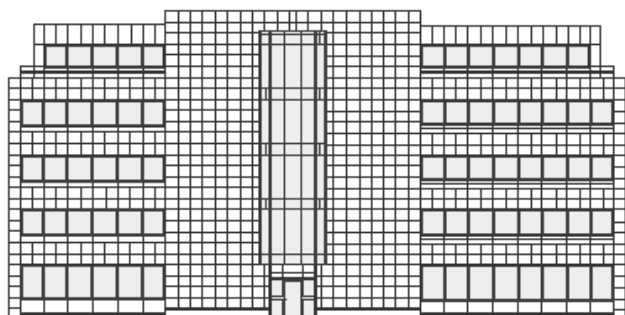


Contenu

L'OFL, le centre de compétences de la Confédération en matière de politique du logement.....	3
La politique du logement, un mandat constitutionnel	3
Objectifs et principes de l'activité de l'office	3
Les secteurs de l'OFL et leurs missions	4
Les organisations partenaires de l'OFL.....	7
Les organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique	7
Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)	8
Les coopératives de cautionnement hypothécaire	8
Maîtres d'ouvrage d'utilité publique avec participation de la Confédération	8
Ville de Granges	9
Adresses.....	10



L'OFL, le centre de compétences de la Confédération en matière de politique du logement

La politique du logement, un mandat constitutionnel

Le logement fait partie des besoins élémentaires de l'être humain au même titre que la nourriture, l'éducation ou la santé. Tout le monde doit pouvoir disposer d'un logement, mais il s'agit de bien plus que d'«avoir un toit». De bonnes conditions de logement sont nécessaires à un développement économique et social équilibré. Elles favorisent l'épanouissement des individus et peuvent contribuer à de bonnes relations familiales et de voisinage. Elles sont également indispensables au dynamisme de l'économie et représentent un avantage comparatif dans la compétition internationale entre places économiques. De plus, les immeubles d'habitation et les logements sont un élément de notre environnement construit et, à ce titre, ils imprègnent notre identité et font partie de notre patrimoine culturel.

L'art. 41 de la Constitution fédérale (Cst.) prévoit que la Confédération et les cantons s'engagent, dans un but social et en complément de la responsabilité personnelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. En vertu de l'art. 108 Cst., la Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers, de même que les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. Ce faisant, elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin. Enfin, l'art. 109 Cst. charge la Confédération de légiférer afin de lutter contre les abus en matière de bail. Sur la base de ces mandats constitutionnels, le législateur a édicté les lois fédérales suivantes:

- la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (loi sur le logement, LOG);
- la loi du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP);
- la loi fédérale du 20 mars 1970 concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne;
- depuis l'entrée en vigueur de la réforme de la péréquation financière et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons (RPT), cette tâche relève

désormais de la compétence des cantons;

- le code des obligations du 15 décembre 1989 (droit du bail);
- la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

Intégré au Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR, l'Office fédéral du logement OFL est l'autorité responsable de la mise en œuvre de la politique fédérale en matière de logement. Fondé en 1975, il employait, au début de 2017, 44 personnes (sans compter les apprentis) occupant 38,3 postes en équivalent plein temps. L'OFL est situé à Granges depuis 1995.

Objectifs et principes de l'activité de l'office

En vertu des bases légales existantes, l'OFL poursuit les objectifs définis dans l'ordonnance sur l'organisation du DEFR, à savoir:

- aider les groupes de personnes défavorisés à se procurer des logements, encourager la construction de logements en coopérative, assurer le maintien du domaine bâti et favoriser l'accession à la propriété de logements;
- améliorer les conditions de logement dans les régions et les zones d'habitation confrontées à des problèmes d'approvisionnement particuliers;
- empêcher que les contrats de bail ne donnent lieu à des prétentions abusives et veiller à l'équilibre des intérêts divergents des bailleurs et des locataires;
- encourager les rapports contractuels paritaires entre bailleurs et locataires, notamment les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale.

