
Rapport annuel 2020

Office fédéral du logement



Sommaire

Avant-propos	3
<hr/>	
Marché du logement : les conséquences de la crise du COVID-19 ne sont pas encore prévisibles	4
Politique du logement : rejet de l'initiative populaire	8
Exécution de l'aide au logement : demande d'un nouveau crédit-cadre	12
Pratique dans le domaine du droit du bail : baisse du taux d'intérêt de référence à 1,25 %	15
Recherche sur le logement : le programme de recherche 2020–2023 sur les rails	17
Journées du logement de Granges : Report	20
OFL : réexamen de la stratégie de l'Office	21
<hr/>	
Publications 2020	22

Avant-propos

2020 a été une année extraordinaire, à bien des égards et pour chacun d'entre nous. La pandémie de COVID-19 nous a contraints à interroger des habitudes bien ancrées qui nous étaient chères et à changer notre vie d'une façon que nous n'aurions jamais cru possible. L'Office fédéral du logement (OFL) a lui aussi été particulièrement sollicité cette année. Il a été confronté à la thématique des loyers des locaux commerciaux, un sujet auquel on n'avait prêté qu'une moindre attention jusqu'alors. Sous une forte pression, il a essayé de trouver des solutions avec les acteurs concernés et y est plus ou moins bien parvenu selon le point de vue adopté. Il ne fait cependant aucun doute qu'avec l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme, la loi COVID-19 sur les loyers commerciaux et le rapport de monitoring, il a démontré son efficacité et sa compétence.

La pandémie de COVID-19 a certes profondément marqué ses activités, mais l'OFL a également traité de nombreux autres sujets. La votation sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » le 9 février 2020, le message concernant un crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2021 à 2027, de nombreux projets de recherche, le lancement du programme spécial pour l'encouragement de rénovations énergétiques via le fonds de roulement ainsi que les contrôles des loyers en vertu de la LCAP, voilà quelques exemples illustrant la diversité des thèmes et des tâches de l'OFL.

Le logement est un thème transversal par excellence, cette réalité est également apparue lors des ateliers stratégiques internes que nous avons organisés à l'été 2020. Ces ateliers ont renforcé notre volonté d'intensifier encore nos relations avec d'autres acteurs et d'aborder d'autres thèmes et problématiques. Même si les restrictions des contacts sociaux en raison du COVID-19 restent parfois encore un obstacle, elles ne doivent pas nous empêcher de resserrer les liens et la collaboration avec d'autres parties prenantes.

Je remercie chaleureusement toutes les collaboratrices et tous les collaborateurs de l'OFL pour leur grand engagement, qui a permis à notre office d'assurer sa mission l'année dernière. Mes remerciements vont aussi à tous nos partenaires, que ce soit au niveau du département, de l'administration fédérale, des cantons, des villes et des communes, mais aussi des associations, des milieux économiques et de la société civile. Je me réjouis de poursuivre et d'approfondir notre bonne collaboration.



Martin Tschirren, directeur

Granges, avril 2021

Marché du logement: les conséquences de la crise du COVID-19 ne sont pas encore prévisibles

Au début de 2018, nous connaissions encore une phase de haute conjoncture, qui a légèrement ralenti en février 2020. À partir de ce moment, la pandémie de COVID-19 a eu un fort impact sur le développement économique. En lien avec les mesures visant à contenir la pandémie, l'année sous revue a enregistré le plus fort recul du PIB depuis des décennies. Ces évolutions ont également eu une certaine influence sur le marché du logement, influence qui est toutefois restée peu marquée jusqu'à présent. La progression de la reprise économique depuis l'été 2020 dépendra de l'évolution épidémiologique et des mesures de politique économique.

Augmentation du chômage, croissance démographique freinée

En 2019, le taux de chômage a été de 2,3 % en moyenne annuelle, un niveau historiquement bas qui n'avait plus été atteint depuis 2001. Mais la tendance s'est inversée puisqu'au cours de l'année sous revue, il est remonté à 3,1 % en dépit du recours massif au chômage partiel. Cette augmentation s'est poursuivie depuis l'automne pour des raisons saisonnières et conjoncturelles. L'obligation d'annoncer les postes vacants en vigueur depuis le début de 2020 a contribué à la stagnation de la croissance démographique au niveau de l'année précédente. Le nombre d'immigrants a donc baissé, tout comme celui des émigrés a reculé en raison de la pandémie.

Au cours des derniers mois de l'année sous revue, une nette surmortalité a été enregistrée, de sorte que l'évolution démographique naturelle a été clairement négative certains mois. Le nombre de demandes d'asile a lui aussi baissé. Bien que les demandeurs d'asile ne fassent pas partie de la po-

pulation résidante permanente, ils influencent à moyen et long terme la demande sur le marché du logement. En dépit des flux migratoires et des conséquences de la pandémie, l'évolution démographique va s'accélérer au cours des dix prochaines années. Même si, au cours de l'année sous revue, les salaires ont évolué plus positivement que l'année précédente en raison de taux d'inflation négatifs, la situation conjoncturelle et l'évolution du nombre des ménages devraient s'affaiblir à court et moyen terme.

Climat de consommation à son plus bas niveau

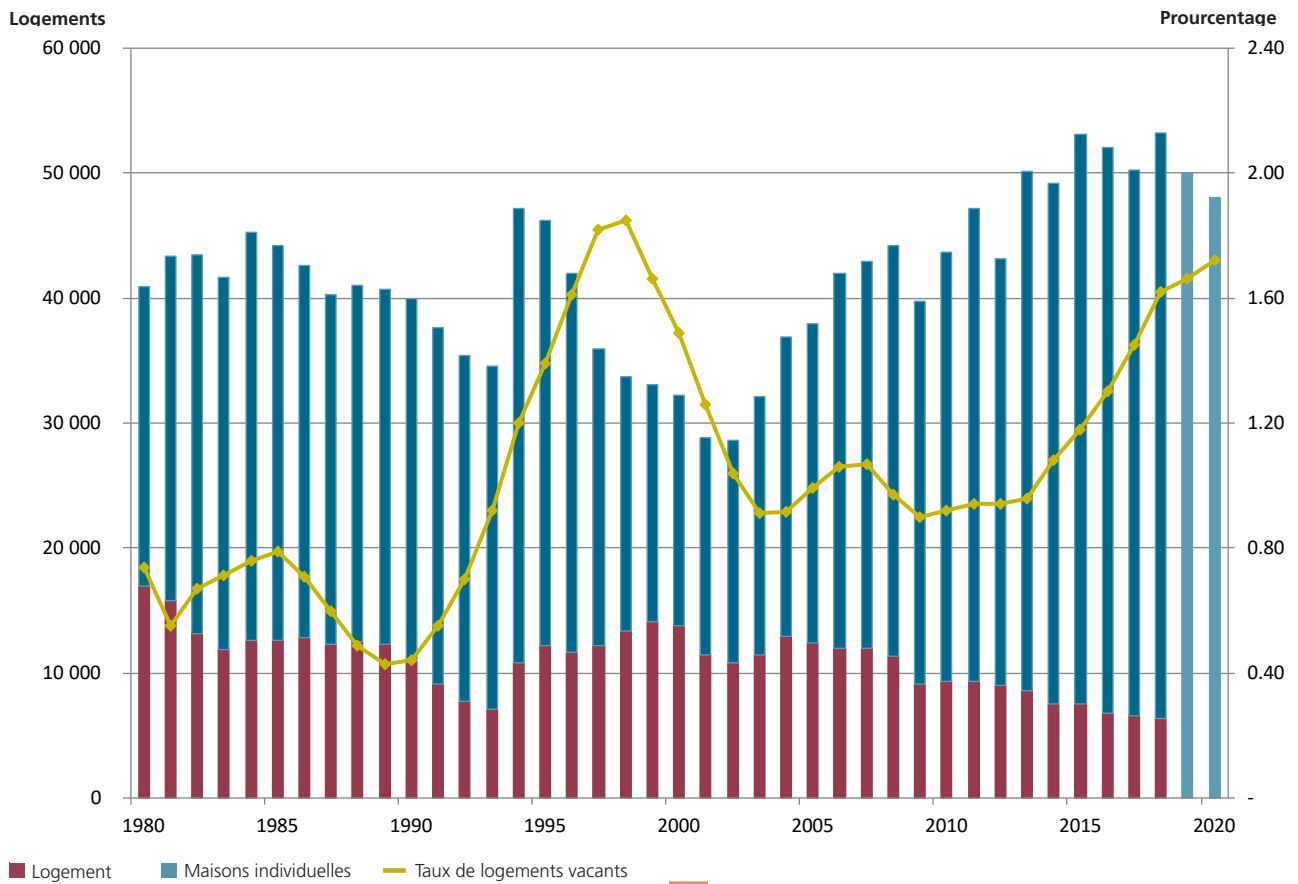
La stabilité des prix prévaut depuis environ douze ans, avec des taux d'inflation annuels proches de zéro. Le renchérissement annuel moyen s'est élevé à -0,7 % en 2020. Au début de 2020, le climat de consommation était légèrement négatif avant de tomber à son plus bas niveau historique en mai 2020. Dans le contexte du coronavirus, les personnes interrogées se sont montrées pessimistes s'agissant de l'évolution de l'économie dans son ensemble et du chômage. En été, le climat de consommation s'est nettement amélioré, mais est resté légèrement en dessous de son niveau du début d'année. Vers la fin de l'année, il s'est à nouveau détérioré. La disposition à faire des achats importants est restée à un niveau inférieur à la moyenne tout au long de l'année.

