
Rapport annuel 2019

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 populaire « Davantage de logements abordables » soumise au vote	8
Exécution de l'aide au logement: demande d'aides financières stables	12
Pratique dans le domaine du droit du bail: nouvelle baisse du taux d'intérêt de référence en vue	15
Recherche sur le logement: fin d'un cycle et nouveau départ	17
Journées du logement de Granges: une grande diversité	20
OFL: mise en œuvre de la réforme structurelle	21
<hr/>	
Publications 2019	22

Avant-propos

Au printemps 2020, en « situation extraordinaire » sur le plan politique, l'année 2019 semble bien loin. La « normalité » caractérisait alors les activités de l'OFL : la préparation du vote sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », les échanges habituels dans le débat sur le droit du bail, l'élaboration d'un nouveau programme de recherche, la mise en œuvre de la réforme de l'OFL décidée en 2018, sans oublier les nombreuses tâches d'importance variable relatives à l'aide au logement, au bail à loyer et les activités d'information et de conseil. J'espère que le compte rendu des travaux présenté dans le rapport annuel restera pertinent, du moins dans une perspective historique, même si, pour l'instant, ce sont plutôt le retour à la « normalité » et les éventuelles conséquences économiques et sociales de l'épidémie de coronavirus sur le marché du logement et le marché immobilier qui occupent les esprits. Je suis convaincu que les connaissances, nombreuses, disponibles au sein de l'OFL resteront nécessaires d'une manière ou d'une autre.

Après 32 ans d'activité, j'ai quitté l'OFL en fin d'année, emplie de satisfaction et de reconnaissance. Je garde de très bons souvenirs des nombreuses rencontres et des échanges avec toutes les personnes qui se sont engagées en faveur de bonnes conditions de logement pour tous les groupes de population, que soit au sein de l'administration fédérale, aux niveaux cantonal et communal, au sein d'associations ou dans leur cercle personnel. Je remercie chaleureusement mes collègues de l'OFL pour leur excellente collaboration et l'important soutien qu'ils m'ont apporté pendant les 10 années que j'ai passées à la tête de l'Office. Je suis certain que mon successeur Martin Tschirren bénéficiera d'une même aide. Je lui souhaite beaucoup de succès et de satisfaction dans ses nouvelles fonctions.

Zurich, mai 2020

Ernst Hauri
directeur jusqu'à fin 2019

Lorsque j'ai été nommé directeur de l'OFL par le Conseil fédéral en novembre 2019, la NZZ a ironisé sur taille de l'office que je m'apprêtais à diriger. C'est vrai : l'OFL est un des plus petits offices fédéraux. Cependant, les semaines faisant suite à mon entrée en fonction à la mi-mars ont montré que même un petit office peut parfois se retrouver sur le devant de la scène politique. La question des baux commerciaux a donné du fil à retordre à l'OFL (et continue de le faire), mais elle a aussi montré l'utilité de cet office et la compétence et l'efficacité de ses collaborateurs lorsqu'ils sont confrontés à un sujet qui n'était pas jusqu'alors au cœur de leurs activités. Le fait qu'un office chargé du logement s'occupe des loyers commerciaux a parfois soulevé des interrogations. L'OFL peut pourtant légitimement s'emparer de cette question, car le droit du bail, pour lequel il est compétent, ne fait pas de distinction entre les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux.

Ces dernières semaines m'ont aussi montré que l'OFL fonctionne bien. Je remercie tous les collaborateurs et mon prédécesseur, Ernst Hauri, de m'avoir laissé un office performant. Cela est de bon augure pour la discussion qui s'annonce sur la réorientation stratégique de l'OFL, pour un office capable de traiter avec compétence et en faisant preuve d'agilité les nouveaux développements dans le domaine du logement et de l'immobilier.

Granges, mai 2020

Martin Tschirren
directeur

Marché du logement: hausse du nombre de logements locatifs vacants

Après un refroidissement de 2015 à 2017, notamment à la suite des décisions prises par la Banque nationale suisse (BNS) en janvier 2015, la Suisse a connu une phase de haute conjoncture jusqu'à l'été 2018 avant d'enregistrer un fléchissement de la croissance du PIB, qui s'est poursuivi tout au long de l'année sous revue. La croissance devrait néanmoins être réjouissante en 2019. Actuellement, il est difficile de prévoir les conséquences économiques de l'épidémie de coronavirus. La conjoncture devrait se reprendre au plus tôt en 2021.

Chômage au plus bas

Le taux de chômage a été de 2,3 % en moyenne annuelle, un niveau historiquement bas qui n'avait plus été atteint depuis 2001. Dans les pays voisins, des taux de croissances du PIB parfois semblables ou supérieurs à ceux de la Suisse ont été observés. Cette évolution, conjuguée à l'introduction, à l'été 2018, de l'obligation d'annonce des postes vacants dans les professions dont le taux de chômage est nettement supérieur à la moyenne, a eu pour effet une croissance démographique (déjà basse en 2017 et en 2018) légèrement plus faible en 2019 que l'année précédente selon des données provisoires. Cette situation s'est reflétée dans le recul de la demande sur le marché du logement. L'évolution des salaires, qui ont diminué en termes réels en 2017 et en 2018, a également eu un effet de frein. Les



salaires devraient tout au plus connaître une légère augmentation en termes réels en 2019. En revanche, les primes d'assurance maladie n'ont, pour une fois, pas entraîné de réduction du revenu disponible des ménages lors de l'année sous revue.

Prix stables

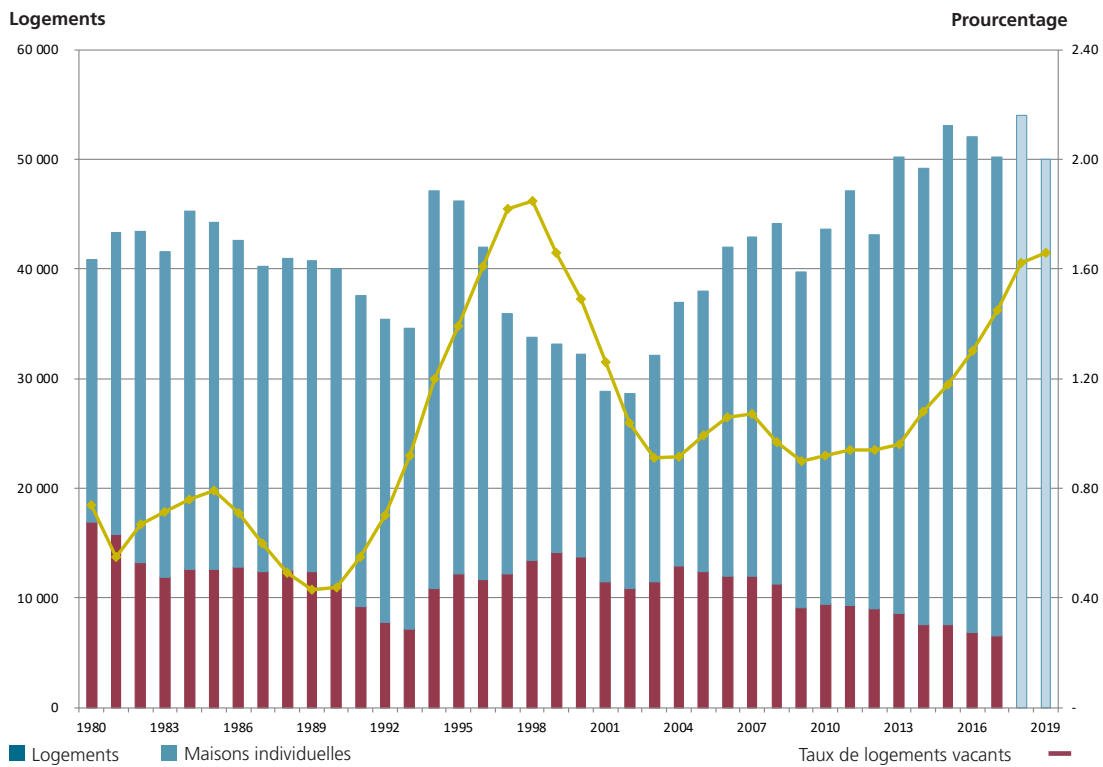
Les prix sont stables depuis plus de 11 ans. Avec une augmentation annuelle moyenne de +0,4 %, la progression des prix se situe dans la limite supérieure de la fourchette, qui fluctue autour de zéro depuis l'automne 2008. Le climat de consommation est lui aussi resté stable sur l'ensemble de l'année 2019 tout en étant légèrement inférieur à la moyenne pluriannuelle. La situation sur le marché du travail, et notamment la sécurité de l'emploi, a été jugée de manière positive, alors que la disposition à faire de grandes acquisitions était en dessous de la moyenne.

Tassement de la croissance démographique

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 et de connaître à nouveau un léger recul en 2018 pour s'établir à +0,7 %. En 2019, le solde migratoire de la population résidente permanente s'est élevé presque au même niveau que l'année précédente, celui de la population résidente non permanente a légèrement baissé. En outre, le nombre des demandes d'asile a été au plus bas depuis 12 ans. Bien que les demandeurs d'asile ne fassent pas partie de la population résidente permanente, ils influencent la demande sur le marché du logement à moyen et à long termes. L'excédent de naissances a lui aussi reculé en 2019. Dans l'ensemble, la croissance démographique au cours de l'année sous revue a été plus faible que lors de deux années précédentes. Indépendamment de la situation migratoire, le vieillissement de la population s'accélérera rapidement au cours des prochaines années.