Les principes suivants guident l'OFL dans les activités qu'il déploie:

- L'offre de logements est avant tout une tâche relevant du secteur privé de l'économie et qui passe d'abord par le marché. L'État n'intervient qu'en complément du marché et ses activités relèvent de l'encouragement.
- Les personnes et les ménages dont les besoins ne sont pas ou que partiellement satisfaits par le marché forment

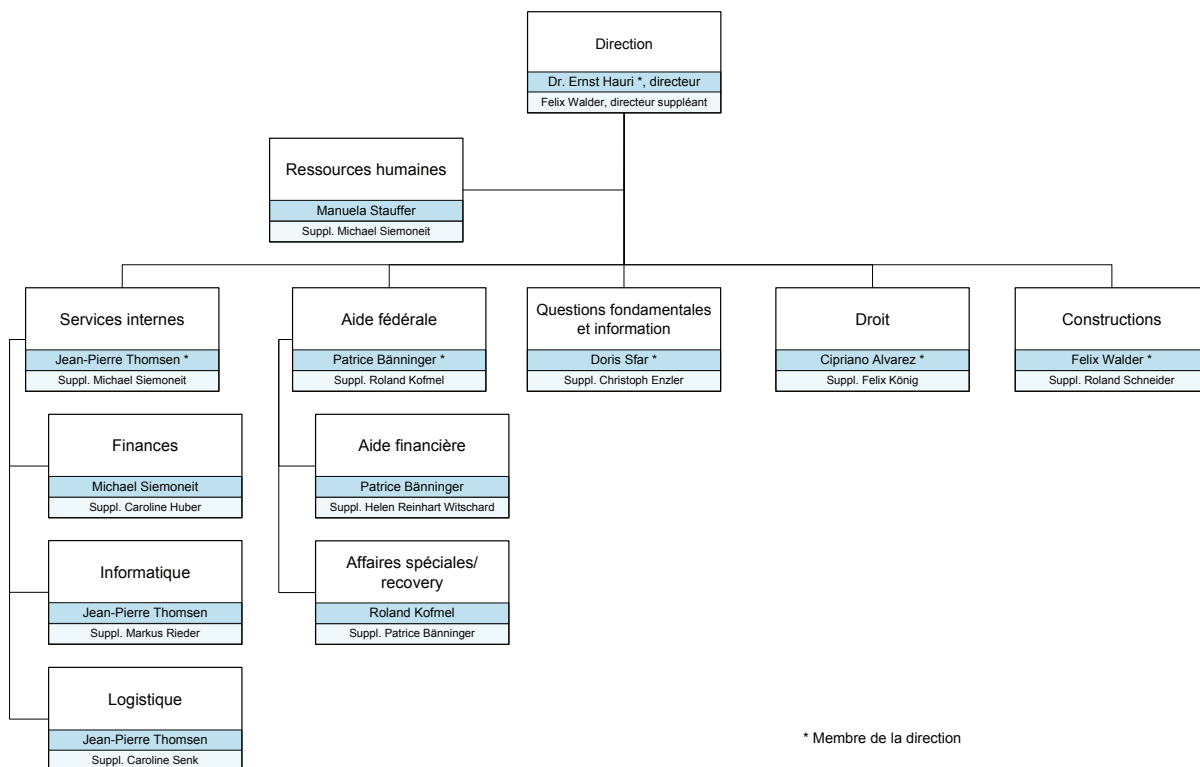
- le groupe cible prioritaire des mesures d'encouragement.
- Les mesures visant à favoriser l'intégration sociale dans le domaine du logement permettent de limiter les tendances à la ségrégation inhérentes au marché du logement.
- La mise en œuvre de la politique du logement est axée sur les exigences du développement durable. L'efficacité énergétique et l'utilisation mesurée des ressources sont des principes importants de la promotion du logement. Par ailleurs, l'OFL participe au programme RUMBA, qui vise à instaurer une gestion des ressources et un management environnemental au sein de l'administration fédérale.
- Les groupes d'intérêt concernés sont consultés lors de la formulation des objectifs et des mesures prises dans le cadre de la politique du logement. Dans le secteur locatif notamment, il convient de veiller à l'équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs tout en tenant compte de l'intérêt général.
- La mise en œuvre de la politique du logement s'effectue de manière efficace et non bureaucratique. Une grande importance est donnée à la coopération avec les organisations partenaires privées et publiques.
- Des emplois attrayants et des modes de collaboration constructifs et décloisonnés permettent d'offrir des prestations de qualité aux clients et partenaires.