Léger recul de la construction de logements

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29 000 unités à plus de 53 000. Depuis lors, ces chiffres se sont relativement stabilisés. Par rapport aux quelque 50 000 logements qui devaient être achevés en 2019, une légère baisse est attendue en 2020. En raison des mesures imposées par le Conseil fédéral, de légers retards ont été constatés dans certaines régions, étant donné que les chantiers ont subi des fermetures temporaires, surtout au Tessin et en Suisse romande. Par ailleurs, les permis de construire et les entrées de commandes ont temporairement reculé. La légère baisse de la production devrait donc se poursuivre en 2021.

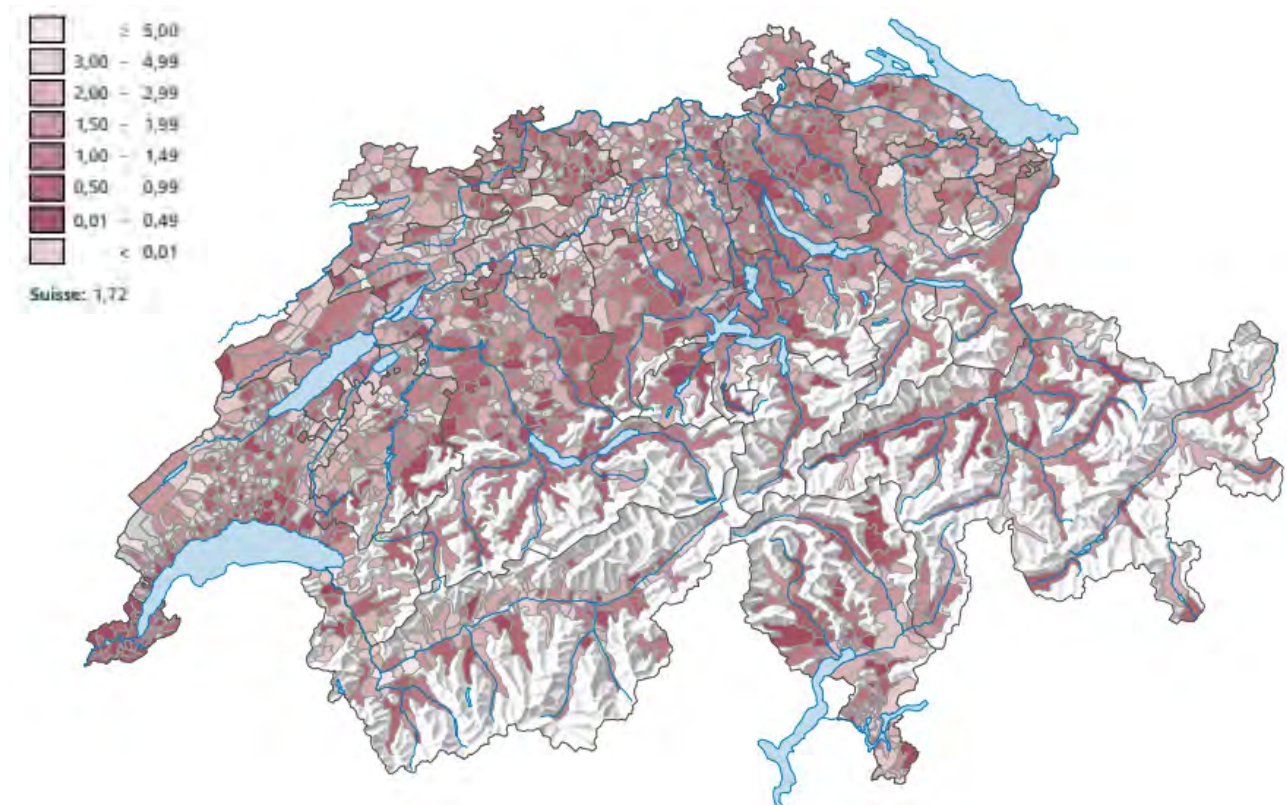
Le bas niveau des taux directeurs, qui sont même parfois négatifs, continue à donner des impulsions positives. Les investissements dans l'immobilier restent donc recherchés, bien que, avant tout dans le secteur locatif des régions périphériques, les risques qui y sont liés se soient nettement accrus ces dernières années. Depuis environ sept ans, la construction de logements en propriété diminue. La





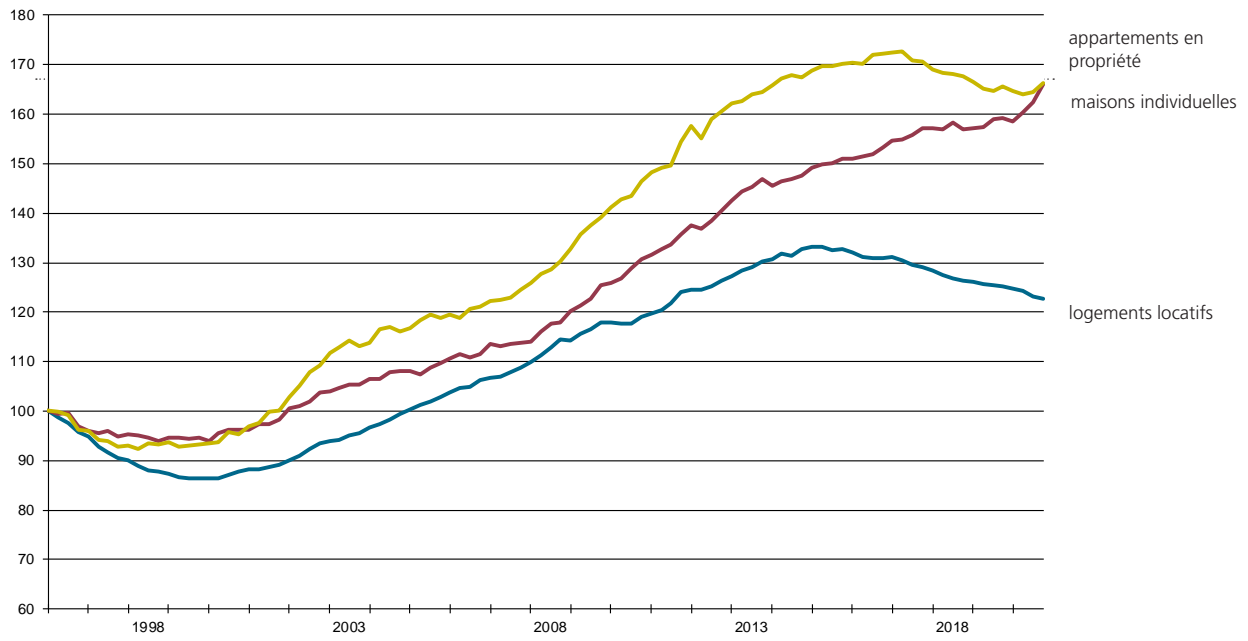
■ Logement ■ Maisons individuelles — Taux de logements vacants

III.1 Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2020. (Source : OFS)