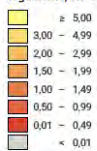
Augmentation des nouvelles constructions

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 et en 2017, plus de 50 000. Pour 2018, on peut s'attendre à un ordre de grandeur plus élevé, de près de 54 000. En 2019, on devrait

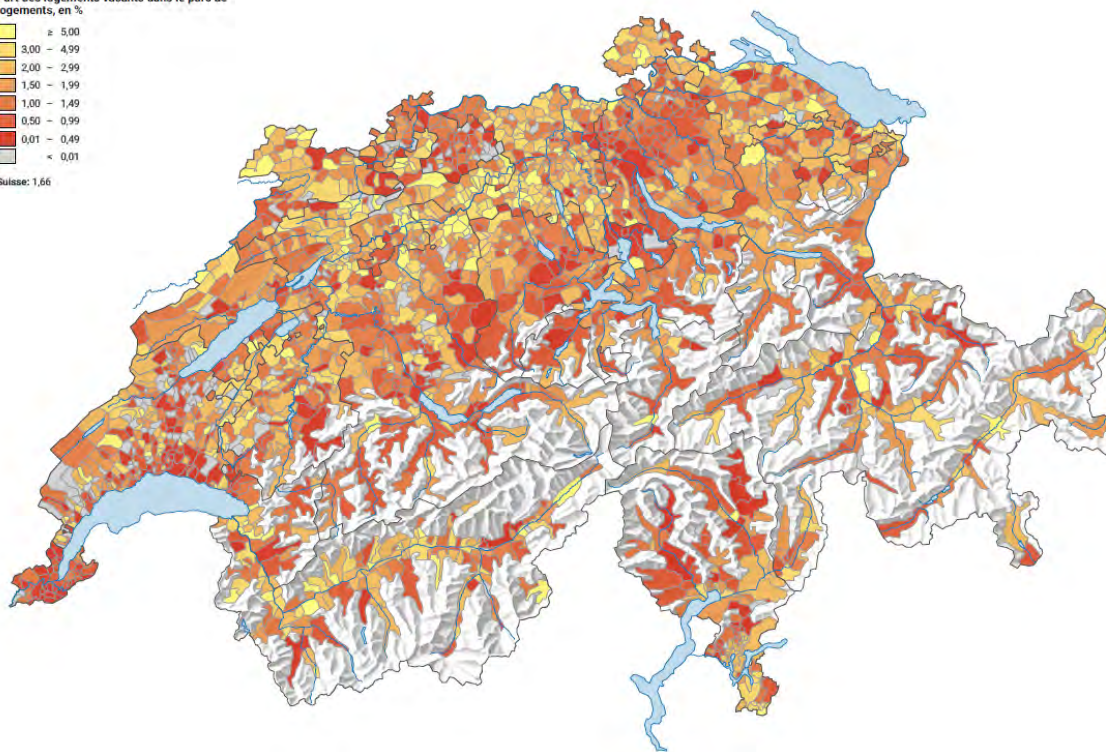


III.1 Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2019. (Source : OFS)

Part des logements vacants dans le parc de logements, en %

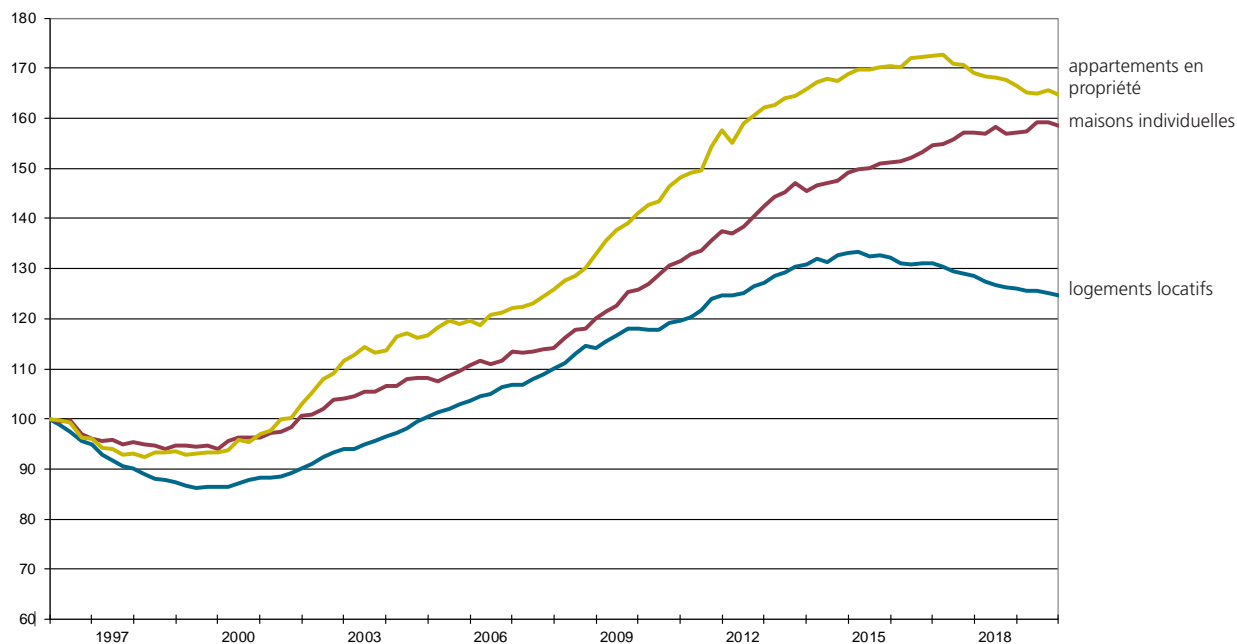


Suisse: 1,66



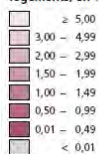
III.2 Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2019. (Source : OFS)

Niveau d'indice

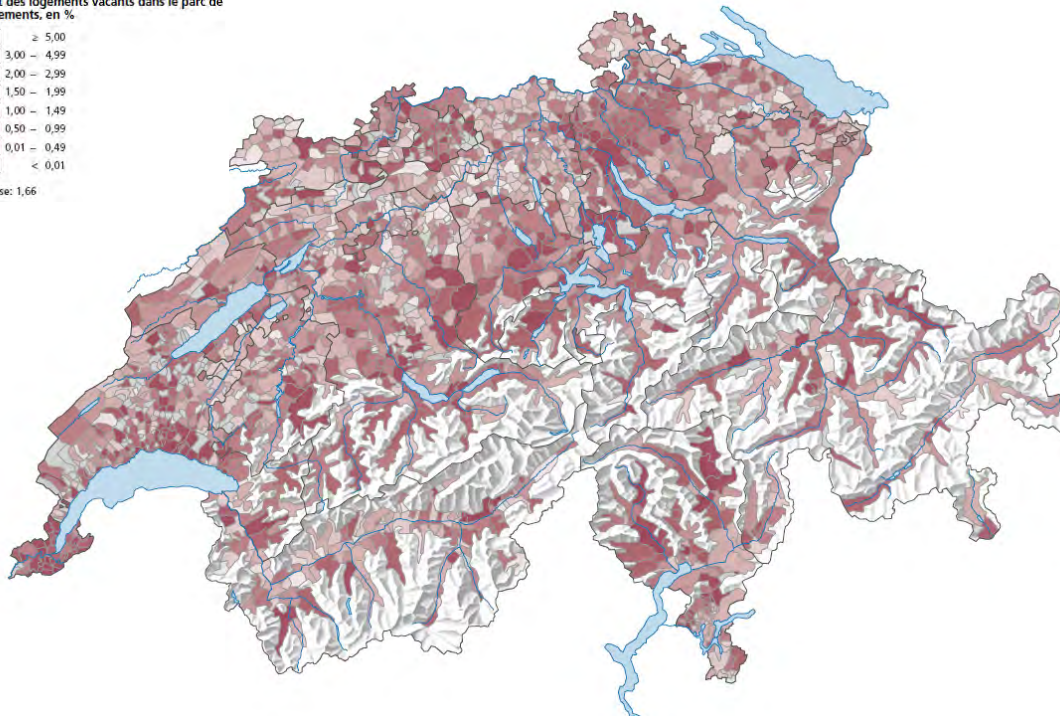


III.3 Indices des prix du marché du logement 1996 – 2019 (prix de l'offre).
(Source : WüestPartner)

Part des logements vacants dans le parc de logements, en %



Suisse: 1,66



III.4 Tension du marché du logement 2019 – Marché du logement locatif – segment inférieur. (Source : OFL)

également avoir dépassé la barre des 50 000 unités vu la pléthore de projets en cours, dont de nombreuses grandes réalisations. Pour 2020, on peut également admettre un ordre de grandeur similaire en dépit des perspectives incertaines dues à l'épidémie de coronavirus. Le manque de possibilités de placement qui résulte du niveau extrêmement bas des taux directeurs depuis cinq ans continue de doper la construction de logements locatifs. Vers la fin de 2019, les entrées de commandes et le nombre de permis de construire ont légèrement diminué, mais cela ne devrait pas modifier fondamentalement l'offre. On constate que les démolitions-reconstructions sont plus nombreuses, surtout aux emplacements centraux.

