



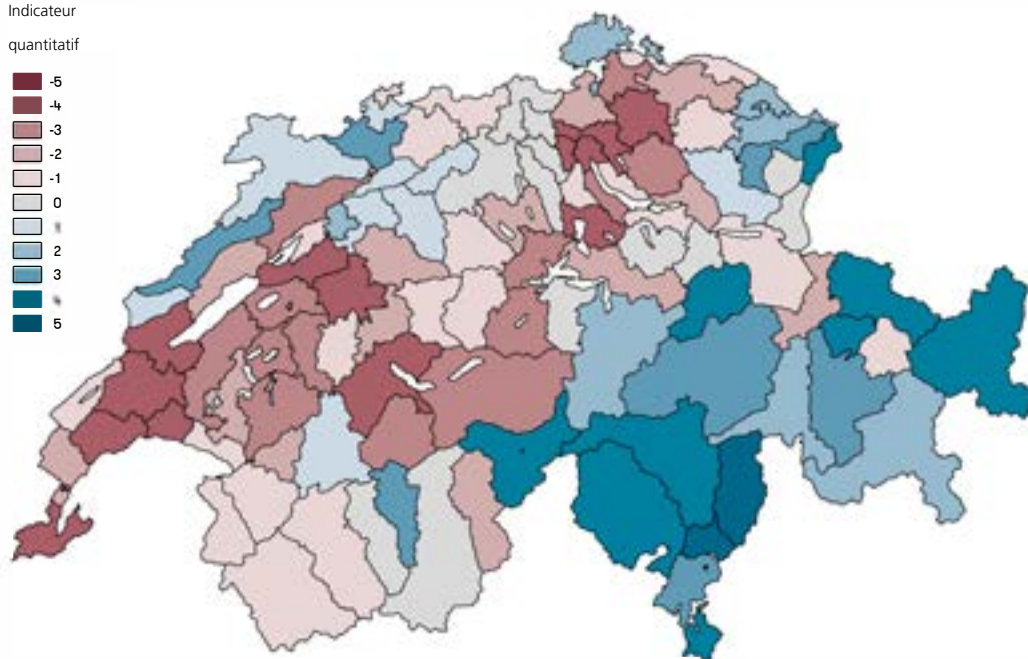
III.2 Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2018. (Source : OFS)

Niveau d'indice



III.3 Indices des prix du marché du logement 1996 – 2018 (prix de l'offre).
(Source : WüestPartner)

Indicateur
quantitatif



III.4 Tension du marché du logement 2018
– Marché du logement locatif – segment inférieur. (Source : OFL)

Taux de vacance des logements locatifs en nette augmentation

Le taux de logements vacants, qui tournait autour de 1 % depuis 2002, est reparti à la hausse en 2014, un phénomène qui s'est récemment amplifié. Le 1er juin 2018, quelque 72 300 logements, soit 1,62 % de l'ensemble des logements, étaient vacants en Suisse. Les taux les plus élevés, de plus de 2,3 %, ont été enregistrés dans les cantons de Soleure, d'Argovie, du Jura, de Schaffhouse, de Thurgovie et du Valais. En revanche, ceux de Zoug, de Genève, d'Obwald et de Zurich, de même que les deux demi-cantons de Bâle, ont continué d'afficher des taux de vacance inférieurs à 1 %. Par rapport à l'année précédente, l'augmentation a été de 8000 unités, dont 7000 logements en location. Avec 59 700 logements vides dans ce segment, près d'un appartement locatif sur 40 est désormais sans doute inoccupé. Avec une activité de construction qui continue de tourner à plein régime et un ralentissement de la croissance de la population, ce nombre devrait encore augmenter en 2019.

Loyers en cours stables, loyers proposés sur le marché en baisse

Selon l'indice de l'Office fédéral de la statistique (OFS), le taux de renchérissement annuel moyen des loyers a été de 0,6 % en 2018, contre 1,2 % en 2017 et 0,2 % en 2016. Il convient de s'attendre à une hausse modérée, voire une stabilisation des loyers en 2019 en raison, notamment, 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 dans de nombreux secteurs du marché locatif laissent elles aussi augurer une progression modérée de l'indice des loyers de l'OFS pour l'année en cours. Les prix des logements proposés sur le marché ont augmenté de façon plus ou moins continue depuis l'an 2000 dans tous les segments. Cette évolution s'est nettement affaiblie, voire inversée, au cours des trois ou quatre dernières années. Les effets du durcissement, par deux fois, des conditions d'octroi de crédits hypothécaires et du niveau élevé atteint par les prix se sont fait sentir avant tout aux emplacements centraux et dans les segments moyen et supérieur du secteur de la propriété. Récemment, toutefois, les prix sont repartis à la hausse dans l'ensemble de ce secteur, en particulier dans le domaine des maisons individuelles. En revanche, 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 leur point culminant.

Tensions persistantes dans le segment inférieur du logement locatif

Ce dernier constat ressort notamment du monitoring « Libre circulation des personnes et marché du logement » pour l'année 2017, dans lequel il apparaît que, contrairement au secteur de la propriété, la détente s'est poursuivie dans

le marché locatif, en particulier dans le segment de prix supérieur, où l'activité de construction a entraîné une offre surabondante. Un des effets secondaires positifs de cette évolution a été que la situation s'est également améliorée dans les segments moyen et inférieur. Néanmoins, la demande reste excédentaire et la situation tendue dans le segment inférieur du marché du logement locatif. Les ménages qui doivent déménager pour des raisons personnelles (formation, emploi ou 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 en souffrir. 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 elles doivent souvent accepter de faire de longs trajets pendulaires.

Mise à jour des données sur la propriété des appartements locatifs

En 2018, l'OFS a publié, pour la première fois depuis le recensement fédéral de la population de l'an 2000 (RFP2000), des données sur le type de propriétaire des logements locatifs. En raison du passage au nouveau recensement, qui n'est plus fondé sur des questionnaires, mais sur des registres administratifs qui ne comportent pas d'indications sur les propriétaires d'immeubles et de logements, il n'a plus été possible de disposer pendant un certain temps de données sur le type de propriétaire. L'OFS a comblé cette lacune pour l'année 2017 en exploitant des informations tirées de l'enquête sur l'indice des loyers. Des comparaisons avec le RFP2000 ne sont possibles que dans certaines limites et exigent beaucoup de prudence en raison des différentes méthodes employées. Néanmoins, il apparaît qu'entre 2000 et 2017, la part des logements locatifs appartenant à des particuliers a reculé de quelque 57 % à 49 %. L'accroissement de la part de logements appartenant à des entreprises de construction, des sociétés immobilières, des SA, des Sàrl et d'autres sociétés, est pratiquement du même ordre de grandeur. En ce qui concerne les coopératives d'habitation, on assiste à un léger recul, alors qu'on enregistre une légère hausse pour ce qui est des logements en mains publiques.