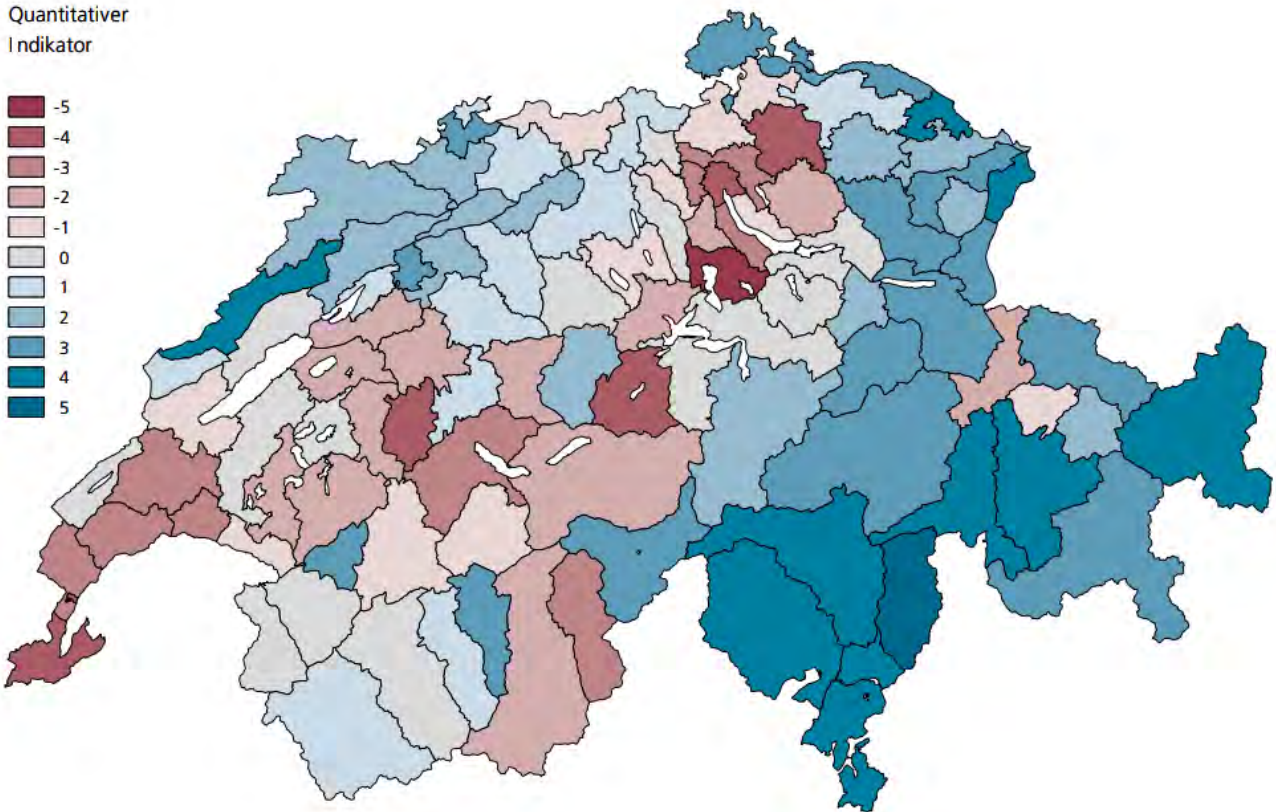
III.2 Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2020. (Source : OFS)

Niveau d'indice



III.3 Indices des prix du marché du logement 1996 – 2020 (prix de l'offre).
(Source : WüestPartner)WüestPartner

Quantitativer Indikator



III.4 Tension du marché du logement 2020 –
Marché du logement locatif – segment inférieur.
(Source : OFL)

persistance de taux hypothécaires bas est certes un moteur pour le segment du logement en propriété, mais, pour de nombreux investisseurs, il est actuellement plus avantageux de construire des logements en location, qui génèrent des liquidités régulières et leur permettent d'éviter d'éventuels taux d'intérêt négatifs. Par ailleurs, 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 ne sont pas sans effets. L'accès à la propriété est devenu bien plus difficile pour de larges couches de la population, voire presque impossible selon les régions. C'est ce qu'a montré le monitoring « Libre circulation des personnes et marché du logement », qui avait déjà constaté l'année précédente une tension plus forte dans le segment des logements en propriété.

Persistance de taux hypothécaires bas

Ces six dernières années, les taux directeurs sont restés à un niveau historiquement bas. En raison des aides massives liées au coronavirus versées à travers le monde, on peut partir du principe que les taux resteront bas au cours des prochaines années. Les prix de la construction évoluent de manière relativement stable depuis 2011, avec de faibles fluctuations, ce qui confirme que la pression sur les prix due à la forte concurrence ne diminue pas malgré la situation conjoncturelle favorable. La force persistante du franc et le léger recul de la conjoncture dans le secteur de la construction invitent à penser que l'augmentation des prix sera faible au cours des prochains trimestres.

Nouvelle hausse du nombre de logements locatifs vacants

Depuis 2002, le taux de logements vacants a oscillé autour de 1 %, avant de connaître une hausse à partir de 2014. Au 1^{er} juin 2020, environ 78 800 logements, soit 1,72 %, étaient vacants en Suisse. Par rapport à l'année précédente, cela représente quelque 3 500 logements supplémentaires. Dans le secteur locatif, les logements désormais inoccupés représentent environ 2,8 % du parc existant (66 300 logements), alors que dans le domaine de la propriété, ce taux est nettement inférieur à 1 %. Les différences régionales sont importantes : si le taux de logements vacants dans les cantons de Soleure (3,22 %), du Tessin (2,71 %), d'Argovie (2,65 %) et du Jura (2,52 %) est nettement supérieur à 2 %, il est parfois clairement inférieur à 1 % dans les cantons de Genève (0,49 %), de Zoug (0,70 %), de Zurich (0,91 %), d'Obwald (0,92 %) et de Bâle-Ville (0,96 %). Le marché continue à bien absorber les nouveaux logements, puisque le taux de vacance de cette catégorie a considérablement baissé par rapport à l'année précédente, au contraire des logements anciens et de petite taille, dont le taux de vacance a grimpé même si, dans l'absolu, la majorité des logements inoccupés est composée d'appartements de 3 ou 4 pièces. Une nouvelle augmentation des logements

vacants est attendue en 2021, notamment dans les zones périphériques.

Des loyers relativement stables

Selon l'indice de l'Office fédéral de la statistique (OFS), le taux de renchérissement annuel moyen des loyers a été de 0,9 % en 2020, contre 0,6 % les deux années précédentes. L'indice devrait rester relativement stable en 2021, étant donné que le taux d'intérêt de référence, entre autres, a baissé de 1,5 % à 1,25 % au début de mars 2020. L'évolution générale de l'inflation et la poursuite de la détente dans de nombreux secteurs du marché locatif laissent aussi augurer une progression modérée de l'indice des loyers de l'OFS. Depuis quelques années, les loyers proposés sur le marché affichent une légère tendance à la baisse, surtout en dehors des grands centres.

Augmentation du prix des logements en propriété

Après une stagnation temporaire, le prix des logements en propriété est reparti à la hausse. Cette évolution est confirmée par l'indice des prix de l'immobilier résidentiel de l'OFS, qui a été publié pour la première fois à la fin de novembre 2020. Par rapport à l'année précédente, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 3,2 % en moyenne annuelle ; ils sont suivis de très près par ceux des appartements en propriété (3,1 %). Les hausses de prix ont été supérieures à la moyenne surtout dans les communes rurales, ce qui peut être interprété comme un déplacement vers des zones où les prix des logements en propriété sont encore abordables, mais aussi comme une augmentation de la demande dans des zones moins densément peuplées à la suite de la pandémie de coronavirus.

Augmentation de la demande attendue dans le segment inférieur du marché locatif

Le monitoring « Libre circulation des personnes et marché du logement » avait fait état d'une tension sur le marché du logement en propriété déjà en 2019. Cette situation s'est probablement aggravée au cours de l'année sous revue en raison de la crise du COVID-19. En revanche, dans le domaine des loyers, il ressort de ce suivi que la détente s'est poursuivie. Le rapport 2020 a également pris en considération l'impact potentiel de la pandémie de COVID-19 sur les coûts du logement. Il a ainsi révélé des signes annonciateurs d'une augmentation de la demande de logements dans le segment inférieur du marché locatif, notamment dans les grands centres. L'augmentation des difficultés économiques et sociales due au chômage partiel de longue durée ou au chômage devrait entraîner une hausse de la demande en logements à loyer modéré dans de nombreux endroits. Des revendications en faveur de mesures relevant de la politique du logement ne sont pas à exclure dans ce segment.