Depuis environ six ans, la construction de logements en propriété diminue. 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, voire presque impossible selon les régions. L'offre a rapidement réagi à cette évolution, et les investissements se sont davantage concentrés sur les logements locatifs. Malgré la légère diminution des entrées de commandes constatée dernièrement, la part des logements locatifs dans la production globale de logements reste importante.

Faiblesse persistante des taux directeurs

Ces cinq dernières années, les taux directeurs sont restés à un niveau historiquement bas. En raison de la morosité de la situation économique mondiale et de la politique monétaire des principales banques centrales, ils le resteront au cours des prochains trimestres. Les prix de la construction évoluent de manière relativement stable depuis 2011, avec de faibles fluctuations, et connaissent dernièrement une très légère tendance haussière. 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.

Taux de vacance toujours en hausse

Le taux de logements vacants, qui tournait autour de 1 % depuis 2002, a augmenté de manière continue à partir de 2014. Au 1er juin 2019, quelque 75 400 logements, soit 1,66 % de l'ensemble des logements, étaient vacants en Suisse. Par rapport à l'année précédente (1,62 %), la hausse est de quelque 3 150 logements (locatifs). Dans ce secteur, plus d'un logement sur 40 est désormais inoccupé à l'échelle suisse ; en valeurs absolues, cela représente près de 62 900 unités. Pour l'ensemble du marché, les cantons de SO, TG, AG, JU et SH affichent les taux de vacance les plus élevés. Il en va de même pour le marché du logement locatif, où ils sont accompagnés des cantons de VS, AR, AI et TI. Le taux de vacance reste inférieur à 1 % dans les

cantons de ZG, GE, OW et ZH. Cette année et l'année prochaine, le nombre de logements inoccupés devrait encore croître, avant tout dans le secteur locatif et dans des zones plutôt périphériques.

Légère augmentation des loyers

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 2019, comme en 2018, contre 1,2 % en 2017 et 0,2 % en 2016. Il devrait rester stable en 2020, en raison, notamment, du taux d'intérêt de référence pour les loyers, qui est tombé à 1,25 % le 2 mars 2020. L'évolution de l'inflation et la poursuite de la détente dans de nombreux secteurs du marché locatif laissent aussi augurer une progression modérée des loyers. Depuis l'an 2000, on a observé une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre dans toutes les catégories du marché du logement, une tendance qui s'est affaiblie, voire inversée, ces quatre dernières années.

Après une période de stagnation dans le secteur de la propriété, les prix sont repartis légèrement à la hausse, en particulier ceux des maisons individuelles. En outre, selon l'analyse des données du Swiss Real Estate Datapool (SRED), la liquidité du marché dans ce domaine a augmenté. Dans le secteur locatif aussi, la fréquence des déménagements a crû, mais ici, les loyers proposés continuent d'afficher, en moyenne nationale, une légère tendance à la baisse en raison de l'étoffement de l'offre.

Situation tendue dans le segment inférieur

Ce constat ressort notamment du monitoring « Libre circulation des personnes et marché du logement » pour l'année 2018, 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 et en partie dans le segment de prix moyen, où l'activité de construction a entraîné une offre surabondante. Un des effets secondaires positifs de cette évolution est l'amélioration générale de la situation. Cependant, le segment de prix inférieur du marché du logement locatif connaît encore, dans de nombreuses régions, une situation de demande excédentaire et de pénurie. Le constat vaut également pour le segment de prix moyen dans les emplacements centraux ou certains lieux touristiques. Les ménages mobiles, à savoir ceux 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 nombre de ces ménages, élire domicile à l'endroit de leur choix n'entre pas ou plus en question pour des raisons de prix. Ils sont dès lors contraints d'étendre leurs recherches aux quartiers plus éloignés du centre, voire aux communes périphériques, et ils doivent souvent accepter de faire de longs trajets pendulaires.

Politique du logement: l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » soumise au vote



À la session de printemps 2019, le Conseil des États s'est rallié à la décision du Conseil national et a largement adopté les deux arrêtés fédéraux que le Conseil fédéral avait soumis au Parlement dans son message relatif à l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». Le Parlement s'est ainsi prononcé pour le rejet de l'initiative populaire et l'augmentation de la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique de 250 millions de francs pour 10 ans. À la suite de la décision de soumettre l'initiative populaire au vote le 9 février 2020, le Conseil fédéral a lancé la campagne de votation le 25 novembre 2019 en recommandant au peuple suisse de rejeter l'initiative. À l'occasion de l'heure des questions de la session parlementaire d'hiver, l'OFL a traité au total 9 questions concernant l'initiative populaire. Le peuple et les cantons ont rejeté l'initiative à 57,1 % des voix. La majorité des votants ont considéré que l'initiative demandait une intervention de l'État trop importante sur le marché, qui n'était ni nécessaire ni réaliste. Le nouveau crédit-cadre permet de renforcer la politique actuelle et offre immédiatement des fonds supplémentaires pour l'en-

couragement au moyen de prêts du fonds de roulement. La part des logements d'utilité publique devrait donc pouvoir être maintenue à long terme.

Les règles régissant la fixation des loyers font encore débat

En 2019, année électorale, l'OFL a reçu une grande quantité d'interventions parlementaires relevant de ses différents domaines de compétence. Allant à l'encontre des recommandations de sa commission chargée de l'examen préalable et du Conseil fédéral, le Conseil national a rejeté, à la session d'été, la motion déposée par la Commission des affaires juridiques du Conseil des États intitulée « Révision des règles applicables à la fixation des loyers des habitations et des locaux commerciaux ». Le même jour, il a décidé de donner suite à trois initiatives parlementaires concernant le droit du bail: « Modernisation des modalités de calcul du rendement admissible en droit du bail » déposée par le conseiller national Olivier Feller, « Rendement

abusif. Limiter l'article 269 CO aux cas de pénurie » et « Rendement abusif. Limiter l'article 270 CO aux cas de pénurie », toutes deux déposées par le conseiller national Philippe Nantermod.

Le Conseil fédéral a recommandé au Parlement de rejeter le postulat «Établir un rapport sur les effets des prescriptions sur la présentation des comptes applicables à l'immobilier dans le cadre de la LPP» déposé par la conseillère nationale Jacqueline Badran. Cet objet n'a pas encore été traité.

Le 21 juin 2019, Carlo Sommaruga, alors conseiller national et désormais conseiller aux États, a déposé l'interpellation « Logement. Répondre à la discrimination à l'égard des étrangers » et la motion « Personnes à mobilité réduite. Des règles spéciales en matière de bail » (toutes deux reprises par la conseillère nationale Min Li Marti). Le 21 août 2019, le Conseil fédéral s'est prononcé sur l'interpellation et proposé de rejeter la motion.

Le 14 novembre 2019, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a donné suite à l'initiative parlementaire « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure » déposée par l'ancien conseiller national Giovanni Merlini. Cet objet a été repris par la conseillère nationale Christa Markwalder.

La sous-location, un sujet clivant ...

En 2018, sur mandat du Conseil fédéral, l'OFL a mis en consultation le projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) qui visait à préciser la pratique de la sous-location. Le nouvel art. 8a concernant le consentement général à la sous-location répétée de courte durée s'imposait à cause des offres toujours plus nombreuses sur les plateformes d'hébergement. En raison de la diversité des avis reçus dans le cadre de la procédure de consultation, le Conseil fédéral a finalement décidé, le 8 mars 2019, de ne pas compléter l'OBLF. La majorité des cantons et une partie des associations faîtières des communes, des villes et des régions de montagne qui œuvrent au niveau national et des associations faîtières de l'économie qui œuvrent au niveau national se sont prononcés en faveur du projet du Conseil fédéral. À l'inverse, la majorité des partis politiques des autres organisations intéressées et des autres participants n'en voulait pas.

Le Conseil national a prolongé le délai de traitement de la réglementation sur la sous-location jusqu'à la session de printemps 2021 au plus tard. Cela concerne l'initiative parlementaire « Empêcher les sous-locations abusives » déposée par l'ancien conseiller national Hans Egloff.

... tout comme l'amélioration de l'état des immeubles

En ce qui concerne les bâtiments, les interventions du conseiller national Samuel Bendahan (postulat « Les locataires ne doivent pas payer le surcoût énergétique des bâti-

ments qui n'auront pas encore été assainis en 2035 ») et du conseiller national Jacques Bourgeois (motion « Meilleure exploitation du potentiel de rénovation grâce à la révision du droit du bail ») visent à accélérer la mise en œuvre de la stratégie énergétique nationale. Le Conseil fédéral a proposé de rejeter ces deux interventions. Le postulat aurait nécessité d'ajouter une réglementation dans le droit du bail pénalisant les propriétaires en cas de retards dans les rénovations énergétiques, ce qui pourrait poser de gros problèmes aux bailleurs privés. La motion, quant à elle, irait à l'encontre du principe du loyer fixé sur la base des coûts inscrit dans le droit du bail en faisant dépendre l'augmentation de loyer des frais annexes économisés.

La modification de l'ordonnance sur le droit du bail lancée en 2018 en vue d'introduire un article sur le contrat de performance énergétique n'a pas pu être achevée au cours de l'année sous revue. La consultation, qui a donné lieu à des avis variés, a montré la complexité du sujet. Grâce à une précision, il a été possible de convaincre les principales associations concernées de ne pas rejeter d'emblée la nouvelle réglementation.