Politique du logement: L'initiative « Davantage de logements abordables » traitée au Parlement

Le 21 mars 2018, le Conseil fédéral a approuvé le message relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». Il propose aux Chambres fédérales de recommander au peuple et aux cantons de rejeter l'initiative, qui demande une modification de l'art. 108 de la Constitution fédérale (Cst.). Il soumet en même temps au Parlement un arrêté fédéral octroyant un crédit-cadre d'un montant de 250 millions de francs destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Le secteur de la construction de logements d'utilité publique devrait ainsi pouvoir maintenir à long terme sa part actuelle de marché, qui se situe entre 4 et 5 %.

Le Conseil fédéral précise dans son message que les interventions sur le marché demandées par l'initiative ne sont ni nécessaires ni réalistes. Le constat ne s'applique pas uniquement à l'exigence qu'au moins 10 % des logements nouvellement construits soient propriété des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les droits de préemption demandés et les mesures pour éviter la perte de logements bon marché ne sont pas non plus conciliables avec les principes d'une offre de logements régie par l'économie de marché. La réalisation des mesures exigées grèverait en outre de manière exagérée les budgets de la Confédération et des cantons.

Le crédit-cadre de 250 millions de francs demandé doit servir à alimenter pendant 10 ans, vraisemblablement à partir de 2020, le fonds de roulement par tranches successives. Ce fonds est administré à titre fiduciaire par les deux organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour le compte de la Confédération. Il permet d'octroyer des prêts remboursables rapportant des intérêts à des projets de construction ou de rénovation de logements abordables. Le volume d'encouragement visé correspond à 1500 logements par an, soit la moyenne annuelle enregistrée depuis 2004.

En août 2018, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national (CER-N) a commencé à délibérer sur le message et demandé un rapport complémentaire avant sa prise de décision. Le rapport, qui peut être librement consulté, revient d'une part sur les mesures prises par la Confédération au cours des dernières décennies pour satisfaire au mandat constitutionnel conféré dans le cadre de l'art. 108, al.1, Cst. (encouragement de la construction de logements en général, encouragement de l'accession à la propriété et encouragement de l'activité des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique). D'autre part, il présente les mesures des cantons et des communes en faveur de la construction de logements d'utilité publique.



Lors de sa séance du 23 octobre 2018, la CER-N a décidé de recommander à l'assemblée plénière l'acceptation de l'arrêté fédéral relatif au rejet de l'initiative populaire, et, contrairement à la proposition du Conseil fédéral, le rejet de celui relatif à un crédit-cadre destiné au fonds de roulement. Le 13 décembre 2018, le Conseil national n'a suivi que partiellement sa commission puisqu'il a approuvé, comme proposé par le Conseil fédéral, les deux projets d'arrêté fédéral, et levé le frein aux dépenses pour le crédit-cadre à une large majorité.

Achèvement des consultations relatives à des modifications de l'ordonnance sur le bail à loyer

Les plateformes d'hébergement du type Airbnb permettent aux locataires et aux propriétaires de céder leurs locaux de manière répétée pour de courtes durées à des visiteurs du monde entier. Les exigences légales concernant les délais à respecter ne sont pas compatibles avec la nouvelle pratique, en particulier dans le cadre d'une sous-location de ce genre. Le 21 mars 2018, le Conseil fédéral a donc chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), par le biais de l'OFL, de procéder à une consultation sur une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer. L'objectif est d'introduire un nouvel article prévoyant, dans un esprit de simplification administrative, un consentement général à la sous-location répétée de courte durée. 63 prises de position avaient été exprimées jusqu'au 3 juillet. Sur cette base, le Conseil fédéral décidera au premier trimestre 2019 des prochaines étapes.

Une deuxième modification de l'ordonnance, mise en consultation par le DEFR le 20 août 2018, porte sur des simplifications en lien avec la mise en œuvre de la straté-



gie énergétique 2050. Concrètement, il s'agit du contrat de performance énergétique (CPE), un contrat passé entre un prestataire et un propriétaire d'immeuble, qui prévoit, d'une part, des mesures d'économies d'énergie et, d'autre part, une contre-prestation du propriétaire calculée en fonction de la valeur de l'énergie économisée. Le potentiel d'économies d'énergie offert par le CPE est jugé considérable quand bien même il n'est encore guère répandu dans le secteur locatif, peut-être parce que les coûts du CPE ne peuvent pas être facturés au locataire sous forme de frais accessoires. L'article proposé vise à supprimer cet obstacle. Sur la base des résultats de la consultation, le département décidera, vraisemblablement au cours du premier semestre 2019, de la suite à donner à ce dossier.

Une motion de commission demande le réexamen des règles de fixation des loyers

Le 6 novembre 2018, Commission des affaires juridiques du Conseil des États (CAJ-E) a adopté à l'unanimité la motion « Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux ». Elle entend charger le Conseil fédéral de procéder à un réexamen approfondi des règles en vigueur pour la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux et soumettre au Parlement un projet de modification du code des obligations. Cette révision vise à adapter les dispositions à la situation actuelle, à les simplifier et, ainsi, à permettre des améliorations aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs.

La commission réagissait ainsi à plusieurs initiatives parlementaires qui cherchent à assouplir les règles de la fixation des loyers, et auxquelles la commission homologue du Conseil national (CAJ-N) a déjà donné suite. Un rapport de l'administration sur les effets possibles de ces initiatives parlementaires a servi de base de décision.

Le 21 août 2018, la commission avait déjà approuvé deux initiatives parlementaires auxquelles la CAJ-N avait donné suite : « Majoration échelonnée de loyer. Nouveaux formulaires inutiles » du conseiller national Vogler et « Le droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique » du conseiller national Feller. La CAJ-E en a fait le de même le 6 novembre 2018 en ce qui concerne les deux initiatives parlementaires « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité » et « Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante » du conseiller national Egloff. Lors de la session d'hiver 2018, le conseiller national Merlini a déposé l'initiative parlementaire « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure ».

Le 7 novembre 2018, le Conseil fédéral a demandé le rejet de la motion « Permettre les affectations transitoires sans bureaucratie » du conseiller national Molina. Par ailleurs, il a répondu lors de l'année sous revue aux interpellations du conseiller national Hardegger « Achat d'immeubles locatifs par le biais du financement participatif.

Rendement approprié » et de la conseillère nationale Badran « Légalité de Crowdhouse ». Lors de la session d'hiver 2018, deux interventions parlementaires ont été déposées: un postulat de la conseillère nationale Rytz, qui charge le Conseil fédéral de produire un rapport en vue de « Favoriser l'éclairage naturel dans les bâtiments d'habitation » et une motion de la conseillère nationale Mazzone « Rendre accessibles les logements de coopératives d'habitation aux résidents extraeuropéens », qui reprend le postulat « Levée de l'interdiction d'accès des étrangers extraeuropéens aux logements des coopératives d'habitation » de l'ancien conseiller national Hodger, postulat qui faisait partie intégrante d'une révision planifiée de la « Lex Koller », à laquelle le Conseil fédéral avait renoncé le 20 juin 2018 après avoir pris connaissance des résultats de la procédure de consultation.