- Par le biais de son offre de places d'apprentissage, l'OFL contribue à la formation professionnelle dans la région de Granges.

L'OFL dispose, avec la Commission fédérale du logement CFL, d'un organe consultatif. La CFL est formée de quinze membres nommés par le Conseil fédéral et représentant les locataires, les bailleurs, ainsi que les milieux économiques et scientifiques. La CFL observe l'évolution du marché du logement et surveille les effets des mesures d'encouragement et des dispositions ayant trait au droit du bail. Au besoin, elle soumet au Conseil fédéral ou au DEFR des propositions de modifications de loi ou d'adaptations en ce qui concerne leur mise en œuvre. Il lui revient également d'approuver à l'intention du DEFR les programmes pluriannuels de recherche sur le logement.

Les secteurs et leurs missions

L'OFL est organisée en fonction des missions qui lui sont assignées par la loi. Cinq secteurs – dont certains comprennent plusieurs unités – sont directement subordonnés à la direction de l'office, à laquelle est par ailleurs rattaché le service des ressources humaines (RH). Ce dernier soutient et conseille les supérieurs hiérarchiques et les collaborateurs pour tout ce qui



Organigramme de l'OFL

a trait au personnel. Il met en œuvre la politique du personnel de la Confédération, effectue les changements liés à la rotation du personnel et exécute toutes les tâches en rapport avec la durée du travail et les salaires. Enfin, le service des RH est responsable du développement, de la formation et de la formation continue du personnel.

Questions fondamentales et information

En tant qu'office spécialisé, l'OFL exécute les mandats qui lui sont confiés dans le cadre des lois fédérales, des arrêtés du Conseil fédéral ou des directives du DEFR. Dans le même temps, il élabore des bases de décision à l'intention des responsables politiques. Il accomplit également une mission d'information visant à répondre non seulement aux besoins des acteurs du marché du logement, mais aussi à ceux d'autres milieux et du grand public. Le secteur «Questions fondamentales et information» assume notamment les tâches suivantes:

- le traitement et le règlement de tous les mandats internes à l'administration et de toutes les tâches de coordination liées aux rapports entretenus avec le Conseil fédéral, le DEFR ainsi que les autres départements et offices;
- la collaboration avec les organisations partenaires de la construction de logements d'utilité publique, avec les cantons et avec les autres organisations concernées par le logement et par la promotion du logement;
- le suivi constant de la situation et des évolutions sur le marché du logement;
- la recherche sur le logement telle qu'elle est définie légalement. Dans le cadre de mandats attribués à des tiers sont conçus, élaborés et publiés des informations sur le marché, des bases de décision ainsi que des outils de travail qui s'adressent à tous ceux qui participent à la planification, au financement, à la construction ainsi qu'à la gestion et à l'administration des logements;
- la communication des résultats de la recherche et d'autres informations sur le logement aux hautes écoles, lors de congrès, etc.;
- la préparation à l'intention du DEFR, du Conseil fédéral et du Parlement de propositions concernant les problèmes de politique du logement;
- l'échange international d'informations, en particulier dans le cadre du Comité de l'habitation et de l'aménagement du territoire de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies (ECE);
- la réponse aux lettres de citoyens;
- l'information, la communication et la documentation (site internet, infolettre, médias, bibliothèque);
- le secrétariat de la Commission fédérale du logement CFL.

Aide fédérale

Depuis 1975, la construction, la rénovation ou l'acquisition de près de 150'000 logements ont été financées grâce à l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété. Le suivi de ces dossiers, sur plusieurs années, est assuré par l'entité la plus importante de l'OFL, le secteur «Aide fédérale» qui est divisé en deux unités, «Aide financière» et «Affaires spéciales/recovery». Ce dernier traite, en tant que service central de recouvrement, les dossiers en difficulté, dont ceux qui concernent des parts d'emprunts de la CCL ou des prêts de Fonds de roulement. Voici, dans le détail, les tâches qu'assume ce secteur:

- le contrôle permanent du droit aux différentes aides fédérales, le contrôle des loyers et le contrôle des remboursements. Ces tâches sont en partie exécutées en étroite collaboration avec les offices cantonaux chargés de l'encouragement à la construction de logements;
- le traitement des mutations dues à des changements de propriétaires, à des ventes partielles, à des variations de taux d'intérêt ou à des changements de locataires;
- les relations avec les gérances immobilières, les banques, les offices du registre foncier et ceux des faillites et poursuites, ainsi que d'autres services;
- la préparation et l'application des conventions d'assainissement dans les dossiers en difficulté;
- les activités de recouvrement liées aux échéances des différentes aides fédérales, aux remboursements d'avances (poursuites) et aux réalisations des gages;
- le suivi des dossiers liés aux aides fédérales indirectes (participations au capital, cautionnements, arrière-cautionnements) ainsi qu'aux aides spéciales accordées dans le cadre d'anciens programmes conjoncturels;
- le suivi des prêts accordés aux coopératives d'habitation du personnel de la Confédération et aux professeurs des EPF;
- le suivi constant des risques et rapports périodiques (rapports sur les risques);
- la représentation de la Confédération au sein des différentes instances des organisations partenaires.

Droit

L'action de l'Etat dans le domaine du logement et, par conséquent, les activités de l'OFL sont fondées sur le plan légal. Le dispositif normatif doit être adapté périodiquement aux mutations de notre société. De plus, les interventions parlementaires et les initiatives populaires doivent être suivies sur le plan juridique. De nombreuses questions de droit se posent également lors de l'exécution des lois adoptées. Le secteur «Droit»

accomplit notamment les tâches suivantes:

- le suivi du droit du bail aux niveaux législatif et constitutionnel. Il convient notamment de préparer les modifications de loi et d'ordonnance, de traiter les initiatives populaires, de mettre en œuvre la procédure en cas de demande de dérogation aux dispositions contraignantes du CO et en cas de demande de déclaration de force obligatoire générale de contrats-cadres de baux à loyer;
- les activités de conseil juridique destinées aux instances judiciaires et aux autorités de conciliation en matière de baux à loyer ainsi que la réponse aux questions portant sur le droit du bail posées à l'OFL par des locataires ou des propriétaires ou encore les associations représentant leurs intérêts;
- le recensement et la publication des activités des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, la publication périodique des arrêts rendus par le Tribunal fédéral et les instances judiciaires cantonales dans les affaires touchant au droit du bail;
- la réalisation des travaux législatifs en lien avec de nouvelles lois ou avec les lois existantes dans le domaine de l'aide au logement, ainsi que la participation à des projets législatifs dans des domaines apparentés au logement, tels l'aménagement du territoire, la fiscalité, etc.;
- le lancement et le suivi des procédures en cas de violation des dispositions légales ou contractuelles relatives au versement de prestations fédérales dans le cadre de l'aide au logement;
- le suivi des procédures dans lesquelles l'OFL est appelé à trancher en tant qu'instance judiciaire de droit administratif (contrôle des loyers et des frais accessoires pour des logements bénéficiant d'aides fédérales, règlement des litiges portant sur le versement de subsides fédéraux);
- le traitement des interventions parlementaires qui relèvent de la compétence de l'OFL et la participation au traitement des interventions parlementaires dans des domaines proches du logement et qui mettent en jeu des intérêts de l'OFL.

Services internes

Les unités «Finances», «Logistique» et «Informatique», qui forment à eux trois le secteur «Services internes», assument des tâches de soutien aux activités de l'office orientées vers l'extérieur. Font notamment partie de ces tâches:

- la comptabilité, les services des paiements, le dépôt de titres ainsi que les travaux liés au budget, au plan financier et au compte d'Etat;
- l'enregistrement et l'archivage des documents;
- l'ouverture et le contrôle des dossiers;
- l'envoi et la réception du courrier, les rapports avec les offices du registre foncier, la centrale téléphonique et l'accueil;
- la maintenance du parc informatique et des logiciels, dans la mesure où cette tâche n'est pas assumée par la centrale informatique du DEFR;
- le développement des applications spécialisées propres à l'office et le soutien des collaborateurs qui les utilisent.