Encouragement de la construction de logements et politique du logement

Le 21 mars 2019, le Conseil national a rejeté la motion « Sociétés coopératives mettant à disposition des logements d'utilité publique. Adapter le versement des dividendes au monde d'aujourd'hui » de la conseillère nationale Jacqueline Badran. Le 20 juin 2019, Thomas Egger, alors conseiller



national, a déposé la motion « Aide au logement dans les régions de montagne et les espaces ruraux » (reprise par le conseiller national Martin Candinas), que le Conseil fédéral a proposé de rejeter. De même, le Conseil fédéral a proposé de rejeter le postulat « Échéance des aides fédérales accordées au titre de l'encouragement des logements à loyer modéré. Qu'advient-il des locataires concernés ? » déposé le 21 juin 2019 par la conseillère nationale Ursula Schneider Schüttel.

À la session d'hiver, la politique du logement a fait l'objet de nombreuses interventions. Lors de l'heure des questions du 9 et du 16 décembre en particulier, les informations présentées dans la brochure explicative ont suscité beaucoup de critiques. L'étude intitulée « Investissements créant des plus-values et préservant la valeur lors d'importantes rénovations » a elle aussi donné lieu à des interventions parlementaires. Les immeubles de la Confédération ont fait l'objet de l'interpellation « Logements à prix abordable ou d'utilité publique sur les biens-fonds de la Confédération » du conseiller national Martin Candinas.

Autres interventions concernant le logement

En février, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion en lien avec la lex Koller « Rendre accessibles les logements de coopératives d'habitation aux résidents extra-européens » déposée par Lisa Mazzone, alors conseillère nationale et désormais conseillère aux États. La conseillère nationale Jacqueline Badran a déposé peu avant la fin de l'année l'interpellation « Publicité pour l'achat de biens immobiliers en Suisse faite à l'étranger par Crowdhouse afin de contourner la lex Koller ».

La propriété par étages a également fait l'objet de discussions. En mai, le Conseil fédéral a proposé d'accepter la motion « Pour un droit de la propriété par étages moderne et pragmatique » du conseiller national Beat Flach et la motion « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose » du conseiller aux États Andrea Caroni. Les débats parlementaires sont encore en cours, mais les deux Chambres semblent suivre l'avis du Conseil fédéral.

Imposition du logement: le changement de système demande plus de temps

Le 20 août 2018, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-E) a énoncé des lignes directrices pour un changement de système dans l'imposition du logement, ce qui a donné lieu à l'élaboration d'un projet de loi. Les avis exprimés au cours de la consultation, qui a pris fin le 12 juillet 2019, étaient très divers en particulier sur la question de la déduction des intérêts passifs. La CER-E a donc chargé l'administration (Administration

fédérale des contributions, AFC) de clarifier certains points. Comme le projet n'a pas pu être consolidé malgré les clarifications supplémentaires, le Conseil des États a décidé, à la session d'hiver, de prolonger le délai de traitement de cet objet jusqu'à la session d'automne 2021.

La demande de retraits anticipés pour l'acquisition de son logement reste faible

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.

Selon la statistique des nouvelles rentes, un peu plus de 18 800 personnes ont sollicité des retraits anticipés pour quelque 1,5 milliard, tant en 2016 qu'en 2017. Environ 35 000 personnes ont retiré de manière anticipée leurs avoirs du 3e pilier dans le même but, ce qui représente presque 1,3 milliard par an pour 2016 et 2017. Les avoirs retirés du 2e pilier s'élèvent donc en moyenne à 79 000 francs et ceux du pilier 3a à plus de 36 000 francs. Près de 7 000 personnes ont effectué des remboursements des versements anticipés en faveur de la prévoyance professionnelle à hauteur de 64 000 francs par an en moyenne, ce qui correspond à un total annuel d'environ 440 millions de francs. D'après la statistique des caisses de pensions, qui, contrairement à la statistique des nouvelles rentes, ne rend pas compte des versements par personne, en 2018, les versements anticipés de la prévoyance vieillesse ont été du même ordre de grandeur que ceux des deux années précédentes.

Un portail pour les hébergements touristiques

Le portail d'information sur les plateformes de réservation en ligne pour la location répétée et de courte durée de logements, dont le concept avait été élaboré l'année précédente, a été concrétisé pendant l'année sous revue et comporte désormais des contenus. Il sera mis en service durant le premier semestre 2020 et a pour but d'aider les communes, les villes et les cantons dans la définition et la mise en œuvre de mesures visant à encadrer cette pratique. Il vise à répondre au besoin d'informations concernant les marges de manœuvre juridiques et d'exemples montrant comment les pouvoirs publics peuvent agir contre les effets indésirables tels que la pénurie ou l'augmentation du prix de l'habitat, la hausse des immissions, la dégradation de la vie de quartier ou la concurrence faite à l'industrie hôtelière. Ce portail, souhaité par le chef du DEFR lui-même,



répond en partie à la motion « Plateformes en ligne de location de logements (Airbnb). Guide explicatif à l'intention des communes » déposée par l'ancienne conseillère nationale Géraldine Marchand-Ballet et que le Conseil fédéral avait proposé de rejeter.

Échanges en matière de politique du logement au sein de divers organes

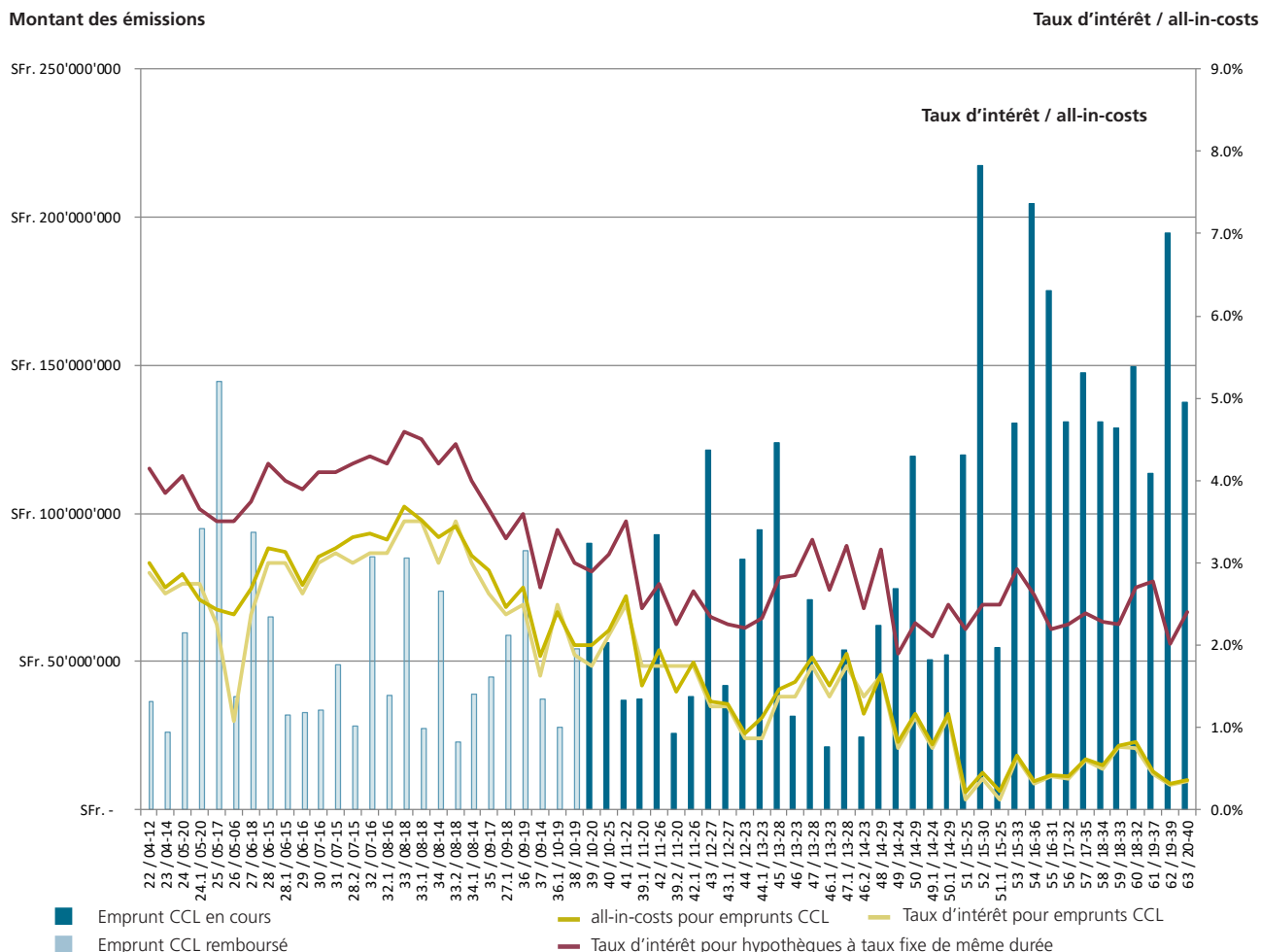
La Commission fédérale du logement (CFL) est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. Elle s'est réunie deux fois en 2019. Ses séances ont été consacrées aux échanges d'informations habituels sur les évolutions du marché du logement, la politique du logement, l'actualité des organisations représentées ainsi qu'au programme de recherche sur le logement pour les années 2020 à 2023. La CFL s'est investie dans l'élaboration du nouveau programme, qui a été approuvé lors de la séance d'automne et ensuite soumis au DEFR. Composée de 15 membres, la CFL a été totalement renouvelée pour la période administrative 2020 à 2023. La nouvelle composition a de nouveau dépassé les prescriptions en matière de genre et de région linguis-

tique. La fin de la période administrative a également mis un terme à douze années de collaboration très agréable et efficace avec le président Philippe Thalmann.