Imposition du logement: changement de système en bonne voie

En 2017, la CER-N avait approuvé l'initiative parlementaire « Imposition du logement. Changement de système » de son homologue du Conseil des États. Le 20 août 2018, la CER-E a chargé l'administration de présenter d'ici à janvier 2019 un projet de révision du droit avec les explications qui s'y rapportent. La commission demande que les éléments suivants soient pris en considération: limitation de l'abolition de la valeur locative au seul logement occupé par son propriétaire à son lieu de domicile; suppression de la déduction pour les frais d'entretien lié à la propriété du logement; suppression des déductions pour les mesures d'amélioration énergétique et de protection de l'environnement, ainsi que des déductions au niveau fédéral et, facultativement, au niveau cantonal pour les travaux de préservation du patrimoine; déduction des intérêts passifs privés à hauteur de 100 % ou de 80 % du rendement imposable de la fortune, selon la variante; introduction d'une déduction en faveur des nouveaux propriétaires pour l'acquisition de leur logement principal.

Baisse de la demande de retraits anticipés pour l'acquisition de son logement

Les retraits anticipés des avoirs de la prévoyance professionnelle en vue de l'acquisition de son logement se sont longtemps élevés à quelque 3 milliards de francs par année. Après l'entrée en vigueur, entre 2012 et 2014, des directives d'autoréglementation de l'Association suisse des banquiers, le montant de ces retraits a diminué de près de moitié. Les données publiées par l'OFS montrent qu'entre 2015 et 2016, ce montant a encore légèrement reculé et est passé de quelque 1,6 à environ 1,5 milliard de francs. Si le montant moyen des retraits anticipés est resté stable, le nombre de personnes ayant effectué une demande a en revanche légèrement reculé, ce qui s'explique aussi en partie par l'optimisation de la procédure de traitement des données. En ce qui concerne le pilier 3a, le montant du

retrait anticipé à des fins d'acquisition de son propre logement ainsi que le nombre de personnes concernées est resté à peu près stable par rapport à l'année précédente. Plus de 35 000 personnes ont retiré en tout 1,28 milliard de francs.

Portail d'information sur les plateformes d'hébergement touristiques

Quand bien même le Conseil fédéral a proposé le 29 août 2018 de rejeter la motion de la conseillère nationale Marchand-Balet « Plateforme en ligne de location de logements (AirBnB). Guide explicatif à l'intention des communes », le chef de département a chargé dans le même temps l'OFL d'effectuer des recherches quant à la faisabilité d'une plateforme d'information numérique. Les premiers travaux conceptuels ont débuté fin 2018. L'objectif de la plateforme est de fournir aux cantons, aux communes et aux villes un aperçu de la marge de manœuvre légale et des mesures possibles. Elle sera hébergée sur le site internet de l'OFL et soutiendra les autorités compétentes confrontées à des effets indésirables tels que la pénurie ou l'augmentation du prix de l'habitat, les nuisances dues aux immissions, la dégradation de la qualité de vie du quartier ou la concurrence faite à l'industrie hôtelière.

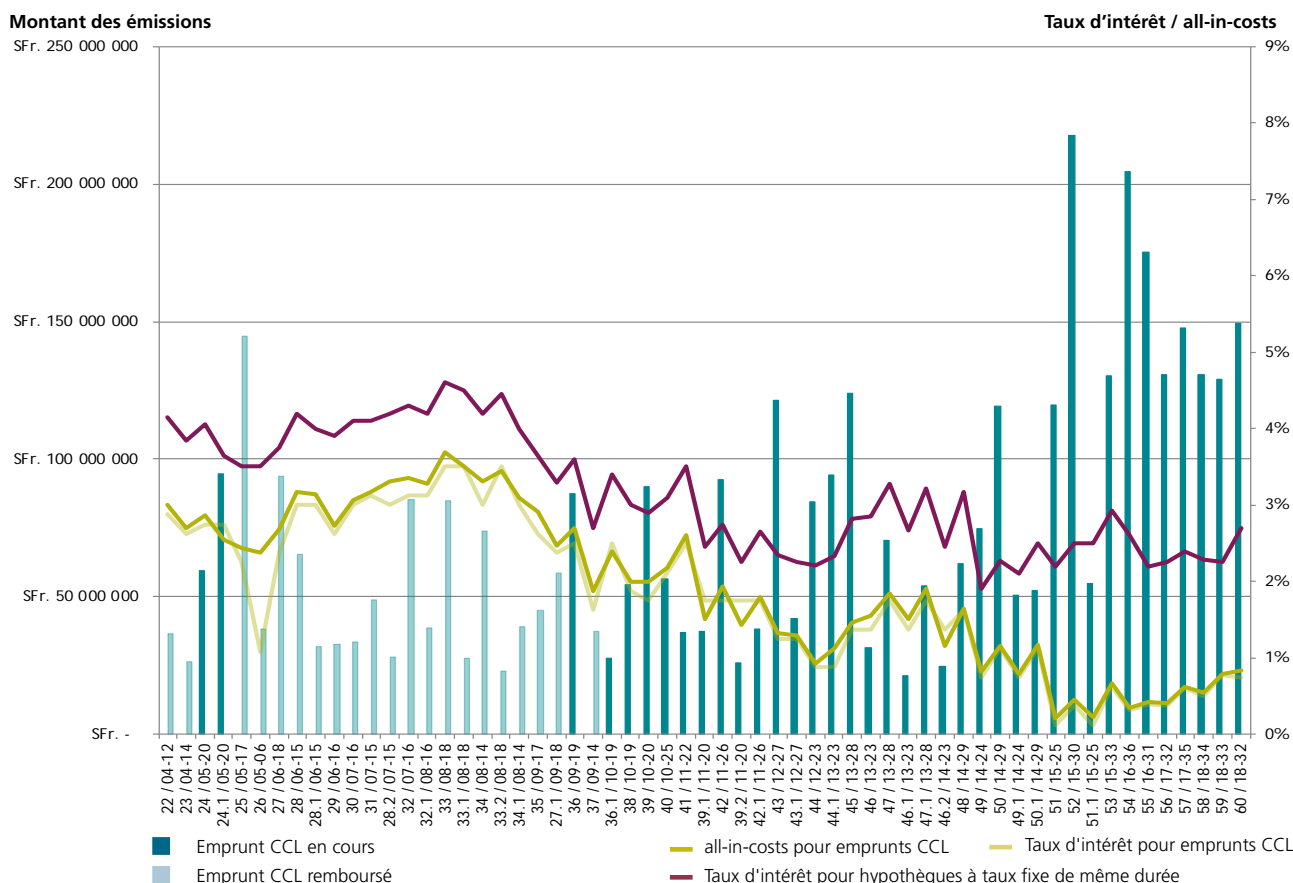
Echanges en matière de politique du logement dans divers organes

La commission fédérale du logement (CFL) a siégé à deux reprises en 2018. Elle s'est penchée principalement sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » et la réforme structurelle de l'OFL. Elle a aussi porté sa réflexion sur la création d'un glossaire en lien avec le logement à prix abordable. Dans le cadre du réexamen des commissions extraparlimentaires, le Conseil fédéral a décidé de maintenir la CFL, qui est la seule structure offrant aux partenaires sociaux un espace d'échanges sur les questions de logements. La commission sera renouvelée en 2019.