Constructions

La promotion du logement ne comporte pas uniquement un aspect financier mais traite également des questions techniques de construction. Ces aspects, de même que l'entretien du bâtiment de la Confédération à Granges, relèvent de la compétence du secteur «Constructions». Voici, dans le détail, les tâches qu'il assume:

- l'examen des demandes d'encouragement en termes de besoins, de qualité de la construction et de l'habitat;
- le contrôle et l'approbation des décomptes de construction dans le cadre de demandes de relèvement du rang antérieur et de hausses de loyer;
- l'accomplissement de ces tâches de contrôle au sein des instances des organisations partenaires;
- l'inspection périodique des immeubles d'habitation au bénéfice d'aides fédérales;
- l'évaluation et l'estimation du prix d'objets encouragés qui doivent être réalisés ou de constructions dont les propriétaires font l'objet d'une procédure de faillite;
- la gestion et le développement du système d'évaluation des logements SEL, qui est utilisé pour examiner les demandes; la transmission aux hautes écoles ainsi qu'aux autres milieux intéressés des enseignements tirés de cette pratique;
- la gestion du bâtiment de l'OFL à Granges (entretien, nettoyage, gestion des déchets, etc.).

Les organisations partenaires de l'OFL

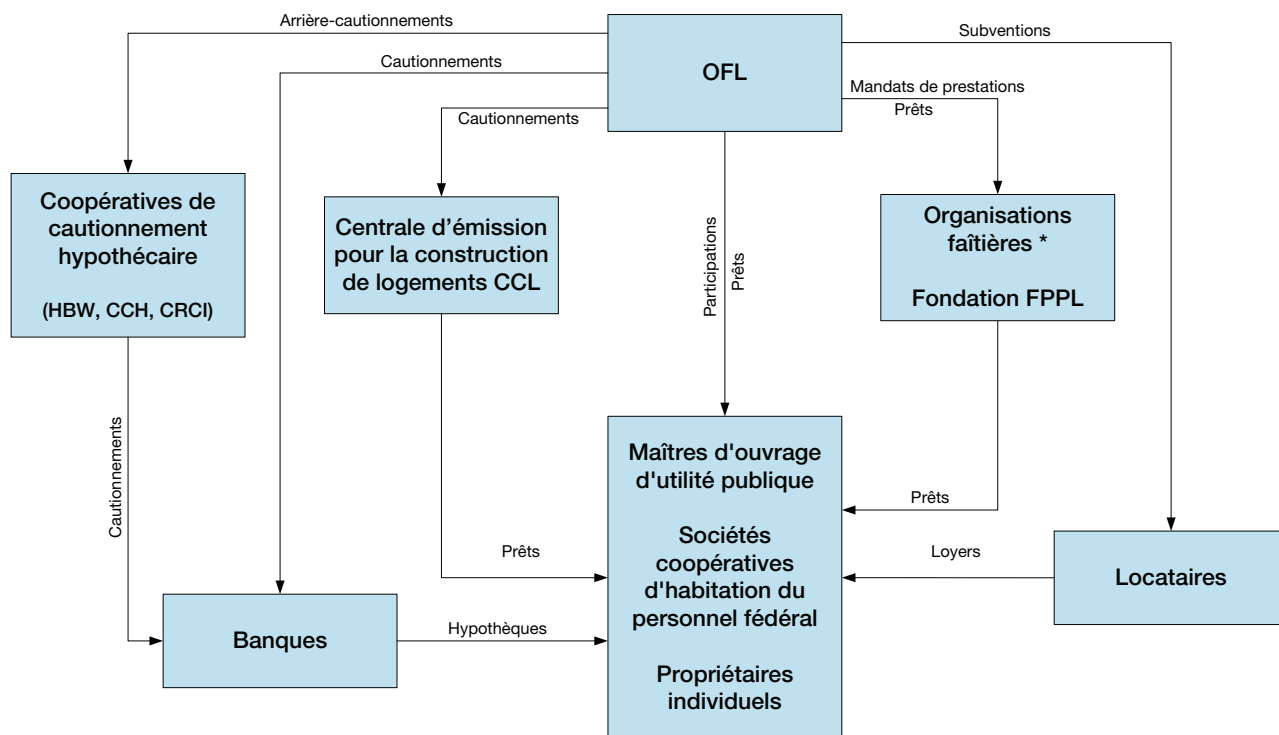
L'OFL collabore avec de nombreux acteurs dans l'accomplissement de ses tâches, parmi lesquels il y a d'autres services fédéraux, les services cantonaux et communaux de promotion de la construction de logements, les autorités de conciliation en matière de baux à loyer, les banques, les offices du registre foncier, ainsi que les hautes écoles et les instituts de recherche privés. Les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique sont toutefois ses principaux partenaires.