Politique du logement : rejet de l'initiative populaire

Les premières semaines de 2020 ont été marquées par l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », sur laquelle le peuple s'est prononcé le 9 février. L'initiative demandait qu'à l'avenir, au moins 10 % des nouveaux logements construits appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des droits de préemption en faveur des cantons et des communes devaient leur permettre de disposer des parcelles nécessaires. En outre, le texte demandait que les assainissements faisant l'objet d'une aide des pouvoirs publics n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré. Le Conseil fédéral et la majorité de l'assemblée fédérale avaient recommandé le rejet de l'initiative tout en lui opposant un contre-projet indirect. Celui-ci prévoyait que, en cas de rejet de l'initiative, le fonds de roulement recevrait 250 millions de francs supplémentaires au cours des dix prochaines années.

Le 9 février 2020, l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » a été rejetée par 57 % des votants et 18,5 cantons. Elle a été approuvée surtout dans les grandes villes et en Suisse romande.

À la demande de l'OFL, l'institut de recherche sotomo a analysé la votation. Il a mené une enquête représentative après le vote et analysé, au moyen de données secondaires, quelles étaient les caractéristiques pertinentes des communes où le oui l'avait emporté. Les principales

conclusions de l'étude sont les suivantes: l'orientation politique a eu une influence primordiale sur le vote. Environ 9 électeurs sur 10 qui se situent à gauche de l'échiquier politique ont soutenu l'initiative. Outre les caractéristiques sociodémographiques, la situation personnelle a joué un rôle. Près de 80 % des personnes pour lesquelles les coûts de logement entraînent des contraintes financières ont voté en faveur de l'initiative. En outre, les personnes qui avaient fait plusieurs demandes d'appartement sans succès ont plus souvent voté « oui ». Moins les personnes occupaient leur logement actuel depuis longtemps, plus elles ont adhéré à l'initiative. Pour une majorité des votants, la promotion de logements à loyer modéré est un moyen efficace de faire baisser les coûts du logement. La majorité de l'électorat soutient une politique du logement qui encourage le logement d'utilité publique. Pour deux citoyens sur trois, le logement est un droit fondamental qui ne doit pas être entièrement soumis au libre marché. Indépendamment de l'initiative populaire, les citoyens sont favorables à diverses mesures d'encouragement de l'offre de logements à loyer ou à prix modérés. Par exemple, ils soutiennent clairement l'octroi par les pouvoirs publics de prêts et de cautionnements à taux d'intérêt favorable à des coopératives et à d'autres organismes proposant des logements d'utilité publique.



Baux commerciaux

Peu de temps après l'apparition de la pandémie de COVID-19, la question des loyers et des fermages des entreprises fermées à cause des mesures du Conseil fédéral a retenu toute l'attention. La controverse portait sur l'interrogation suivante: la fermeture imposée constitue-t-elle un défaut de l'objet loué et entraîne-t-elle à ce titre une suspension du loyer ou du fermage? En instituant le groupe d'action «Droit du bail et crise du coronavirus» le 24 mars 2020, l'OFL a tenté de contribuer à l'émergence de solutions. En vertu de l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme approuvée par le Conseil fédéral le 27 mars 2020, les déménagements restaient possibles dans le respect des recommandations de l'OFSP. En outre, le délai en cas de demeure a été prolongé à titre temporaire de 30 à 60 jours pour les loyers, et de 60 à 120 jours pour les fermages. Ces mesures ont donné un peu de répit aux locataires de locaux commerciaux concernés.

Le 8 avril 2020, le Conseil fédéral a décidé de ne pas intervenir au nom du droit de nécessité dans les relations contractuelles entre privés et a appelé les parties concernées à trouver ensemble des solutions constructives. En outre, il a chargé l'OFL de procéder d'ici à octobre 2020 à un suivi de la situation en matière de loyers commerciaux.

Pour le Parlement, ces mesures n'étaient pas suffisantes. Dès le début du mois de mai, plusieurs motions ont été discutées sans obtenir de majorité dans les deux chambres dans un premier temps. Ce n'est qu'au cours de la session d'été que le Conseil national et le Conseil des États ont pu se mettre d'accord sur deux motions de même teneur. Le Conseil fédéral a ainsi reçu le mandat d'élaborer une loi sur les loyers commerciaux permettant à leurs locataires de ne payer que 40 % du loyer ou du fermage pendant le temps de la fermeture. Par ailleurs, les propriétaires qui subiraient de ce fait des difficultés économiques pourraient bénéficier d'une indemnisation pour cas de rigueur. L'OFL a élaboré le projet de loi en un temps record, de sorte que la consultation a pu être ouverte le 1^{er} juillet 2020. Le Conseil fédéral a transmis le message au Parlement le 18 septembre 2020, sans toutefois lui proposer de l'approuver. Le projet, conçu comme une loi urgente, aurait pu entrer en vigueur au plus tôt à la fin du mois de décembre. Cependant, le projet n'a pas trouvé grâce aux yeux du Parlement lors de la session d'hiver, l'une des Chambres rejetant le texte, et l'autre refusant d'entrer en matière.

Au printemps et à l'été déjà, plusieurs cantons ont développé des plans de soutien reposant sur un modèle d'incitations. Des approches de ce type ont également été discutées au sein du groupe d'action de l'OFL «Droit du bail et crise du coronavirus».

Le rapport de monitoring sur la situation des loyers des locaux commerciaux s'est notamment appuyé sur une analyse structurelle réalisée par l'entreprise de conseil immobilier Wüest Partner, et sur un sondage représentatif de l'institut de recherche gfs.bern consacré à la situation des locataires et des bailleurs de locaux commerciaux pendant et après la fermeture ordonnée au printemps 2020. Ce sondage a entre autres montré que les parties qui ont

cherché ensemble une solution sont, dans la majorité des cas, parvenues à un accord. Le 7 octobre 2020, le Conseil fédéral est arrivé à la conclusion qu'il n'y avait guère, à ce moment, d'indices pointant des difficultés globales et généralisées dans le domaine des loyers commerciaux. Toutefois, étant donné que la situation aurait pu à nouveau se dégrader rapidement, il a chargé l'OFL de continuer à observer les loyers des locaux commerciaux en collaboration avec le groupe de travail sur les loyers commerciaux, qui remplace le groupe d'action précédemment cité.

Autres thèmes relatifs au droit du bail

Les questions relatives au droit du bail ont donné lieu à diverses interventions parlementaires. Ainsi le conseiller national Christian Dandrès a déposé plusieurs initiatives parlementaires, l'une demandant un «délai d'épreuve en cas de défaut de paiement» et deux autres visant à régler «l'adhésion au bail du conjoint du locataire» et l'«attribution du logement de la famille en cas de décès du locataire». Le conseiller national Mustafa Atici a déposé une motion intitulée «Pour une prolongation de la protection des locataires de longue date contre les congés», que le Conseil fédéral a recommandé de rejeter. Le Conseil fédéral avait également recommandé le rejet de la motion de Christian Dandrès intitulée «Les petits indépendants et petites indépendantes doivent pouvoir restituer leur local commercial sans être ruinés».

La fixation des loyers est un sujet récurrent du droit du bail. Avec la motion «Révision équilibrée des règles applicables à la fixation des loyers d'habitations et de locaux



commerciaux», la Commission des affaires juridiques du Conseil des États cherche à faire le tour de la question. Le Conseil fédéral soutient cet objectif et le plénum du Conseil des États a suivi sa recommandation en décembre 2020. Parallèlement, la Chambre haute a rejeté trois initiatives parlementaires visant à adapter la fixation des loyers sur des points particuliers.

Le Conseil fédéral a recommandé de rejeter un postulat du conseiller national Michael Töngi, qui demandait d'étudier la possibilité de créer un guide permettant de distinguer les investissements créant des plus-values et ceux préservant la valeur. Il a en revanche recommandé d'adopter une motion de Christian Dandrès demandant de compléter la formule officielle de résiliation du bail et celle de modification/hausse du loyer.