Le dialogue instauré en 2013 entre la Confédération, les cantons et les villes en matière de politique du logement s'est poursuivi en 2018. La réunion annuelle, qui a eu lieu le 6 septembre 2018, s'est focalisée sur les effets des plateformes de location sur le marché du logement, à l'exemple des cantons de Genève et de Bâle-Ville, ainsi que des villes de Zurich et de Berne.

Le « Wohnnetz », réseau informel de communes de Suisse alémanique qui se réunissent deux fois par an pour échanger sur des questions de politique du logement, est un troisième forum en la matière. La séance du 15 mars 2018 a été consacrée au logement des personnes touchées par la pauvreté, et le 22 octobre 2018, les représentants de ces communes se sont déplacés à Bâle pour découvrir sur place le quartier d'Erlenmatt Ost et son concept de durabilité, à la lumière des explications des responsables de la fondation Habitat.

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



III.5 Émissions de la CCL, état fin 2018. (Source : CCL/OFL)

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), qui profitent exclusivement à la construction de logements d'utilité publique et permettent pour l'essentiel le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) d'une part, et les prêts à taux préférentiel du fonds de roulement, d'autre part. L'importance de l'aide directe prévue par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) diminue rapidement.

La CCL passe avec succès un test de résistance

La CCL a, durant l'année sous rapport, émis trois nouveaux emprunts pour un total de 409,2 millions de francs. Pour une durée de 14, de 15 et de plus de 16 ans, les intérêts « all-in-costs », c'est-à-dire frais d'émission compris, s'élèvent pour les emprunteurs de 0,542 à 0,831 %. Au cours de 2017, deux emprunts, à savoir les séries 27 et 33, d'un montant total de 287,6 millions de francs au total, ont été remboursés dans les délais. La somme cautionnée par

la Confédération a donc augmenté de 121,6 millions de francs, pour atteindre 3318,5 millions de francs fin 2018. Comme annoncé dans le rapport annuel précédent, les prêts en cours à la fin de 2017 ont été soumis à un test de résistance analogue à celui que doivent passer les banques. Cela permet d'évaluer les risques existants pour la Confédération en sa qualité de garant. Le sujet est devenu d'actualité en raison du dossier des cautionnements des navires de la flotte de haute mer.

Le test de résistance a été réalisé par une entreprise leader sur le marché de l'évaluation des risques des banques cantonales et régionales. Le portefeuille de prêts de la CCL a été analysé sur la base de plusieurs scénarios d'évolution des taux d'intérêt et de l'économie en général. La conclusion principale qui se dégage de l'étude est que les procédures de la CCL en vue de la diminution des risques sont efficaces. Les auteurs ont formulé plusieurs recommandations et possibilités d'optimisation qui seront mises en œuvre par la CCL. Rappelons à cet égard que la Confédération n'a pas dû honorer une seule caution de la CCL depuis que la loi sur le logement est entrée en vigueur à l'automne 2003.

Demande de prêts stable

En 2017, la dernière tranche du crédit-cadre octroyé en 2003 par le Parlement a été versée au fonds de roulement, dont le stock s'élève à encore quelque 510 millions de francs. Le fonds a permis de financer lors de l'année sous revue 31 prêts pour un montant total de 26,7 millions de francs en vue de la construction ou de la rénovation de 838 logements. Ce volume correspond pratiquement aux prévisions, qui pourraient être revues en fonction des amortissements réalisés. En raison de la hausse du taux de vacance à maints endroits, les investisseurs font montre de retenue. Toutefois, certains indices donnent à penser que la demande moyenne va à nouveau augmenter dans les mois et les années à venir. Répartis sur l'ensemble du territoire suisse, plusieurs grands projets ont atteint la phase qui impliquera le bouclage du montage financier.

L'enquête sur les normes énergétiques des biens-fonds soutenus par l'intermédiaire de la CCL et des organisations faitières a été menée à bien. Une première analyse montre clairement qu'un nombre supérieur à la moyenne de projets exemplaires et durables sur le plan énergétique a été encouragé. Les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique répondent à des normes nettement plus élevées que l'ensemble du marché locatif. Deux d'entre eux ont été ajoutés à la liste des exemples mis en ligne sur le site du système d'évaluation de logements SEL: l'immeuble Soubeyran à Genève (coopératives d'habitation Équilibre et Luciole) et le lotissement Sturzenegg à Saint-Gall (Wohnbaugenossenschaft St.Gallen), qui se distinguent par leur excellente valeur d'usage et l'exemplarité de la technique de construction et du concept énergétique.

Nouveaux arrière-cautionnements accordés encore uniquement aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) a bénéficié de deux nouveaux arrière-cautionnements pour des objets d'habitation dans les cantons de Vaud et de Thurgovie. Dans le domaine locatif, les arrière-cautionnements au titre de la LOG ont augmenté lors de l'année sous rapport pour atteindre quelque 13,9 millions de francs. Le montant des arrière-cautionnements octroyés au titre de la LCAP a, quant à lui, diminué et ne représente désormais plus qu'environ 2,1 millions de francs.

Les engagements conditionnels des coopératives actives dans le domaine de la propriété, à savoir la HBW et la CRCI, ont diminué cette année et ne s'élèvent désormais plus qu'à 1,5 million de francs. Les arrière-cautionnements restants ne concernent plus que des dossiers de la HBW. Lors de l'année sous revue, les comités des deux coopératives de cautionnement hypothécaire ont, en vue de leur liquidation en 2019, entamé les préparatifs pour régler définitivement la question des cautions et des arrière-cautionnements.

LCAP: diminution des versements au titre de l'AS conforme aux prévisions

Le nombre des dossiers LCAP, qui courent en général sur 25 à 30 ans, diminue régulièrement. L'an dernier, les dossiers de 1340 objets en propriété et de 4839 logements en location ayant bénéficié de l'aide fédérale ont pu être bouclés. Fin 2018, on comptait encore un peu plus de 10 000 dossiers LCAP pour quelque 40 000 logements.