En septembre, le dialogue en matière de politique de logement entre la Confédération, les cantons et les villes a été consacré à la situation actuelle du marché, aux discussions concernant la politique du logement dans les cantons et les villes et au changement de système d'imposition du logement. À cet égard, le représentant de l'AFC a fait le point sur l'avancée des travaux au Parlement.

Le « Wohnnetz » est un réseau informel permettant aux communes alémaniques d'échanger sur des questions de politique du logement. Son pendant francophone, le « Réseau logement romand » a vu le jour en 2019. Chacun de ces réseaux s'est réuni deux fois. Le Wohnnetz s'est penché sur la mobilité liée au logement le 3 mai 2019 et a débattu le 21 octobre 2019 des approches communales possibles sur la base du guide du logement à prix modéré de Philippe Thalmann. Ce thème a également été au programme de la rencontre d'automne du Réseau logement romand, le 8 octobre 2019. Auparavant, le 14 mars 2019, un atelier-test avait été organisé pour vérifier la disposition des communes à participer activement à ce réseau.

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



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.

Préparation d'un nouveau crédit-cadre en faveur de la CCL

Lors de l'année sous revue, la CCL a émis deux nouveaux emprunts pour un total de 308,3 millions de francs dans le cadre des séries 61 et 62. Les all-in-costs s'élèvent à 0,615 % pour une durée de 18 ans et à 0,320 % pour une

III.5 Émissions de la CCL, état fin 2019. (Source: CCL/OFL)

durée de 20 ans. À la fin de l'année, deux emprunts, à savoir les séries 36 et 38, d'un montant total de 169,5 millions de francs, ont été remboursés dans les délais. Ainsi, les prêts cautionnés par la Confédération ont augmenté de 138,8 millions de francs, pour s'établir à 3457,3 millions de francs à la fin de l'année sous revue. Rappelons encore 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.

Sur les 1900 millions de francs du crédit-cadre alloué par le Parlement au printemps 2015 à des engagements conditionnels en vue de l'aide au logement pour la période du deuxième semestre 2015 à 2021, il reste encore plus de 356 millions de francs à la fin de 2019. C'est pourquoi le Conseil fédéral prévoit de proposer au Parlement, à l'été 2020, un nouveau crédit-cadre à hauteur de 1700 millions de francs pour les années 2021 à 2027. Une modification



de l'ordonnance sur le logement (OLOG) concernant la gestion des risques effectuée par la CCL sera soumise au Conseil fédéral en même temps que le message. Le complément apporté à l'art. 41a OLOG doit permettre d'intégrer les résultats du test de résistance de 2018.

La demande de prêts repart à la hausse

Le fonds de roulement s'élève actuellement à 510 millions de francs. En 2017, il a bénéficié de la dernière tranche du crédit-cadre octroyé en 2003 par le Parlement. Au cours de l'année sous revue, 32 prêts représentant 39,6 millions de francs ont été octroyés en faveur 1221 logements. La demande a considérablement augmenté en comparaison des années précédentes. Les investisseurs font certes montre de retenue en raison de la hausse du taux de vacance qui se poursuit, mais la demande dans les grandes villes et leurs agglomérations est repartie à la hausse. Mentionnons par exemple les deux prêts accordés à la coopérative d'habitation « Wohnen & mehr », qui transforme le quartier de l'ancien hôpital Felix-Platter (Westfeld) à Bâle, et proposera plus de 500 logements dans les prochaines années. À Lausanne, les premières constructions du projet Métamorphose voient le jour. Dans ce nouveau quartier destiné à environ 8000 habitants, il est prévu que des coopératives proposent des logements à prix modéré. Les moyens supplémentaires du crédit-cadre désormais disponible en raison du rejet de l'initiative populaire sont donc bienvenus.

Relevons que les maîtres d'ouvrage sont de plus en plus nombreux à reconnaître les avantages de la certification LEA (logement sans obstacle), qui permet d'obtenir des prêts plus élevés.

Malgré la persistance de taux bas, la demande en prêts de la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL) est repartie à la hausse en 2019. Avec 36 demandes contre 32 en 2018 et 27 en 2017, la FPPL a constaté avec satisfaction une deuxième augmentation consécutive des demandes. Cette évolution montre qu'il est nécessaire de soutenir les propriétaires à faible revenu, même si les taux hypothécaires restent durablement bas. En traitant les demandes, la FPPL s'est aperçue que les prêts sont principalement sollicités lorsque les conditions de financement sont difficiles. Plus que par la possibilité de réaliser des économies d'intérêts, les requérants se disent motivés en premier lieu par les taux d'intérêt fiables, la possibilité d'exploiter pleinement les possibilités et d'obtenir des prêts malgré des fonds propres très limités. L'augmentation du montant des prêts en 2019 et les simplifications administratives (même somme pour chaque logement et possibilité de soutenir jusqu'à 3 logements) ont largement contribué à rendre ce fonds attractif. Pour 11 demandes, un bonus énergétique a été attribué. Environ un tiers des requérants ont intégré à leur planification des mesures énergétiques, ce qui peut donner droit à une augmentation du prêt. Le bois utilisé comme matériau de construction et de chauffage a toujours le vent en poupe.

Arrêt de certaines activités dans le domaine de l'encouragement à la propriété du logement

Dans le cadre du réexamen des tâches demandé par le Conseil fédéral, l'assemblée générale de la coopérative Hypothekar-Bürgerschafts-genossenschaft für Wohneigentumsförderung (HBW) a décidé de l'arrêt complet de ses activités et de sa liquidation. Les 11 engagements par cautionnement restants ont été repris par la Genossenschaft Hypothekarzentrale für gemeinnützige Wohnbauträger, qui se charge de les administrer. Le pendant romand de la HBW, la Coopérative romande de cautionnement immobilier a elle aussi décidé de sa liquidation. Ces liquidations n'entraînent aucun coût pour la Confédération.

Un arrière-cautionnement a été accordé à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) pour la construction d'un objet d'habitation dans le canton du Tessin. Dans le domaine locatif, les arrière-cautionnements au titre de la LOG ont augmenté lors de l'année sous revue pour atteindre quelque 14,7 millions de francs. Le montant des arrière-cautionnements octroyés au titre de la LCAP est, quant à lui, resté stable (env. 2,1 millions de francs). Dans le secteur du logement en propriété, pour lequel toute activité d'encouragement est actuellement suspendue, les engagements conditionnels ont diminué cette année, le solde restant s'établissant à quelque 1,2 million de francs.

LCAP: le recul se poursuit

Le nombre des dossiers LCAP, qui courent en général sur 25 à 30 ans, diminue régulièrement. L'an dernier, les dossiers de 1503 objets en propriété et de 9859 logements en location ayant bénéficié de l'aide fédérale ont pu être bouclés. À la fin de 2019, le nombre de dossiers liés à la LCAP s'élevait encore à environ 7800 pour près de 30 000 logements.

Le volume en baisse des mesures d'encouragement de la LCAP s'accompagne d'une diminution des flux financiers. En 2019, un peu plus de 25 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 8,9 millions de francs.

Lors de l'année sous revue, l'OFL a procédé, pour 1602 dossiers LCAP, au contrôle des loyers de 4433 logements. Dans huit 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 trois objets en propriété ont pu être liquidés. Il y a eu deux nouveaux cas, soit deux de moins que l'année précédente.

Au cours de l'année sous revue, les rencontres annuelles avec les représentants des services cantonaux responsables de l'aide au logement ont eu lieu à Granges, dans le cadre des Journées du logement. Les participants ont mis ces rencontres à profit pour échanger de manière intense, y compris par-delà les barrières linguistiques, sur leurs préoccupations en matière de politique du logement. Les représentants des cantons ont entre autres pris connaissance des avancées concernant le règlement du dossier de l'aide au logement dans les régions de montagne. Pour certains cantons, l'OFL a continué à se charger, lors de la clôture du dossier, de la radiation des mentions concernant le maintien de l'affectation des immeubles dans les registres fonciers.

Remboursements anticipés toujours élevés

Les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération bénéficient toujours de conditions de financement favorables. Outre les annuités ordinaires, elles ont repris ou remboursé de manière extraordinaire les prêts de PUBLICA et de la Confédération principalement en raison des intérêts et grâce à des rénovations globales. Les prêts de la Confédération et de PUBLICA ont donc diminué d'environ 39 millions de francs au total.

À la fin de l'année, l'OFL gérait encore des prêts de la Confédération d'un montant d'environ 366 millions de francs et des prêts de PUBLICA pour plus de 114 millions de francs. La Confédération soutient ainsi encore 117 coopératives d'habitation, qui proposent environ 10 600 logements à loyer modéré.

En réaction à la situation sur le marché, la Confédération et PUBLICA ont chacune abaissé leur taux d'intérêt au 1er novembre 2019 d'un demi-point de pourcentage; le taux d'intérêt de la Confédération est désormais de 0,5 %, et celui de PUBLICA de 1,25 %. Les revenus des intérêts se sont élevés à environ 5,6 millions de francs en 2019.