Le Conseil national a prolongé le délai de traitement de plusieurs initiatives parlementaires sur des sujets tels que les formulaires en cas de hausses de loyer échelonnées, la signature mécanique ou les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier. Une autre initiative parlementaire, qui demande d'assouplir les règles pour l'usage personnel du logement, comporte des références au droit de la procédure civile qui doivent être clarifiées dans le cadre de la révision du code de procédure civile.

Initiatives parlementaires relatives au droit du bail et à la politique du logement

D'autres interventions parlementaires faisaient également référence au droit du bail ou à la politique du logement.

- Dans son avis concernant l'interpellation «Éliminer rapidement les obstacles au tournant numérique» déposée par la conseillère nationale Daniela Schneeberger, le Conseil fédéral a entre autres renvoyé à l'initiative parlementaire «Droit du bail. Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique» déposée par le conseiller national Olivier Feller. Le 9 décembre 2020, le Conseil national a adopté la motion «Favoriser la signature électronique des contrats comme alternative à la signature manuscrite» déposée par la conseillère nationale Daniela Schneeberger.
- Le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion «Améliorer le cadre juridique relatif à la création de start-up coopératives» du conseiller national Fabian Molina. Le Conseil national a adopté la motion «Rendre accessibles les logements de coopératives d'habitation aux résidents extraeuropéens» déposée par Lisa Mazzone, désormais conseillère aux États.
- Par contre, le Conseil national a rejeté la motion «Permettre les affectations transitoires sans bureaucratie» déposée par le conseiller national Fabian Molina. Le postulat «Favoriser l'éclairage naturel dans les bâtiments d'habitation» déposé par la conseillère nationale Regula Rytz a été classé sans être traité au conseil, tout comme la motion «Décider de l'avenir de l'Office fédéral du logement en prenant en considération fédéralisme, décentralisation et calcul équitable des coûts» déposée par l'ancien conseiller national Philipp

Hadorn et l'interpellation «Légalité de Crowdhouse» déposée par la conseillère nationale Jacqueline Badran.

Clarifications supplémentaires concernant le changement de système en matière d'imposition de la propriété

En novembre 2019, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des États (CER-E) a prié le Conseil fédéral de se prononcer sur le principe de changement de système proposé en matière d'imposition de la propriété. En janvier 2020, le Conseil fédéral lui a fait savoir qu'il se prononcerait une fois qu'un projet de loi concret sera disponible. En août, la CER-E a demandé à l'administration de lui présenter, d'ici à la fin de 2020, un rapport complémentaire faisant état des conséquences financières, des effets de répartition ainsi que d'éventuelles réglementations pouvant s'appliquer aux intérêts de la dette et de leurs conséquences sur le droit fiscal intercantonal.

Guides en ligne sur l'assainissement

En juin 2020, les sites renovabene.ch et locabene.ch ont été mis en ligne. Ces guides en ligne destinés aux bailleurs et aux locataires traitent les questions qui se posent avant et pendant la rénovation ou l'assainissement énergétique de logements et de locaux commerciaux et lors de la reprise de l'exploitation du bâtiment. Ils apportent des réponses brèves et compréhensibles, illustrées d'exemples de réussite et accompagnées d'informations complémentaires. Des sujets tels que la construction, le droit, les finances et la communication sont abordés pour favoriser l'échange d'informations entre les parties et faciliter la mise en œuvre des projets de rénovation. Renovabene et Locabene ont été mis sur pied par SuisseEnergie, le programme de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), en collaboration avec l'OFL. Sur le plan du contenu, les guides en ligne bénéficient du soutien de partenaires comme HabitatDurable, l'Association suisse de l'économie immobilière (Renovabene), Zawonet et les Services industriels de Genève (SIG). Le contenu des guides est constamment tenu à jour et, au besoin, complété par de nouveaux chapitres. La plateforme testfraisdechauffage.ch, lancée en 2019, relève également du domaine du logement et de l'énergie. Elle permet d'identifier son propre potentiel d'économie d'énergie de chauffage et encourage à adopter un comportement responsable. Projet commun d'Avenir énergie Suisse, de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) et de HabitatDurable, elle est soutenue par l'OFEN (SuisseEnergie) et l'OFL.

Demande toujours faible pour les retraits anticipés

Après l'entrée en vigueur, entre 2012 et 2014, des directives d'autoréglementation de l'Association suisse des



banquiers, beaucoup moins de fonds ont été retirés de la prévoyance professionnelle pour l'achat d'un logement. Selon les statistiques des caisses de pensions, cette somme se monte à environ 1,5 milliard de francs par an, ce qui a aussi été le cas en 2019 pour un total réparti entre environ 19 000 bénéficiaires.

Selon la statistique des nouvelles rentes, les remboursements avoisinent les 450 millions de francs par an; en 2018, ils se sont élevés à 469 millions de francs, versés par 7 500 personnes. 33 000 personnes ont procédé à un retrait anticipé du pilier 3a pour un montant total de 1,2 milliard de francs en 2018, un montant très légèrement inférieur à celui des trois années précédentes.

Échanges animés sur la politique du logement

La Commission fédérale du logement (CFL) est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. Composée de 15 membres, elle a été renouvelée pour la période 2020 à 2023 et est désormais présidée par la professeure Katia Delbiaggio. Deux réunions ont permis d'échanger des informations concernant l'évolution du marché du logement et de prendre connaissance des nouveautés touchant les organisations représentées, ainsi que de discuter de différentes questions liées à l'énergie et au logement.

Le groupe de travail « Dialogue en matière de politique du logement », qui rassemble des représentants des cantons et des villes, s'est réuni une fois au cours de l'année sous revue. Daniel Sager, auteur du monitoring du marché du logement publié chaque année par l'OFL, a exposé la situation dans ce domaine. Les commentaires sur l'analyse de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » émis par la présidente récemment élue de Coopératives d'habitation Suisse, la conseillère aux États Eva Herzog, et par le président de Logement suisse, Daniel Burri, ont révélé la position différente des deux organisations faitières et donné lieu à des débats animés.