Le volume en baisse des mesures d'encouragement de la LCAP s'accompagne d'une diminution des flux financiers. En 2018, un peu plus de 32 millions de francs, soit quelque 7 millions de moins que l'année précédente, ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires, AS). Ce montant a été compensé par des remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base pour 12,4 millions de francs.

La direction de l'OFL a décidé en 2017 de reprendre les avances consenties au titre de l'abaissement de base par la banque cantonale appenzelloise (APPKB) pour une bonne vingtaine d'objets en propriété. Ceux-ci appartiennent en majorité à des ménages à faible capacité financière qui ne sont plus en mesure de rembourser les avances financées par l'APPKB et les intérêts correspondants, ou qui ne seraient en mesure de le faire qu'à très long terme. L'opération, qui portait sur un montant de 1,34 million de francs a



été réalisée le 30 novembre 2018. Ces avances sont désormais refinancées par la Confédération ce qui permet, dans le cadre des dispositions légales, de les mettre à disposition sans intérêt ou de négocier le cas échéant des renonciations partielles.

Lors de l'année sous revue, l'OFL a procédé, pour 73 dossiers LCAP, au contrôle des loyers de 1602 logements. Dans 10 cas, des contestations ont été formulées, ce qui rend nécessaire un examen détaillé. Le nombre de dossiers présentant des difficultés financières a connu un léger recul. Les dossiers de 3 objets en propriété et de 2 objets locatifs ont pu être liquidés. Comme l'année précédente, 4 nouveaux cas ont été enregistrés.

Les rencontres annuelles avec les représentants des services cantonaux responsables de la promotion du logement ont eu lieu à Sion, en ce qui concerne les cantons latins, et à Zoug en ce qui concerne les alémaniques. Les participants ont mis ces rencontres à profit pour échanger de manière intense sur leurs préoccupations en matière de politique du logement.

Nette hausse des remboursements de prêts par rapport à l'année précédente

Plusieurs coopérations d'habitation du personnel de la Confédération ont profité en 2018 d'offres de refinancement avantageuses proposées par des tiers (CCL, banques, caisses de pension) et ont remboursé de manière anticipée des prêts de la Confédération et de PUBLICA pour un montant total de 23 millions de francs. En outre, elles ont 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 45 millions de francs pour s'établir à quelque 519 millions. À la fin de l'année, l'OFL gérait encore 396 millions de francs de prêts de la Confédération et 123 millions de francs de prêts de PUBLICA. Les 119 coopératives d'habitation bénéficiant de prêts disposent de quelque 11 000 logements à prix avantageux.

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 2018, les revenus des intérêts se sont élevés à environ 6,3 millions de francs. Lors de l'année sous revue, quelque 6 millions ont été investis dans des rénovations.

Pratique dans le domaine du droit du bail : taux d'intérêt de référence inchangé

Depuis juin 2017, le taux d'intérêt de référence se situe à 1,5 %. Le taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé a continué de baisser lors de l'année sous revue, mais le mouvement a été nettement moins prononcé (-0,02 point de pourcentage par trimestre) que les années précédentes. À la fin de l'année, le taux d'intérêt moyen se situait à 1,45 %. Cette valeur est encore passablement éloignée de celle de 1,37 %, qui entraînerait une nouvelle baisse – une hypothèse guère probable pour l'heure.

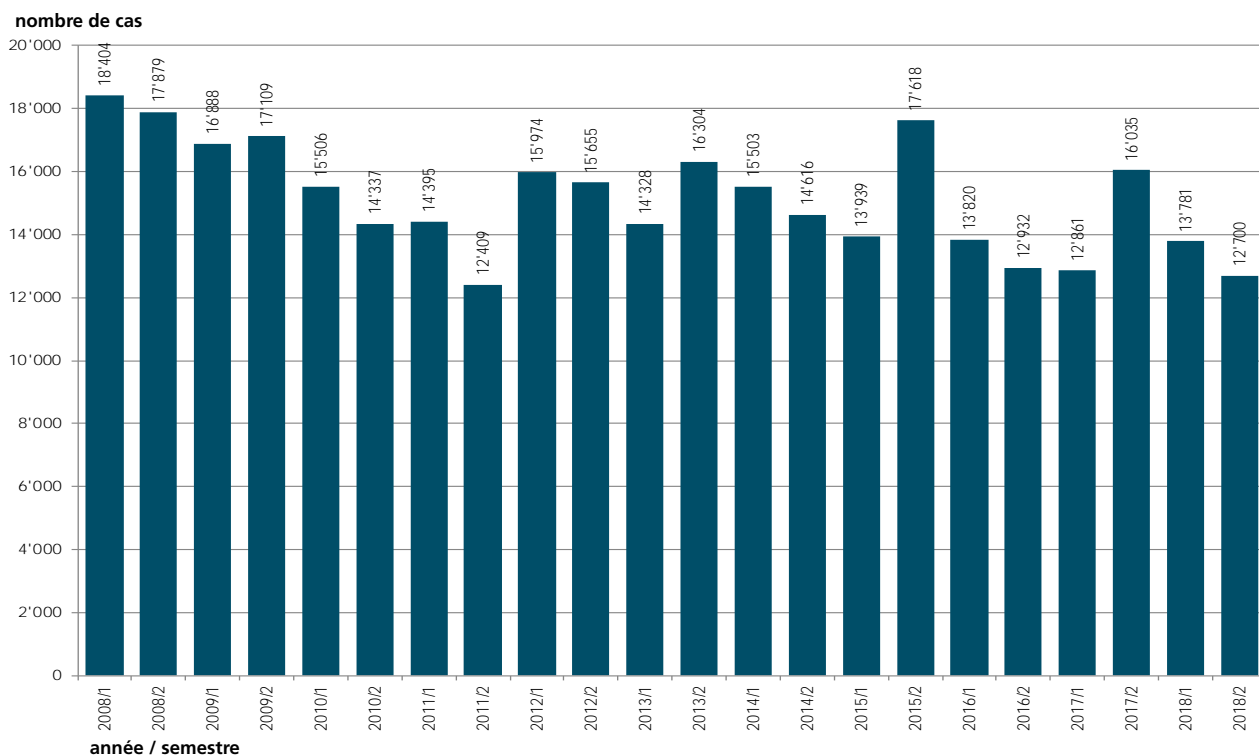
Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2018, 26 481 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 2 415 de moins que l'année précédente. Lors de l'année sous revue, 27 176 cas ont été liquidés, dont 13 595 (50,0 %) à la suite d'une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 4 114 procédures (15,1 %), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1 132 cas (4,2 % des cas liquidés). À l'inverse, 510 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. 123 décisions directes ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2 000 francs) et 7 702 cas ont été réglés d'une autre manière.