Pratique dans le domaine du droit du bail: nouvelle baisse du taux d'intérêt de référence en vue

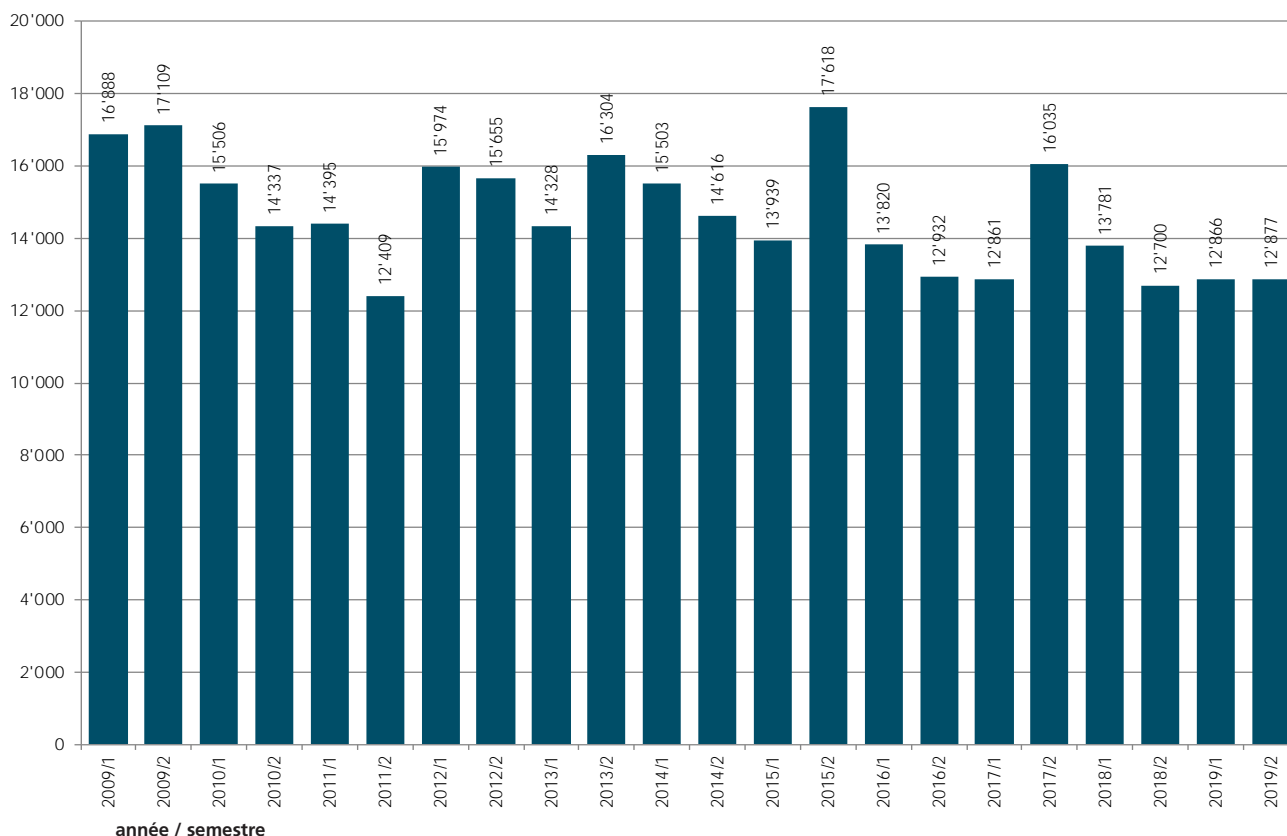
Depuis juin 2017 et tout au long de l'année sous revue, le taux d'intérêt de référence se montait à 1,5 %. Le taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé baisse régulièrement (0,02 point de pourcentage par trimestre) depuis le printemps 2018. Affichant 1,37 % à la fin de l'année, le taux d'intérêt moyen est tombé à un niveau qui a entraîné un nouveau recul du taux d'intérêt de référence d'un quart de point de pourcentage au début de mars 2020, pour s'établir à 1,25 %.

Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2019, 25743 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 738 de moins que l'année précédente. Au cours de l'année sous revue, 26 373 cas ont été liquidés, dont 13 667 (51,8 %) suite à une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 4032 procédures (15,3 %), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1069 cas (4,05 % des cas liquidés). À l'in-

verse, 437 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. 109 décisions directes ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs) et 7059 cas ont été réglés d'une autre manière.

Peu de temps avant la fin de l'année, l'OFL a publié en collaboration avec l'Office fédéral de l'énergie l'étude intitulée « Investissements créant des plus-values et préservant la valeur lors d'importantes rénovations ». À l'aide de 20 exemples ayant fait l'objet d'une analyse approfondie, les auteurs de la Haute école de Lucerne (HSLU) ont étudié la part des investissements créant des plus-values et l'ont comparée au taux de report admissible en vertu de l'OBLF pour les réparations importantes, qui est de 50 à 70 % (art. 14, al. 1, OBLF). L'étude montre que la part est moins importante dans les cas concrets et a donné lieu à une intervention parlementaire demandant une révision de l'ordonnance. Le Conseil fédéral estime cependant que les 20 constructions analysées ne peuvent pas être considérées comme représentatives de l'ensemble du marché.

nombre de cas



III.6 Activité des autorités paritaires de conciliation, nouvelles causes durant les années 2009 – 2019. (Source: OFL)

Droit du bail: manifestation destinée aux professionnels

À l'automne 2019, il a été décidé, en accord avec le Secrétariat général du DEFR, d'organiser un Forum ouvert afin d'explorer les possibilités d'améliorations de l'OBLF. Des représentants des groupes d'intérêts, des autorités de conciliation et des tribunaux, du barreau, du monde académique et des milieux économiques ont été invités à partager leur expérience et leurs idées. La manifestation prévue le 31 mars 2020 a été reportée.

Le 21 octobre 2019, l'OFL a organisé un symposium pour les autorités de conciliation intitulé « Plateformes de réservation – Toujours la même relation contractuelle entre le loueur et le voyageur ? ». Une cinquantaine de personnes venant de toute la Suisse ont assisté à deux exposés et débattu sur les relations entre le bailleur principal et le locataire principal et entre le loueur et le voyageur.

Contrats-cadres de baux à loyer romand et vaudois

Les déclarations de force obligatoire générale des contrats-cadre de baux à loyer romand et vaudois de 2014 et les dérogations correspondantes aux dispositions impératives du droit du bail arrivent à échéance au 30 juin 2020. Étant donné la durée de validité limitée, l'OFL a pris contact avec les parties aux contrats dans l'année sous revue pour les informer des procédures.

L'ASLOCA Suisse romande a résilié le contrat-cadre pour la Suisse romande qui l'unissait à la Fédération romande immobilière (FRI). Ce faisant et comme la résiliation ne concernait qu'une partie au contrat, le contrat-cadre de baux à loyer est prolongé de six ans. Le caractère de force obligatoire accordé par le Conseil fédéral, et donc l'autorisation de déroger ponctuellement au droit en vigueur, prend cependant fin au 30 juin 2020. Le contrat-

cadre pour le canton de Vaud est quant à lui prolongé. Les parties sont convenues de poursuivre le contrat. Le Conseil fédéral approuvera donc avant la fin de juin 2020 la déclaration de force obligatoire devant être accordée par le Conseil d'État du canton de Vaud.

Contrôle des loyers

L'OFL contrôle les loyers des immeubles qui bénéficient d'une aide fédérale. Les locataires peuvent contester le loyer en tout temps. Pour de nombreuses procédures, un accord est trouvé. Si ce n'est pas le cas, l'OFL rend une décision, qui peut à son tour faire l'objet d'un recours.

Au cours de l'année sous revue, des procédures devant le Tribunal administratif fédéral (TAF) et devant le Tribunal fédéral ont donné lieu à des décisions importantes pour l'OFL. Dans un cas, survenu dans le canton de Vaud, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt définitif sur l'interdiction des rendements abusifs (art. 269 du code des obligations, CO) pour les logements subventionnés. Il ressort de cet arrêt (1C_471/2018) qu'il n'est pas possible de transposer le système et la jurisprudence s'appliquant au calcul des loyers libres aux logements subventionnés. Le calcul du rendement admissible d'un logement subventionné doit prendre en considération l'ensemble des circonstances, en particulier les obligations auxquelles est soumis le propriétaire pendant toute la durée du contrôle des loyers exercé par l'État. Dans le cas d'espèce, un rendement du capital propre dépassant de 0,5% le taux admis sur le marché n'est pas considéré comme excessif.

Dans deux arrêts semblables, le TAF a confirmé que l'OFL avait compétence pour contrôler les loyers LCAP, même s'ils sont inférieurs à la liste des loyers LCAP, et les loyers des immeubles des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Recherche sur le logement: fin d'un cycle et nouveau départ



Au cours de l'année sous revue, l'OFL a mis en ligne 6 rapports de recherche. Il a en outre lancé diverses études et mené des clarifications en vue des prochains projets de recherche.