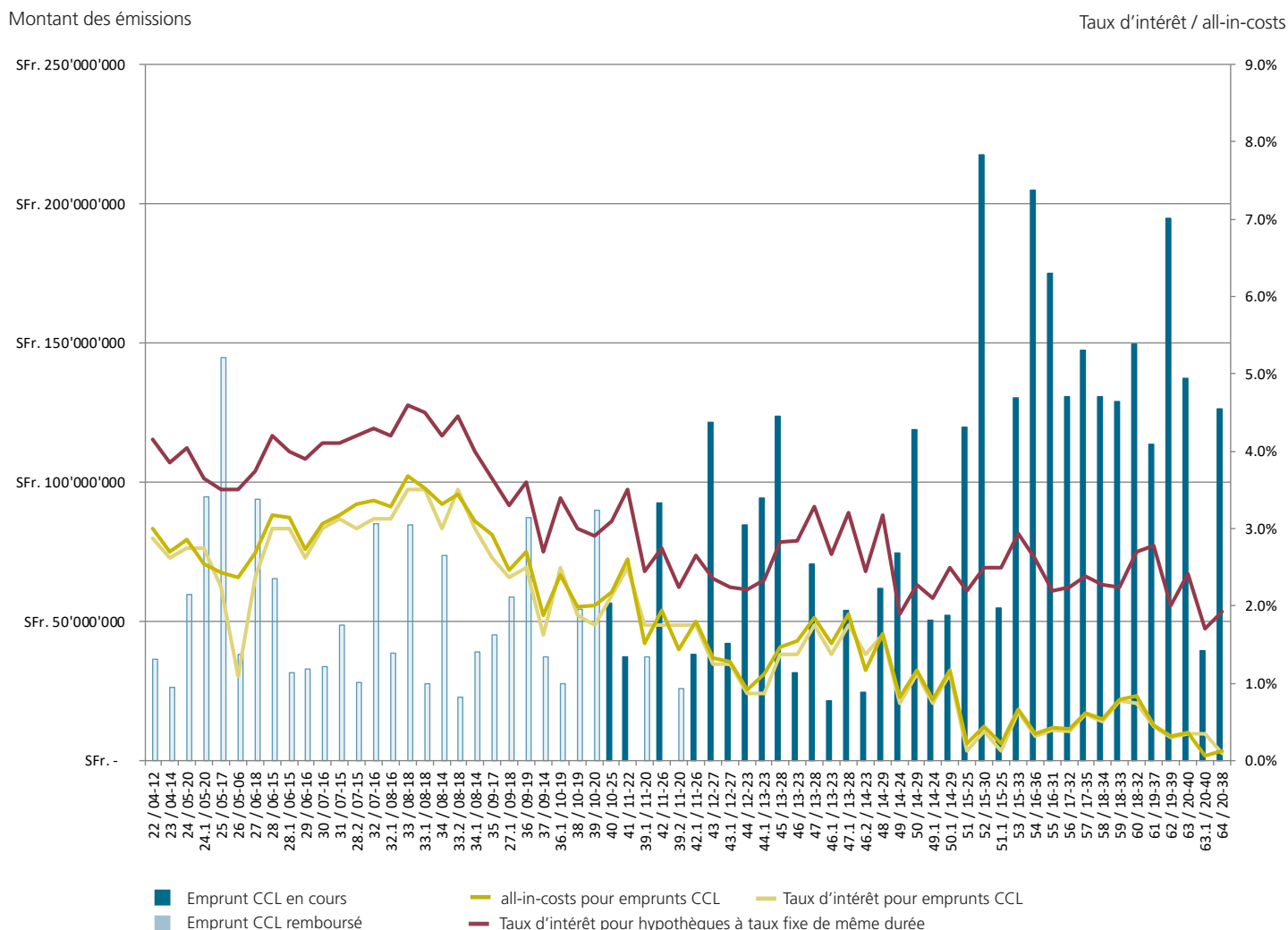
Réseau logement

Il existe par ailleurs des structures permettant aux communes d'échanger de manière informelle sur les problématiques liées à la politique du logement, à savoir le « Wohnnetz » et le « Réseau logement de Suisse romande ». En raison de la pandémie de COVID-19, les échanges n'ont pas pu avoir lieu comme prévu de part et d'autre de la Sarine: en Suisse romande, si la manifestation prévue au printemps a dû être annulée, les représentants de neuf communes ont toutefois pu se rencontrer le 1er octobre 2020 à La Tour-de-Peilz pour débattre du thème du vieillissement de la population et de l'offre de logements. En revanche, leurs homologues alémaniques ont dû se contenter, trois semaines plus tard, de discuter par le biais d'une visioconférence en ligne d'une demi-journée, dont le thème principal était le rôle des rénovations de bâtiments en coopérative dans l'urbanisation vers l'intérieur.

Stratégie pour le développement durable

L'OFL a par ailleurs participé à l'élaboration de la Stratégie du Conseil fédéral pour le développement durable 2030, qui définit les lignes directrices de sa politique en matière de développement durable pour les dix prochaines années et était en consultation jusqu'à la mi-février 2021. L'un des trois thèmes préférentiels, l'égalité des chances, vise à assurer la cohésion sociale en réduisant les inégalités et les désavantages et en encourageant l'autodétermination des citoyens. Ce thème préférentiel contient l'axe stratégique national relevant de l'OFL « Favoriser une offre de logements appropriés ».

Exécution de l'aide au logement : demande d'un nouveau crédit-cadre



III.5 Émissions de la CCL, état fin 2020. (Source : CCL/OFL)

L'encouragement direct au titre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP) continue de perdre en importance. Les activités de l'OFL en matière d'exécution portent principalement 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 l'octroi de prêts à taux préférentiel par le fonds de roulement, d'autre part.

Nouveau crédit-cadre en faveur de la CCL au Parlement

Au cours de l'année sous revue, la CCL a été active à trois reprises sur le marché des capitaux : avec l'émission

de la série 63, la première augmentation de celle-ci, et l'émission de la série 64. En tout, elle a levé 303,1 millions de francs pour une durée de 20 ans, respectivement de 18 ans. Les taux d'intérêt des deux emprunts s'élèvent à 0,35 % et 0,1 %, et les all-in-costs sont à peine plus élevés. Il convient de relever que les all-in-costs, de 0,069 %, pour la première augmentation de la série 63 sur une durée de presque 20 ans représentent une valeur encore jamais atteinte.

Au cours de l'année sous revue, le remboursement des séries 24 et 39, qui correspond à 307,7 millions de francs, s'est effectué dans les délais. La somme cautionnée par la Confédération a baissé de 4,6 millions de francs en 2020 et s'élevait à 3452,7 millions de francs à la fin de l'année sous revue. Depuis l'entrée en vigueur de la LOG en 2003, la Confédération n'a jamais dû honorer de cautions accordées à la CCL.

L'activité d'emprunt au cours de l'année sous revue a entraîné la baisse pour un montant équivalent du montant disponible au titre du crédit-cadre approuvé par le Parlement en 2015. À la fin de l'année, environ 54 millions de francs étaient encore à disposition. Le 2 septembre 2020, le Conseil fédéral a donc soumis au Parlement un message sollicitant un nouveau crédit-cadre de 1700 millions de francs pour la période allant du deuxième semestre 2021 à 2027. Le Conseil national a approuvé le projet à la session d'hiver par 138 voix contre 52 et une abstention. Le projet sera débattu au printemps 2021 au Conseil des États, de sorte que le crédit soit disponible à partir de la deuxième moitié de 2021.

En même temps que le message demandant le nouveau crédit-cadre, le Conseil fédéral a procédé à une adaptation de l'ordonnance sur le logement (OLOG). La gestion des risques déjà pratiquée, qui comprend une évaluation annuelle des maîtres d'ouvrage d'utilité publique prenant part à un emprunt et le contrôle périodique des immeubles financés par des quotes-parts d'emprunt cautionnées, a été inscrite dans l'ordonnance ; cette modification est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2020.

Le cautionnement par la Confédération des emprunts de la CCL prend la forme d'un cautionnement solidaire garanti auprès de la Banque cantonale de Zurich, qui représente les créanciers. Afin de réduire les risques de défaillance, la possibilité de recourir au cautionnement simple plutôt qu'au cautionnement solidaire des emprunts de la CCL a été étudiée. Il est ressorti de cet examen qu'un cautionnement simple ne réduirait pas les risques pour la Confédération. Le 26 février 2020, le Conseil fédéral a pris position sur les recommandations de la Délégation des finances des Chambres fédérales du 27 juin 2019, entre autres sur la suppression du cautionnement solidaire. Il conclut qu'utilisé de manière ciblée, le cautionnement solidaire est un instrument pertinent et qu'il entend par conséquent le maintenir. Le Conseil fédéral a souligné que le cautionnement constitue un instrument de promotion approprié si la tâche faisant l'objet d'une mesure d'encouragement peut, selon toute vraisemblance, se financer elle-même sur le marché des capitaux et si le remboursement des prêts cautionnés paraît plausible.

Fin septembre 2020, l'assemblée générale de la CCL a élu Ernst Hauri, ancien directeur de l'OFL, comme président. Ce dernier a remplacé Peter Gurtner, qui a occupé cette fonction pendant 13 ans.

La pandémie freine la demande de prêts

L'impact de la pandémie de coronavirus s'est clairement reflété dans le nombre plus faible de logements soutenus par des prêts du fonds de roulement. Les processus de développement de projets des coopératives, généralement très participatifs, ont été ralentis par les restrictions. Le nombre de logements nouvellement encouragés a été de 609, soit le deuxième chiffre le plus bas depuis l'entrée en vigueur de la LOG. Néanmoins, le montant des prêts s'est quand

même élevé à près de 21 millions de francs, car le montant moyen des prêts par logement a augmenté.

En automne 2020, le chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) a donné son feu vert à la mise en œuvre d'un programme spécial visant à promouvoir les rénovations énergétiques avec des prêts du fonds de roulement et à contribuer à stabiliser la conjoncture. Entre 2021 et 2023, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent bénéficier de prêts du fonds sans intérêts pendant une période limitée à 10 ans à la condition que les immeubles soient entièrement assainis sur le plan énergétique. La Fondation suisse pour la promotion de l'accès à la propriété du logement (FPPL) propose en parallèle un programme similaire financé par son propre fonds. Les exigences énergétiques sont les mêmes que pour les projets d'utilité publique. La FPPL est chargée par la Confédération de promouvoir le logement dans les zones rurales, en particulier dans un environnement agricole.

Les conditions de prêt ont été adaptées déjà à l'été 2020 indépendamment du programme spécial. Le nouveau crédit-cadre entré en vigueur après le rejet de l'initiative populaire « Davantage de logements abordables » est doté de 250 millions de francs pour les 10 prochaines années. Le montant du prêt octroyé peut être adapté en fonction du projet. Les normes énergétiques, en particulier, sont prises en compte de manière plus différenciée, et le changement de dénomination des labels LEA permet d'ajuster les montants alloués en fonction du niveau atteint.