8^e Conférence des autorités de conciliation en matière de baux à loyer

Le 21 juin 2018, l'OFL a organisé à Granges la 8^e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, qui a réuni quelque 215 spécialistes. Les intervenants ont expliqué les théories de la réception en matière de droit du bail, évoqué des aspects choisis de la pratique de la conciliation dans les cantons de Vaud et des Grisons et discuté le principe d'économicité des frais accessoires ainsi que les défis liés à la résiliation des baux dans le cadre de travaux de rénovation importants.

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

Sur mandat de l'OFL, l'Institut suisse de droit comparé a réalisé une étude sur l'établissement du prix du loyer en Allemagne, en France, en Autriche, en Espagne, en Suède et en Grande-Bretagne. L'analyse porte sur des points essentiels de la question, les efforts de révision et l'influence du droit européen.



III.6 Activité des autorités paritaires de conciliation
Nouvelles causes durant les années 2008 – 2018. (Source: OFL)

Recherche sur le logement: publication d'études couvrant un grand champ thématique

En 2018, l'OFL a publié sur internet une dizaine de rapports de recherche. Par ailleurs, plusieurs études s'inscrivant dans les cinq axes thématiques du programme de recherche actuel ont été lancées. Parmi celles-ci, certaines étaient proches de leur conclusion à la fin de l'année.

Améliorer l'accès au logement des personnes défavorisées

Le Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté, dans le cadre duquel le logement des ménages défavorisés a constitué un thème important, était prévu pour une durée de cinq ans et s'est achevé fin 2018. L'étude consacrée aux « Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables » a été réalisée en association avec l'Office fédéral des assurances sociales sous la forme d'un guide destiné aux cantons, aux villes et aux communes. Les travaux préliminaires avaient montré que les ménages touchés par la pauvreté ont besoin d'être soutenus non seulement par le biais de subventions pour le logement et de la mise à disposition de logements bon marché, mais qu'ils ont aussi besoin d'aide en cours de bail, pour la recherche d'un logement ou la conclusion d'un bail. Pour nombre de ces ménages défavorisés sur le plan social, l'aide de tiers est souvent nécessaire pour garantir à long terme leur accès au logement. Les formes de soutien possibles sont diverses: « accompagnement au logement », « conseils liés au logement » ou encore « garanties financières à l'égard des bailleurs ». Avec la présentation d'approches concrètes, les cantons, les villes et les communes sont incités à créer, à améliorer ou à compléter leurs propres offres ou à s'associer à des organisations privées pour ce faire.

Même si, sur le plan local, la pénurie de logements abordables s'accroît, les approches intercommunales sont souvent fructueuses dans l'optique de la recherche de solutions. L'étude « Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux » identifie deux conditions préalables indispensables à une collaboration intercommunale efficace, à savoir une volonté commune et une répartition « équitable » des avantages et des inconvénients en réponse aux questions suivantes: dans quelle commune construire, qui bénéficiera des retombées fiscales, qui assumera les charges sociales? Une fois ces conditions remplies, il sera ensuite possible de reprendre, d'adapter et de mettre en œuvre à l'échelle régionale les divers instruments dont disposent les communes pour encourager les logements abordables.

Scénarios relatifs aux effets de l'économie du partage

L'étude « Plateformes d'économie du partage. Effets possibles sur le marché du logement en Suisse » identifie cinq modèles de partage de logement: la location occasionnelle ou récurrente du type Airbnb; l'occupation flexible, avec le partage à tour de rôle du logement entre plusieurs locataires; le logement regroupé (cluster), qui combine unités de logement individuelles et locaux partagés; et, enfin, la cohabitation (co-living), une combinaison de bureaux partagés et de colocation. Ces différentes formes de partage de logements, dont la diffusion en Suisse varie considérablement, ont des effets potentiellement différents sur le marché du logement.

Deux scénarios ont été établis pour envisager le développement du phénomène. Ont été envisagés un premier scénario, dans lequel l'économie de partage en matière d'habitation et d'hébergement prend beaucoup d'importance, et un second, où elle ne reste qu'un phénomène marginal. La confiance de la population et de l'économie institutionnalisée dans les plateformes de location en ligne jouera un rôle fondamental dans la réalisation de l'un ou de l'autre des deux scénarios. Les décideurs politiques disposent encore d'une marge de manœuvre importante. La stratégie de numérisation du Conseil fédéral prévoit une ouverture de principe vis-à-vis de telles plateformes. Aux niveaux régional et local, une approche spatialement différenciée peut permettre d'évaluer la pertinence de la question de l'économie de partage de logements dans un contexte spécifique et de déterminer si les opportunités et les risques occasionnés par ce phénomène nouveau.

Quels facteurs déterminent l'évolution du marché du logement locatif?

Deux études consacrées aux forces qui conditionnent le marché ont été réalisées en collaboration avec le Secrétariat d'État à l'économie (SECO). La première, une étude empirique, analyse l'influence du droit suisse du bail dans le contexte de la forte augmentation des loyers offerts sur le marché. Le droit suisse du bail ne permet des adaptations de loyer pour les baux en vigueur qu'en cas d'inflation, d'augmentation du coût d'exploitation spécifique, ou encore de hausse des taux hypothécaires. Cela entraîne, dans des phases de taux d'intérêt stable ou en baisse et de faible inflation, la stabilité des loyers en cours. À l'inverse, les loyers proposés sur le marché ont pris l'ascenseur avec la stimulation de la demande à la suite de l'introduction de

la libre circulation des personnes. L'étude s'est penchée sur les effets de cet écart de loyers sur les prix, la construction de nouveaux logements, les rénovations globales de logements locatifs, ainsi que sur la mobilité résidentielle des locataires. Elle montre que les effets théoriques attendus se vérifient dans la pratique, en particulier dans les villes, où la proportion de locataires est très élevée et où les réserves d'utilisation plus restreintes empêchent les adaptations du côté de l'offre. L'étude pointe le rôle important des réglementations en matière de droit du bail pour ce qui est de la formation des prix et des décisions économiques des acteurs du marché.

La deuxième étude a cherché à répondre à une question qui n'a encore guère suscité d'attention : comment l'offre de logements réagit-elle face aux variations de prix, et quel est l'impact à long terme de la hausse des loyers et des prix immobiliers sur l'offre ? Les écarts régionaux sont notables : au niveau cantonal, c'est à Bâle-Ville et à Zurich que l'élasticité-prix de l'offre de logements est la plus faible, et à Fribourg, dans le Jura et en Appenzel Rhodes-Intérieures qu'elle est la plus forte. Ces différences sont dues en particulier aux mesures réglementaires et aux facteurs géographiques.