Le secteur de la construction de logements d'utilité publique joue un rôle important dans l'offre de logements aux groupes de population qui, pour des raisons économiques et sociales, sont défavorisés sur le marché. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – coopératives de construction de logements, fondations, associations, etc. – pratiquent des loyers fixés sur la base des coûts, sans réaliser de profit. Leurs logements sont bon marché et le restent durablement. Nombre d'entre eux proposent en plus à leurs locataires divers services d'encadrement et déchargent ainsi les pouvoirs publics. Les droits de codécision et de participation qui existent au sein des coo-

pératives d'habitation contribuent à une offre de logements qui constitue une alternative au logement en propriété et au logement locatif traditionnel, tout en cumulant les avantages de ces deux formules.

Les organisations faitières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Le renforcement des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique ainsi que le développement d'une offre de logements à prix modérés sur le long terme sont des objectifs importants de la politique du logement. Les maîtres d'ouvrage chargés de la construction de logements d'utilité publique se sont regroupés en deux organisations faitières: «Coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique» et «WOHNEN SCHWEIZ - Association des Coopératives de Construction». Outre leurs propres prestations, ces associations fournissent celles prévues dans le cadre



Réseau OFL

d'institutions communes et sur la base de mandats de prestations de la Confédération. Il s'agit notamment de prestations d'intérêt général quant à la politique du logement, comme le conseil ou la formation continue de leurs membres. La tâche principale de ces organisations faïtières consiste toutefois à gérer chacune, sur mandat de la Confédération, un fonds de roulement constitué de prêts de cette dernière. L'argent de ces fonds permet de mettre des prêts à taux avantageux à la disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour servir au financement du solde restant ou à un financement provisoire en cas de construction, de rénovation ou d'acquisition d'immeubles bon marché.

A l'instar des organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique, la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement FPPL gère, à titre fiduciaire, un fonds qui permet de financer la construction ou la rénovation de logements en propriété bon marché situés en zone rurale.

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

Les associations faïtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et l'OFL ont fondé, en 1990, la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL. La CCL est une coopérative qui se procure de l'argent directement sur le marché des capitaux par le biais d'emprunts à long terme. Elle répartit la quote-part entre les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui doivent être membres de la CCL. Le bailleur de fonds souscrit une obligation couverte par une caution de la Confédération. Cela permet de limiter le taux d'intérêt, qui reste fixe pendant toute la durée du prêt. Contrairement à une hypothèque à taux d'intérêt variable, le débiteur sait avec certitude quelle charge financière il devra supporter.

Il est intéressant, pour les maîtres d'ouvrage, de se financer par le biais de la CCL. Normalement, le taux d'intérêt de la quote-part des emprunts se situe un point en dessous des hypothèques fixes à durée comparable. Les locataires en bénéficient sous la forme de loyers plus avantageux.

Les coopératives de cautionnement hypothécaire

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation CCH, une coopérative de cautionnement hypothécaire administrée par les organisations faïtières et par plusieurs banques, cautionne des hypothèques de rang postérieur garanties par gage immobilier à hauteur de 90 % maximum de la valeur