Ces dernières années, de plus en plus de projets comptant des appartements de plus de 5 pièces ont été construits, ce qui a motivé une adaptation de l'ordonnance de l'OFL concernant les limites de coûts, dont la dernière révision remontait à 2014. Grâce à une nouvelle formule basée sur l'équipement de base défini dans le Système d'évaluation de logements SEL, les limites de coûts peuvent être calculées pour des appartements de toute taille. Les limites elles-mêmes ont été adaptées à l'inflation et tiennent compte en particulier de l'évolution du prix des terrains. L'ordonnance fixe désormais des limites pour les logements jusqu'à 7 pièces, le plus grand type de logements pour lequel l'équipement de base est prescrit dans le SEL. Un outil est disponible sur le site de l'OFL pour calculer les limites de logements encore plus vastes.



Changements au niveau des postes dirigeants

Les deux organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique ont procédé à des changements importants à leur tête. La conseillère aux États Eva Herzog a succédé à l'ancien conseiller national Louis Schelbert, qui a présidé Coopératives d'habitation Suisse pendant 12 ans. En automne, Adrian Achermann a remplacé Hanspeter Käppeli au poste de directeur de LOGEMENT SUISSE.

Le nombre de demandes de prêts de la FPPL a diminué, en 2020. De 32 en 2018, il a été de 36 en 2019 avant de reculer à 29 en 2020. La fondation s'est par ailleurs occupée de la succession de son directeur de longue date, Peter Brügger, qui prendra sa retraite au printemps 2021.

Un nouveau groupe de travail composé de représentants des deux organisations faïtières tentera d'élaborer une base applicable dans toute la Suisse pour la détermination du loyer fixé sur la base des coûts. Les premières discussions ont déjà eu lieu et des résultats concrets sont attendus pour le début de 2022.

Peu de changements en matière d'arrière-cautionnements

Il n'y a pas eu de nouvel arrière-cautionnement accordé à la Société coopérative de cautionnements hypothécaires (CCH) et un arrière-cautionnement a été annulé. Au 31 décembre 2020, les arrière-cautionnements octroyés au secteur locatif au titre de la LOG avaient diminué à environ 14,1 millions de francs, ceux alloués au titre de la LCAP restant inchangés à 2,1 millions.

Par ailleurs, 9 arrière-cautionnements pour un total résiduel de 1,0 million sont encore gérés par la Centrale hypothécaire pour la construction de logements (CHL) dans le secteur du logement en propriété, pour lequel toute activité d'encouragement est suspendue. Aucun arrière-cautionnement n'a dû être honoré en 2020.

LCAP: le recul se poursuit

Le nombre de dossiers liés à la LCAP continue de diminuer régulièrement, leur durée étant généralement de 25 ou 30 ans. Au cours de l'année sous revue, les dossiers de 1225 objets en propriété et de 6152 logements en location ont été bouclés. Fin 2020, le nombre de dossiers liés à la LCAP s'élevait encore à environ 6200 pour un peu plus de 20000 logements.

Cette diminution du volume des affaires s'accompagne d'une diminution des flux financiers qui y sont liés. En 2020, un peu plus de 16 millions de francs, soit un montant en diminution d'un peu plus de 9 millions par rapport à l'année précédente, ont été versés au titre de l'abaissement des frais de logement (abaisséments supplémentaires). De l'autre côté de la balance, les remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base se sont élevés à 5,1 millions de francs. Fin 2020, les engagements par cautionnement selon le modèle prévu dans la LCAP s'élevaient à 22,4 millions de francs.

Au cours de l'année sous revue, l'OFL a procédé au contrôle officiel des loyers de 179 dossiers LCAP. Dans 5 cas, des contestations ont été formulées, qui rendent nécessaire un examen détaillé. Le nombre de dossiers présentant des difficultés financières a légèrement augmenté. Trois nouveaux cas ont été enregistrés, alors que celui d'un objet en propriété a été réglé. Pour 11 dossiers de bien-fonds en propriété, les conventions conclues sur des remboursements par tranches d'avances accordées au titre de l'abaissement de base ou sur des suspensions de remboursement sont toujours en vigueur. Trois dossiers ont pu être classés et il n'y a pas eu de nouveau cas. En 2020, il n'y avait pas de poursuites en cours, et aucune procédure de ce type n'a dû être engagée.

Les rencontres prévues en automne avec les représentants cantonaux de l'aide au logement n'ont pas pu avoir lieu en raison de la situation épidémiologique; elles auront lieu en 2021 pour autant que les circonstances le permettent.

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération: peu de changements

Au cours de l'année sous revue, les prêts de PUBLICA et de la Confédération ont diminué au total d'environ 23 millions de francs (2019: environ 39 millions) en raison de remboursements ordinaires et extraordinaires. Fin 2020, l'OFL gérait des prêts de PUBLICA d'un montant de 110 millions de francs et des prêts de la Confédération pour plus de 347 millions. La Confédération soutient par le biais de tels prêts 115 coopératives d'habitation, qui proposent quelque 10 500 logements à loyer modéré. Les taux d'intérêt de la Confédération et de PUBLICA sont restés stables en 2020, et les intérêts perçus se sont élevés à quelque 3,2 millions de francs.

Au cours de l'année sous revue, des assainissements de constructions ont été annoncés à l'OFL pour un montant de quelque 17 millions de francs, avec une part de 11 % financés par les coopératives avec leurs fonds propres.

Compétence de l'OFL confirmée par un arrêt du Tribunal fédéral

Dans son arrêt du 13 novembre 2019 (2C_927/2018), le Tribunal fédéral a établi la compétence de l'OFL dans une procédure de contestation d'augmentation de loyer par une coopérative d'habitation du personnel fédéral. Le Tribunal fédéral a ainsi confirmé la règle selon laquelle les dispositions du code des obligations (CO) sur la contestation des loyers abusifs ne s'appliquent pas aux loyers des locaux d'habitation dont la construction a bénéficié de subventions et qui sont contrôlés par une autorité publique. Ce second élément en particulier était contesté. Après s'être appuyé sur plusieurs éléments d'interprétation des bases légales pertinentes et avoir examiné les normes de délégation, le Tribunal fédéral a confirmé la compétence de l'OFL en la matière.

Pratique dans le domaine du droit du bail : baisse du taux d'intérêt de référence à 1,25 %

Le taux d'intérêt de référence était fixé à 1,5 % depuis juin 2017. Le taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé baisse régulièrement (0,02 point de pourcentage par trimestre) depuis le printemps 2018, au point qu'il a fini par passer sous le seuil déterminant, ce qui a entraîné une baisse du taux de référence à 1,25 %, le 3 mars 2020. Le taux d'intérêt moyen continue d'afficher une tendance baissière, qui a même de nouveau été de 0,03 point de pourcentage dernièrement pour se situer désormais à 1,30 %, un niveau toutefois encore bien supérieur au seuil qui déterminerait un éventuel abaissement supplémentaire.

paritaires de conciliation, soit 1426 de plus que l'année précédente. Au cours de l'année sous revue, 25 004 cas ont été liquidés, dont 14 046 (56,2 %) suite à une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 3 781 procédures (15,1 %), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. Par ailleurs, une proposition de jugement a été acceptée dans 1 053 cas (4,2 %). 451 propositions de jugement ont été refusées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. 144 décisions directes ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2 000 francs) et 5 529 cas ont été réglés d'une autre manière.