Une application pour planifier et construire dans le respect de la norme LEA

L'association LEA (pour « Living Every Age ») fondée en 2013 bénéficie d'un large soutien et vise à promouvoir une construction adaptée à tous les âges de la vie. Elle a bénéficié d'un coup de pouce de l'OFL sous la forme d'une aide initiale. Le label LEA a vu le jour en 2017 et, depuis 2018, une application web et facile à utiliser, permet la planification de projets. Le label certifie l'absence d'obstacles et le caractère approprié aux personnes âgées d'un logement : entrent en ligne de compte l'accès de plain-pied à toutes les pièces du logement et de l'immeuble, des corridors et portes suffisamment larges, un éclairage de qualité et de nombreux autres aspects importants en cas de mobilité réduite. En fin de compte, toutes les générations bénéficient de constructions sans obstacles et adaptées aux personnes âgées grâce à des critères qui rendent possible un habitat intergénérationnel. Le label LEA repose sur des normes, des directives et des aide-mémoire existants, et s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'aux immeubles déjà bâtis.

Projets-modèles : du potentiel dans de nombreux domaines d'application

L'OFL est impliqué dans plusieurs programmes interdépartementaux visant à soutenir le développement de solutions innovantes répondant aux défis qui se présentent dans les domaines de l'aménagement du territoire et du logement. La troisième phase du Programme « Projets-modèles pour un développement territorial durable » est arrivée à son terme au cours de l'année sous revue. Les travaux se sont concen-

trés sur l'évaluation du programme et la communication des résultats des cinq volets thématiques. L'OFL a ainsi publié avec l'Office fédéral du développement territorial (ARE) le rapport « Créer une offre de logement suffisante et adaptée aux besoins », qui met en lumière les réalisations des cinq projets soutenus, qui ont été invités à présenter leurs résultats lors des Journées du logement de Granges. Suite aux expériences positives réalisées dans le cadre de ce programme, l'OFL a décidé de poursuivre sa collaboration pour la nouvelle phase 2020 – 2024. L'appel à projets sera publié en cours d'année.

En 2018, l'OFL s'est aussi associé au programme pilote « Adaptation aux changements climatiques » dirigé par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et a retenu, dans le cadre d'un appel à projets national, deux propositions dans le domaine de la construction et de l'immobilier qui seront soutenues jusqu'en 2022.

Succès confirmé de la brochure « Le logement en Suisse »

En 2018, le site internet de l'OFL a accueilli près de 200 000 visiteurs, un chiffre en léger recul par rapport à l'année record 2017, lors de laquelle on avait enregistré 50 000 visiteurs rien qu'au mois de juin à la suite de la baisse du taux d'intérêt de référence.

Quatre numéros de l'« Aperçu du marché du logement » et trois « Newsletter OFL » ont paru en 2018. Dans le domaine des médias sociaux, l'OFL est présent sur Twitter depuis plus de cinq ans. Quelque 70 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 520.

Lors de l'année sous revue, l'OFL a répondu à plus de 500 demandes, un chiffre légèrement en hausse par rapport à l'année précédente. 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 2018, 17 000 exemplaires ont été distribués.

Journées du logement de Granges: Présentation de projets modèles

Sous le titre de « Projets-modèles dans le domaine du logement: un Tour de Suisse », neuf projets soutenus par l'OFL ont été présentés dans le cadre des 23es Journées du logement de Granges. Les projets-modèles sont des laboratoires qui permettent d'aborder des défis spécifiques en testant de nouvelles méthodes, approches et procédures. Les quelque 200 participants ont pu bénéficier de retours d'expérience offrant de nouvelles perspectives pour faire face aux problèmes imminents.

Des représentants des régions touristiques ont présenté des approches spécifiques qui visent à mettre à disposition des habitants des logements abordables et répondant aux exigences actuelles, à freiner l'exode de la population et à favoriser la mixité sociale. L'exemple du lotissement Morenal à Bellinzona a montré comment il est possible, en faisant la promotion de nouvelles offres, de rendre plus attrayants des lieux souffrant d'une mauvaise réputation

et de les repositionner sur le marché. Les communes de la Riviera vaudoise ont cherché à attirer de jeunes adultes et des familles au moyen d'une offre de logements appropriée pour contrebalancer le vieillissement menaçant de la population. Et la plate-forme logement de l'Ouest lausannois, qui réunit huit communes, offre un lieu de réflexion et de collaboration en vue d'une stratégie commune pour un territoire qui connaît un fort développement.

L'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) a présenté un projet qui sensibilise les propriétaires âgés au potentiel d'économies d'énergie dans l'habitat et aux possibilités d'adaptation à leur nouvelle situation. Quant au dernier projet, qui développe la propriété du logement à durée limitée, il a pour objectifs, entre autres, d'ouvrir l'accès à la propriété du logement également aux ménages à revenu modeste et de permettre un meilleur entretien du bâti existant.

Plus de 50 personnes ont assisté le 12 novembre 2018 à la projection du documentaire « Die Gentrifizierung bin ich: Beichte eines Finsterlings ». Son réalisateur, Thomas Haemmerli, y aborde les thèmes du logement, de l'urbanisation, de la densification du bâti, du rejet des étrangers et de la gentrification en faisant preuve d'autodérision et d'humour.

À l'occasion du vernissage du 7 novembre 2018, la section soleuroise de la SIA a remis pour la deuxième fois le prix « Priisnagel Fotografie », qui récompense une confrontation photographique avec le patrimoine bâti. Walter Maffioletti, de SIA Suisse, et le conseiller d'État Roland Fürst ont tressé des lauriers aux lauréats dans leur discours.

Avec son projet-modèle « Potentiel de développement des lotissements des coopératives biennoises », la Ville de Bienne entend renouveler à moyen et à long termes le parc d'habitations de ses parcelles en droit de superficie. Le 17 novembre 2018, la Ville de Bienne et la coopérative d'habitation wobe ont présenté, pour illustrer les efforts entrepris, une tour d'habitation de 1960 de 52 logements en cours de rénovation complète et un concours de projets qui doit permettre une densification de qualité et la création de logements supplémentaires répondant aux valeurs promues par la coopérative.



OFL: lancement de la mise en œuvre de la réforme structurelle

Le 1^{er} juin 2018, le conseiller fédéral Schneider-Amman est venu informer sur place les collaborateurs et collaboratrices de l'office de la décision prise le jour même par le Conseil fédéral: l'OFL restera un office indépendant. Il déménagera de Granges à Berne où il partagera les fonctions transversales internes telles que les finances, les ressources humaines ou informatiques avec un autre service du DEFR. Le développement de synergies, des locaux meilleur marché et la renonciation à certaines tâches doivent permettre de réduire de près de 25 % les charges propres de l'OFL d'ici à 2025. Épaulé par le secrétariat général, l'OFL a entamé la mise en œuvre de la réforme en août. On a appris vers la fin de l'année qu'il sera logé à la Hallwylstrasse 4, à Berne, à partir de fin 2021.