Logement des aînés et utilisation efficace du territoire et du sol

Le marché de la propriété a été au centre de l'intérêt d'une étude ciblée sur la viabilité du logement des propriétaires de 50 ans et plus. Leur disponibilité à vendre ou à léguer leur bien a été analysée et mise en rapport avec des facteurs financiers et émotionnels. Parmi les quelques 1600 propriétaires sondés, seul un quart serait disposé à vendre son logement, tandis que plus des deux tiers seraient prêts à le léguer. La propension à vendre s'accroît en cas de revenu et fortune plus bas, ainsi qu'en cas d'incidents personnels tels que le décès du partenaire ou des problèmes de santé. L'analyse des motifs de vente montre que les considérations financières revêtent une importance moindre dans la prise de décision que la taille et l'entretien du logement.

Les appartements de petite taille peuvent constituer une réponse architecturale au vieillissement et à l'individualisation de la société qui permet de modérer la consommation de surface habitable. Une étude consacrée aux micro-appartements et aux logements de type « cluster » a examiné plusieurs projets en Suisse, en Allemagne et en Autriche. Elle montre que ces deux formes d'habitat diffèrent considérablement. En Suisse, les « clusters » ne sont pas facile d'accès car la majorité de ces derniers sont proposés par des coopératives. Quant aux micro-appartements, la plupart sont mis en location pour une période limitée. L'étude montre que ces formes d'offre revêtent un intérêt indéniable, surtout dans les centres urbains où les logements sont rares et chers; elle recommande d'examiner dans quelle mesure elles pourraient être davantage orientées vers la location permanente et bénéficier d'un accès plus direct.

Les places de stationnement consomment des surfaces et représentent, de plus, un facteur de coût pour les maîtres d'ouvrage et les occupants des logements. Une étude a ainsi confronté les réglementations en la matière aux besoins effectifs des habitants de logements d'utilité publique. Dans l'optique de limiter les coûts et de créer

une offre de stationnement adéquate, les auteurs recommandent notamment aux maîtres d'ouvrage d'utiliser le plan de mobilité comme instrument de planification pour obtenir un nombre de places de stationnement conforme aux besoins et, d'autre part, de construire des parkings à usage flexible, de réfléchir aux usages ultérieurs et d'opter pour des aménagements permettant des affectations multiples.

Les groupes défavorisés sur le marché du logement

La discrimination ethnique, c'est-à-dire l'inégalité de traitement fondée sur l'origine, a fait l'objet, pour la première fois en Suisse, d'un test de situation mené à grande échelle. Plus de 11 000 demandes de visite ont été adressées à quelque 5 700 bailleurs dans toutes les régions du pays. Alors que les personnes portant un nom issu de pays voisins ont été invitées un peu plus souvent que les Suisses à visiter des logements, les individus à patronyme kosovar ou turc ont moins de chances d'être retenus pour une visite, même s'ils sont naturalisés ou en possession d'un permis d'établissement. L'enquête montre également que l'emplacement et les caractéristiques de la commune dans laquelle se trouve le bien a un certain impact: la probabilité de discrimination à l'égard de personnes à patronyme étranger est bien plus faible dans les régions urbaines. La discrimination ethnique existe sur le marché suisse du logement, dans un ordre de grandeur similaire à d'autres pays occidentaux.



Une autre étude s'est intéressée aux relations entre pauvreté monétaire des ménages et précarité énergétique. Il en ressort les personnes à faible revenu ou au bénéfice de l'aide sociale, en cas d'assainissement, doivent très vite faire face à une augmentation des loyers qui peut les mener à changer de logement. Ce constat corrobore la thèse selon laquelle ce type de locataires ne profite guère de la baisse escomptée des coûts de l'énergie. Pour parvenir à régler leur facture énergétique et leur loyer, les groupes vulnérables se privent avant tout de biens de base et adoptent des pratiques sélectives en matière de chauffage et d'éclairage. Dans ses conclusions, l'étude met en avant « l'angle mort » de la politique énergétique: les conséquences socioéconomiques de la transition énergétique pour les groupes vulnérables sont ignorées par la plupart des institutions et acteurs politiques. Il est dès lors essentiel de considérer les politiques énergétique, du logement et sociale comme un tout. Selon les auteurs, soulager les ménages à faible revenu du fardeau de la transition énergétique ne relève pas de la seule politique sociale, mais doit être considéré comme une tâche centrale de la politique énergétique.

Programme de recherche 2020-2023

Au cours de l'année sous revue, le nouveau programme de recherche 2020–2023 a vu le jour à la suite d'échanges avec de nombreux partenaires. Le programme, qui a été discuté et approuvé à l'intention du DEFR en novembre 2019 par la CFL, a été établi en plusieurs étapes. En mars 2019, l'OFL a collecté auprès des membres de la CFL les sujets envisageables et les a intégrés à l'analyse interne en vue de définir les thèmes de recherches. Dans le cadre d'un atelier interdisciplinaire, un groupe d'experts a discuté de ces thèmes et les a approfondis. Le projet de programme résultant de ces travaux a été consolidé après une consultation informelle des offices fédéraux intéressés.

Le programme de recherche analyse la situation et les évolutions dans le secteur du logement. Ces dernières sont très diverses et ne sont pas exemptes d'incertitudes, notamment en ce qui concerne l'évolution des taux d'intérêt des hypothèques et du capital et le comportement des investisseurs. Par ailleurs, notre société connaît une série de mutations profondes, dont la recherche sur le logement doit tenir compte. Dans ces conditions, celle-ci doit rester ouverte aux nouvelles tendances et être en mesure de traiter une vaste palette de problématiques. Elle pourra ainsi contribuer à résoudre les problèmes et fournir des bases décisionnelles aux acteurs du marché et à la politique.

Sur la base de cette analyse, cinq priorités ont été définies pour orienter la recherche sur le logement au cours des quatre prochaines années: (1) marché et conditions-cadre, (2) des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés, (3) un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins, (4) des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés, (5) une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié. Ces cinq thèmes sont de première importance pour l'économie et la société et sont en lien avec les demandes et les stratégies du département et de la Confédération. Les travaux de recherche contribueront ainsi à traiter les défis sociétaux liés à ces thèmes.

Promouvoir l'innovation: projets-modèles pour un développement territorial durable et projets de référence dans le domaine du logement

En 2019, l'OFL a poursuivi et développé ses activités de soutien au développement d'approches innovantes. Dans le cadre du programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020–2024», l'OFL pilote le volet thématique «Changement démographique: concevoir l'habitat de demain». Mi-décembre, sept projets très variés, allant de Genève au Tessin en passant par Bâle, ont été sélectionnés au moyen d'un appel à projets.

Depuis 2019, l'OFL offre également un soutien financier et un accompagnement à des «projets de référence dans le domaine du logement». Un aide-mémoire présentant les exigences à remplir a été publié en février et cinq projets bénéficient actuellement d'un soutien pour une durée d'un à trois ans.

Conseils pour l'établissement de contrats de droit de superficie

Comme l'accès aux terrains est difficile pour les coopératives et que de plus en plus de communes ne vendent plus leurs terrains, l'OFL a rédigé, avec un groupe de suivi réunissant des représentants des deux associations faitières, des recommandations concernant les droits de superficie en faveur de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en se fondant sur l'étude «Le droit de superficie sous la loupe» publiée en 2017. Lors de la consultation qui a eu lieu à l'été 2019, ces recommandations ont été largement saluées. La version définitive, qui sera publiée au deuxième semestre 2020, intégrera les résultats d'une étude complémentaire de la société WüestPartner consacrée aux restrictions d'utilisation et aux prestations complémentaires.

Le thème du logement suscite un grand intérêt

En 2019, le site internet de l'OFL a enregistré environ 225 000 visites, ce qui représente une augmentation considérable par rapport à l'année précédente. Vers la fin de l'année, le nombre de visites a connu une forte hausse, probablement en lien avec l'initiative populaire «Davantage de logements abordables». Avant la votation, le thème des logements abordables s'est trouvé au cœur du débat public.

Quatre numéros de l'«Aperçu du marché du logement» et de la «Newsletter OFL» ont paru en 2019. Dans le domaine des médias sociaux, l'OFL est présent sur Twitter depuis plus de 6 ans. Environ 70 tweets sur le thème du logement et les sujets actuels de l'OFL ont été postés au cours de l'année sous revue. Le nombre d'abonnés avoisine désormais les 600.

Lors de l'année sous revue, l'OFL a répondu à plus de 500 demandes, un chiffre légèrement en baisse 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. Vers la fin de l'année, les demandes de la part des médias ont fortement augmenté en lien avec l'initiative populaire «Davantage de logements abordables».

La brochure «Le logement en Suisse», qui présente brièvement les règles et principes les plus importants en matière de logement, suscite toujours beaucoup d'intérêt. Elle est désormais disponible en 17 langues, dont le farsi, nouvellement ajouté. Au cours de l'année sous revue, 10 000 exemplaires ont été livrés.

Journées du logement de Granges: une grande diversité



Le 6 novembre 2019, les Journées du logement de Granges ont commencé avec la remise du prix d'architecture du canton de Soleure. Dans son discours de bienvenue, le directeur sortant a dévoilé le nom de son successeur nommé le matin même par le Conseil fédéral. Judith Bernet était responsable de l'animation de la manifestation, qui a attiré environ 135 personnes. Thomas Steinbeck, ancien membre du groupe de préparation des Journées du logement de Granges, était chargé de l'accompagnement musical. L'exposition « Architecture d'exception dans le canton de Soleure » s'est tenue au Kunsthhaus de Granges jusqu'au 17 novembre 2019.