d'estimation en appliquant un taux d'intérêt semblable à celui des hypothèques de 1^{er} rang. Ce cautionnement facilite non seulement le financement de la construction, de la transformation ou de l'acquisition d'un immeuble, mais permet également de réduire la charge d'intérêts. La Confédération assume une partie des risques par des arrière-cautionnements. La coopérative de cautionnement hypothécaire «Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW» et son homologue en Suisse romande, la Coopérative romande de cautionnement immobilier CRCI, aident les ménages qui ne disposent pas de fonds propres suffisants, mais de bons revenus, à accéder à la propriété. En règle générale, il est nécessaire de disposer de quelque 20 % de fonds propres pour construire ou acquérir un logement en propriété, le reste étant financé par les banques. Pour les ménages qui ne peuvent couvrir qu'entre 10 et 20 % des frais avec leur capital propre, ces deux coopératives peuvent cautionner les hypothèques nécessaires vis-à-vis des prêteurs jusqu'à 90 % des coûts de construction ou d'acquisition. La Confédération prend en charge, dans cette situation également, une partie des risques en accordant des arrière-cautionnements. Toutefois, en raison d'une demande insuffisante, les activités de la HBW et de la CRCI ont été suspendues en 2008. Par ailleurs, la Confédération détient des participations au capital des coopératives de cautionnement hypothécaire. Les droits et obligations des coopératives sont définis dans le cadre d'un mandat de prestations. Cette solution permet de mieux prendre en considération les disparités régionales en termes de coûts et de mieux satisfaire les besoins spécifiques des différents clients.

Maîtres d'ouvrage d'utilité publique avec participation de la Confédération

La Confédération possède des participations au capital de certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui, comme Logis Suisse SA, exercent leur activité au-delà des frontières régionales ou, à l'instar de WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft dans la région bâloise, sont engagés dans le développement et la diffusion de nouveaux modèles d'habitat.

Ville de Granges

Depuis 1996, la Ville de Granges et l'OFL organisent chaque année en automne les Journées du logement de Granges. Un séminaire est consacré à un thème de portée nationale, tandis que d'autres manifestations permettent de débattre de questions locales, régionales, voire internationales en lien avec la construction et l'habitat. Les partenaires de ces manifestations changent d'année en année.



Adresses

Office fédéral du logement OFL
 Storchengasse 6
 2540 Granges
 Tél. +41 58 480 91 11
 Fax +41 58 480 91 10
 info@bwo.admin.ch
 www.bwo.admin.ch

Organisations faitières d'utilité publique

Association suisse pour l'Habitat ASH, Section Romande
 Rte des Plaines-du-Loup 32, Case postale 227
 1000 Lausanne 22
 Tél.: +41 21 648 39 00
 Fax: +41 21 648 39 02
 info@armoup.ch
 www.armoup.ch

Coopératives d'habitation Suisse -
 fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
 Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich
 Tél. +41 44 360 28 40
 Fax +41 44 360 28 41
 info@wbg-schweiz.ch
 www.wbg-schweiz.ch

WOHNEN SCHWEIZ

Association des Coopératives de Construction
 Obergrundstrasse 70
 6002 Lucerne
 Tél. +41 41 310 00 50
 Fax +41 41 310 00 88
 info@wohnen-schweiz.ch
 www.wohnen-schweiz.ch

Coopératives de cautionnement hypothécaire

Objets loués

Société coopérative de cautionnement hypothécaire
 pour coopératives suisses de construction
 et d'habitation CCH
 c/o Banque cantonale de Zurich
 Case postale
 8010 Zurich
 Tél. +41 44 292 27 69
 www.hbg-cch.ch

Objets en propriété (activités suspendues pour le moment)

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für
 Wohneigentumsförderung HBW
 c/o Hauseigentümergeverband Zürich
 Albisstrasse 28
 8038 Zurich
 Tél. +41 44 487 17 27
 Fax +41 44 487 17 18

Coopérative Romande de Cautionnement Immobilier CRCI
 c/o Patrimob SA
 Avenue de la Gare 29
 1003 Lausanne
 Tél. +41 21 613 08 70
 Fax +41 21 613 08 79

Autres organisations partenaires

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

Case postale

4601 Olten

Tél. +41 62 206 06 16

Fax +41 62 206 06 07

kontakt@egw-ccl.ch

www.egw-ccl.ch

Fondation suisse pour la promotion

de l'accession à la propriété du logement FPPL

ob. Steingrubenstrasse 55

Case postale

4503 Soleure

Tél. +41 32 628 60 60

Fax +41 32 628 60 69

info@sobv.ch

www.sobv.ch

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