La décision du Conseil fédéral aura un impact très différent sur les collaborateurs et collaboratrices selon leur situation personnelle. Les perspectives de travail ont fondamentalement changé pour les personnes qui occupent des fonctions transversales. De plus, avec le bouclage accéléré des dossiers LCAP, des surcapacités sont prévisibles dans ce domaine. Peu après que la décision fut connue, un fidèle collaborateur de l'office a choisi de relever un nouveau défi au sein de l'administration fédérale et a quitté l'OFL. Comme, lors de l'année sous revue, trois personnes ont atteint l'âge de la retraite, le personnel n'est désormais plus composé que de 40 personnes, qui se partageaient 34,7 équivalents plein temps, sans oublier une stagiaire et trois apprenants.

Places de travail dotées de nouveaux appareils

Comme l'année précédente, l'offre de télétravail proposée en complément aux modèles de temps de travail habituels a connu beaucoup de succès. Le dossier personnel électronique a été introduit et les données des collaborateurs et collaboratrices ne sont désormais plus disponibles que sous forme informatique. Un nouvel intranet est entré en fonction fin 2018 à des fins de communication interne. En outre, il a fallu remplacer les imprimantes multifonctions pour des questions de droit des marchés publics, et les postes de travail ont été équipés de nouveaux ordinateurs.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, en 2018, à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. À l'interne, trois formations obligatoires ont eu lieu, qui ont été consacrées aux cautions, au mouvement et à la prévention, ainsi qu'à la nouvelle suite bureautique dans le cadre du programme APS2020. Les visites d'un immeuble LCAP à Bulle, de



l'usine hydroélectrique Electrobroc et du Musée gruyérien ont été au programme de la journée de formation annuelle externe. Une grillade au bord de l'Aar à Granges et le repas de Noël à Soleure ont contribué à développer l'esprit d'équipe en dehors du travail.

Les mesures de promotion de la santé, parmi lesquelles l'offre d'une pomme d'un producteur de fruits de la région chaque jour à la pause, conservent toute leur importance. Trois équipes ont participé à l'action « À vélo au travail ».

Le programme de gestion des ressources et management environnemental de l'administration fédérale (RUMBA) et la saisie des données qui y est liée depuis 2006 se poursuivront jusqu'à fin 2019. Par contre, il n'est plus préparé de rapport séparé sur l'environnement. Depuis 2018, le service RUMBA œuvre de manière intensive à la nouvelle stratégie RUMBA 2020+, à laquelle l'OFL prendra part. Malgré le déménagement à venir à Berne, l'utilisation économe des ressources reste une priorité.

Publications 2018

Rapports de recherche

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

Beck, Lukas et al. *Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables: Guide pour les cantons, les villes et les communes*, janvier 2018

von Ehrlich, Maximilian; Schöni, Olivier; Bächler, Simon. *On the Responsiveness of Housing Development to Rent and Price Changes – Evidence from Switzerland*, février 2018

Georgi, Dominik et al. *Plateformes d'économie du partage. Effets possibles sur le marché du logement en Suisse, résumé*, mai 2018

Heusler, Markus; Maurer, Jochen; Schaller, Matthias. *Portefeuille de prêts de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL: test de résistance, résumé*, novembre 2018

Inderbitzin, Jürg. *Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux, résumé*, février 2018

Lienhard, Melanie et al. *Créer une offre de logement suffisante et adapté aux besoins, projets-modèles pour un développement territorial durable 2014 – 2018*, août 2018

Sager, Daniel; Grob, Maria; Schmidt, Timon. *Influence du droit suisse du bail à loyer dans le contexte de la forte augmentation des loyers offerts sur le marché – une étude empirique, résumé en français*, février 2018

Steinemann, Myriam et al. *Aménager les espaces ouverts dans les agglomérations, projets-modèles pour un développement territorial durable 2014 – 2018*, août 2018

Articles

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

Alvarez, Cipriano. *Buchungsplattformen im mietrechtlichen Bereich*, in: mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, mietrechtspraxis 3/18, p. 163 ss.

Enzler, Christoph, Zahner, Marc. *Le logement à prix abordable reste un sujet d'actualité*, in: La Vie économique 3/2018, pp. 56 – 57.

Kägi, Adrian. *Taugt die Selbstvermarktung der Mediatoren?*, in: Zeitschrift für Konfliktmanagement (ZKM), Heft 6/18, p. 225 ss.

Schindelholz, Jude. *Les enseignements des projets-modèles dans le domaine du logement*, in: Habitation, septembre 2018, pp. 24 – 25.

Droit du bail

Institut suisse de droit comparé, *Gutachten zum Recht der energetischen Sanierung und zu wertvermehrenden Verbesserungen im Mietrecht in Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien und im Vereinigten Königreich (England)*, 13 décembre 2016

Institut suisse de droit comparé, *Gutachten zum Recht der kurzzeitigen Wohnraumüberlassung zu touristischen Zwecken*, 30 mars 2016

Kägi, Adrian und Wirz, Stefan. *Njus-Band zum Mietrecht, Entwicklungen 2017*, Berne 2018

Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 58, décembre 2018

Institut suisse de droit comparé, *Rechtsvergleichende Studie zum Thema der Förderung des Wohnungsbaus: Examinations of the legal frameworks in Austria, the European Union, France, Germany, Italy, the Netherlands, Spain, Sweden, and the United Kingdom*, 23 novembre 2017

Fact-Sheets

Université des sciences appliquées de Zurich/Meta-Sys, *Libre circulation des personnes et marché du logement. Évolution 2017. Factsheets pour la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS*, juillet 2018

Exposés choisis

Alvarez, Cipriano. « *Aktuelles im Mietrecht* », 8^e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, Granges, 21 juin 2018

Hauri, Ernst. *La politique du logement de la Confédération face à un marché équilibré*, Journée d'étude ARMOUP, Yverdon-les-Bains, 13 septembre 2018

Heegaard, Pierre. « *La società cooperativa di abitazione, la «terza via», sostenuta della Confederazione* », Bellinzona, 16 janvier 2018

Schindelholz, Jude. « *Expériences pilotes pour explorer, projeter, agir et innover* », Séminaire des Journées du logement de Granges, 8 novembre 2018

Sfar, Doris. « *Approvisionnement en logements des ménages touchés par la pauvreté* ». Colloques de l'ARMOUP, Lausanne, 2 mai 2018; Genève, 5 juin 2018; Fribourg, 2 octobre 2018

Sfar, Doris. « *Temporär|Die Zwischennutzungstage* ». Talk-Runde am Freitag, Lucerne, Neubad, 20 avril 2018

Stähli, Daniel. « *Das Wohnraumförderungsgesetz WFG und insbesondere die Kostenmiete* », journée de formation du service juridique de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du canton de Berne, Berne, le 11 septembre 2018

Impressum

Éditeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
tél. +41 58 480 91 11, fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Concept graphique

Hahn+Zimmermann, Bern

Notes

Cette publication est également disponible en allemand.

Pour faciliter la lecture du document le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

© OFL, mars 2019