La journée de séminaire du 7 novembre 2019 avait pour thème « Se préoccuper aujourd'hui de l'habitat de demain : que faire du parc de logements existant ? ». Dix intervenants ont présenté des projets de développement du parc immobilier et de logements. Ce dernier est confronté à des défis de taille liés à son accessibilité financière, à la densification du milieu bâti et à la transition énergétique. Plus de 210 participants ont eu l'occasion de s'inspirer

de nombreuses idées et informations sur les possibilités d'adapter, aujourd'hui et demain, les logements existants et ont pu prendre part aux échanges via un logiciel interactif.

Dans le cadre d'une visite du centre-ville, Claude Barbey, ancien urbaniste de la ville de Granges, a présenté l'évolution du centre actuel avec sa principale attraction, la place du Marché. Certains événements, comme l'organisation de la kermesse lors du carnaval, posent des limites en matière d'aménagement. Karin Heimann, chargée de la promotion économique, a exposé les mesures prises pour rendre la place plus attrayante. Enfin, deux représentants d'EspaceSuisse ont fait part de leurs idées pour améliorer la situation actuelle. Cette visite a donné lieu à une vive discussion et poussé la ville de Granges à confier au Réseau vieille ville une analyse approfondie.

La soirée cinéma organisée au cinéma Rex a clos cette série de manifestations. 40 personnes sont venues voir le film de Ralf Westhoff « Wir sind die Neuen ».

OFL: mise en œuvre de la réforme structurelle

La solution pour les services transversaux, que le chef du département a approuvée au milieu de l'année, a permis de clarifier la mise en œuvre de la réforme structurelle. Elle prévoit que la gestion des ressources humaines et les prestations relevant de la logistique et de l'informatique sont prises en charge par le secrétariat de la Commission de la concurrence (COMCO), alors que les finances restent du ressort de l'OFL. Première conséquence de cette mesure : le service des ressources humaines de la COMCO est devenu responsable du personnel de l'OFL au 1er octobre 2019.

En lien avec le déménagement à Berne prévu à la fin de 2021, l'OFL a décidé de numériser les dossiers de l'aide au logement. Ces travaux commenceront au printemps 2020.

La décision du Conseil fédéral de 2018 a entraîné plusieurs changements au sein du personnel de l'OFL lors de l'année sous revue. Trois personnes ont trouvé un autre poste dans l'administration fédérale, une autre personne a rejoint une administration cantonale, et une personne a trouvé un travail au sein d'une entreprise proche de la Confédération. Le nombre de collaborateurs a été réduit à 37, ce qui représentait 32,35 équivalents plein temps (avec deux apprentis) à la fin de l'année.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, en 2019, à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. Des séances d'informations obligatoires mensuelles sur la réforme structurelle de l'OFL ont eu lieu à l'interne.

Lors de sa journée de formation externe à Zurich, l'OFL a visité le lotissement modèle de la coopérative « mehr als wohnen » et « NEST », un projet de l'EMPA. Une grillade au bord de l'Aar à Granges et le repas de Noël à Langendorf ont contribué à développer l'esprit d'équipe en dehors du travail.

Les mesures de promotion de la santé conservent toute leur importance. La pomme offerte chaque jour à la pause, provenant d'un producteur de fruits de la région, est une initiative lancée dans cet esprit. Deux équipes ont participé à l'action « À vélo au travail ».

Préparation en vue d'un changement de logiciel

Les collaborateurs du CC GEVER (centre de compétence de gestion électronique des affaires au SECO) ont tenu une permanence mensuelle également au cours de l'année sous revue, apportant ainsi un soutien précieux aux collaborateurs dans l'utilisation du système de gestion électro-



nique des affaires. En outre, des travaux préparatoires ont eu lieu dans la perspective de l'introduction d'un nouveau système, Acta Nova.

Sur le site de Granges, les données RUMBA ont été relevées de manière restreinte en 2019 également, pratique qui doit se poursuivre jusqu'au déménagement à Berne. Le « train de mesures sur le climat de l'administration fédérale » approuvé par le Conseil fédéral prévoit une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 50 % au minimum d'ici à 2030 et la compensation des autres émissions. Les mesures prises pour atteindre cet objectif concernent en particulier les voyages en avion, la flotte de véhicules et les bâtiments. Jusqu'au déménagement à Berne, l'OFL ne sera pas en mesure de définir des activités particulières dans ces domaines et s'abstiendra donc de le faire.

Publications 2019

Rapports de recherche

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

Auer, Daniel; Lacroix, Julie; Ruedin, Didier; Zschirnt, Eva. *Discrimination ethnique sur le marché suisse du logement*, février 2019.

Belloli, Denise; Trottmann, Roger; Rehmann, Adrian; Jacobi Wolter, Eleonore; DiLena, Lisa. *Le parcage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique*, mai 2019.

Herd, Tanja; Kray, Isabella. *Micro-appartements et logements de type « cluster ». Évaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille*, juin 2019.

Hohgardt, Holger; Grimm, Selina; Cong, Tra Mi. *Viabilité du logement des seniors: Comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus?*, avril 2019.

King, Marvin; Heim, Thomas; Menti, Urs-Peter; Salzmann, Beat; Schwehr, Peter; Settembrini, Gianrico. *Investissements créant des plus-values et préservant la valeur lors d'importantes rénovations*, novembre 2019.

Suppa, Anna; Muri, Gabriela; Kubat, Sonja; Steiner, Isabelle. *Relations entre pauvreté monétaire et précarité énergétique et conséquences des assainissements énergétiques pour les groupes vulnérables: une analyse qualitative*, février 2019.

Articles

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

Brünisholz, Patrick. *L'angle mort de la transition énergétique: ses effets sur les ménages précarisés*, in: *Habitation*, mars 2019, p. 40–41.

Brünisholz, Patrick. *Le parcage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique*, in: *Habitation*, juin 2019, p. 59–60.

Enzler, Christoph. *Die Wohnungspolitik auf Bundesebene vor dem Hintergrund der Diskussionen um Objekt- oder Subjekthilfen*, in: *Swiss Real Estate Journal*, no 18/2019, p. 52–59.

Kägi, Adrian. *Blickrichtung Schweiz*, in: *perspektive mediation (pm)*, Ausgabe 2, juin 2019, p. 117–124.

Schindelholz, Jude. *Wie können Gemeinden suffiziente Wohnformen fördern?*, in: *Thema Umwelt*, 3/2019, p. 8–9.

Sfar, Doris. *Petits logements à petit prix, offrant des possibilités de vie communautaire: un marché prometteur*, in: *Habitation*, septembre 2019, p. 15–16.

Sfar, Doris. *Die Vielfalt hat mich beeindruckt* [Interview], in: *Wohnen extra*, décembre 2019, p. 4–5.

Walder, Felix. *Baurecht unter der Lupe – eine Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen*, in: *Boden behalten – Stadt gestalten*. Gerber, Brigitta; Kriese, Ulrich (Herausgeber). 2019, p. 153–164.

Droit du bail

Office fédéral du logement. *Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence*, vol. 59, 1/2019, novembre 2019.

Kägi, Adrian; Herzog, Julian; Stähli, Daniel. *Njus-Band zum Mietrecht, Entwicklungen 2018*, 2019.

Factsheets

Université des sciences appliquées de Zurich/Meta-Sys, *Libre circulation des personnes et marché du logement. Évolution 2018. Fact-sheets pour la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS*, juin 2019.

Exposés choisis

Alvarez, Cipriano. « *Commentaires finaux* ». Airbnb and the Law: New developments in short-term rentals, Berne, 22 novembre 2019.

Alvarez, Cipriano. « *Bericht aus Grenchen* ». 36^e congrès intercantonal des autorités de conciliation en matière de loyer de Suisse centrale, Zoug, 14 novembre 2019.

Alvarez, Cipriano. « *Einleitende Bemerkungen* ». Symposium Plateformes de réservation – Toujours la même relation contractuelle entre le loueur et le voyageur?, Granges, 21 octobre 2019.

Heegaard, Pierre. « *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, 30 octobre 2019.

Heegaard, Pierre. « *Les degrés de tension des divers segments du marché* ». 3^e Forum fribourgeois du logement, Fribourg, 11 octobre 2019.

Mazza, Aldiana; Stähli, Daniel. « *Vorstellung des BWO, Wohnraumförderung des Bundes, Kostenmiete* ». Granges, 9 décembre 2019.

Schindelholz, Jude. « *Le logement coopératif: un modèle de développement pour les communes du Grand Genève?* ». Participation à la table ronde organisée dans le cadre du projet Interreg V DEVCOOP, Genève, 22 octobre 2019.

Sfar, Doris; Walder, Felix. « *Förderung der Autonomie* ». Exposé et animation d'un atelier, colloque « *Personnes handicapées et logement: favoriser l'autonomie* », Berne, 3 décembre 2019.

Sfar, Doris. « *Preisgünstiger Wohnraum – Möglichkeiten in Gemeinden* ». série de manifestations des services de la santé des cantons d'Obwald et de Nidwald « *Die Gemeinde als Lebensraum im Alter – Qualität und Strukturen. Gesundheitsversorgung – Zukünftige Herausforderungen* », Sarnen, 21 novembre 2019.

Sfar, Doris. « *Gesellschaft: Saniert, verdichtet und bezahlbar? Die Perspektive des Bundesamtes für Wohnungswesen* ». IFZ Konferenz Nachhaltige Wohnungswirtschaft, Zoug, 6 juin 2019.

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, août 2020