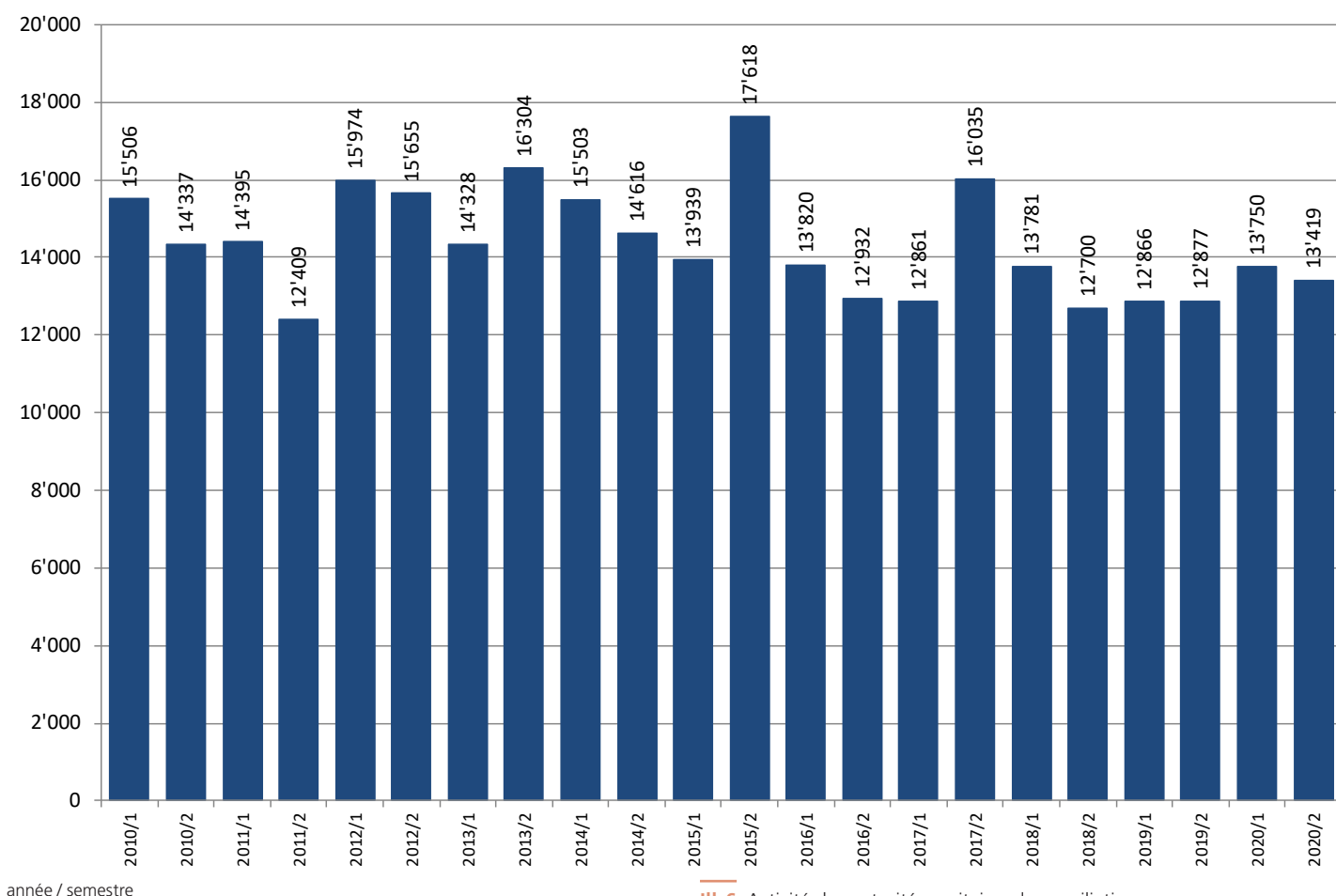
Davantage de procédures de conciliation engagées

Chaque semestre, l'OFL informe des activités des autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2020, 27 169 nouvelles procédures ont été portées devant les autorités

Nouveaux moyens d'échanger

Le Forum ouvert qui devait se tenir le 31 mars 2020 pour permettre aux représentants des groupes d'intérêts, des

nombre de cas



III.6 Activité des autorités paritaires de conciliation, nouvelles causes durant les années 2010 – 2020. (Source : OFL)

autorités de conciliation et des tribunaux, du barreau, du monde académique et des milieux économiques d'explorer les possibilités d'amélioration de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) a dû être reporté.

Le droit du bail est en vigueur depuis 30 ans. En dépit de l'évolution du contexte, tous les efforts d'une certaine ampleur en vue de le réviser ont échoué, ce qui a poussé l'OFL à tenter de lancer un processus d'échanges sur ce sujet. L'idée, approuvée par le chef du DEFR, est de susciter une discussion ouverte avec tous les acteurs concernés dans le but d'une révision équilibrée du droit du bail.

Un webinaire organisé en collaboration avec l'entreprise Weblaw intitulé « Coronavirus : Questions pratiques d'un point de vue juridique VIII – COVID-19 et bail à loyer » a eu lieu le 27 mai 2020. Les intervenants Thomas Probst, professeur à l'Université de Fribourg, et François Bohnet, professeur à l'Université de Neuchâtel, ont consacré leurs exposés aux conséquences sur les baux commerciaux des mesures du Conseil fédéral prises en vertu du droit de nécessité. La discussion a porté en particulier sur la question du défaut de l'objet loué et de l'obligation de continuer à s'acquitter du loyer.

Le projet d'enrichir l'OBLF d'une disposition sur le contrat de performance énergétique (CPE) a pu être conclu au cours de l'année sous revue après la concrétisation de plusieurs propositions formulées lors de la procédure de consultation et d'autres améliorations sur le plan du contenu. La modification est entrée en vigueur au 1^{er} juin 2020. Le nouvel art. 6c OBLF prévoit que le bailleur peut, à certaines conditions, facturer au titre de frais accessoires les coûts liés à un CPE. Cette possibilité vise à encourager les mesures d'économie d'énergie dans les immeubles locatifs, sans toutefois alourdir la charge financière pour les locataires.

Dans son arrêt du 4 septembre 2020 (4A_582/2019), le Tribunal fédéral a précisé que les locataires, de même que les bailleurs, ont le droit de demander une réévaluation du loyer selon la méthode absolue (calcul du rendement) après que les aides au logement allouées par les pouvoirs publics sont échues. La décision, qui concernait une aide cantonale au logement, est applicable par analogie à d'autres aides, notamment de la Confédération, devenues caduques.

Dans son arrêt du 26 octobre 2020 (4A_554/2019), le Tribunal fédéral a modifié deux paramètres essentiels de la détermination du rendement net admissible lors de la location d'habitations et de locaux commerciaux. Les fonds propres investis peuvent désormais être entièrement ajustés à l'inflation. La pratique actuelle prévoyait une limite maximale de 40 % des coûts d'investissement. En outre, selon la nouvelle pratique, un rendement net supérieur de 2 % au taux d'intérêt de référence est désormais considéré comme étant admissible tant que ce taux ne dépasse pas

lui-même 2 %. Jusqu'à présent, la limite du rendement autorisé était fixée à 0,5 % au-dessus du taux d'intérêt de référence, indépendamment de son niveau effectif.

Le contrat-cadre de baux à loyer romand perd son caractère de force obligatoire

Les parties n'ayant pas demandé le renouvellement de la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre de baux à loyer romand, celle-ci est devenue caduque avec effet au 1^{er} juillet 2020. Conformément aux bases légales pertinentes, l'OFL a publié une communication à ce sujet dans la Feuille fédérale du 28 avril 2020. Une information a paru en outre dans la FOSC, les feuilles officielles et les organes de presse des cantons concernés.

Par ailleurs, un contrat-cadre cantonal de baux à loyer est applicable en sus dans le canton de Vaud. Le 27 mai 2020, le Conseil d'État du canton de Vaud a déclaré les Dispositions paritaires romandes et règles et usages locaux du canton de Vaud de force obligatoire générale pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2026. Le 24 juin 2020, le Conseil fédéral a approuvé la déclaration cantonale de force obligatoire générale et autorisé dans le même temps des dérogations au droit du bail impératif pour quatre dispositions du contrat-cadre cantonal de baux à loyer.

Études de droit comparé

Sur mandat de l'OFL, l'Institut suisse de droit comparé a réalisé une analyse et une mise à jour de son étude sur l'établissement du prix du loyer en Allemagne, en Autriche, en Belgique, en Espagne, en France, en Italie, au Royaume-Uni et en Suède. Une autre étude portait sur l'autonomisation de l'exercice du droit au logement par les personnes ayant besoin d'une protection internationale à la lumière du droit européen et des systèmes juridiques de ces États. Les deux études ont été publiées dans leur intégralité sur le site internet de l'OFL.

Recherche sur le logement :

le programme de recherche 2020–2023 sur les rails

Au cours de l'année sous revue, le programme de recherche 2020–2023 élaboré et approuvé par le département l'année précédente a été lancé. Dans les cinq priorités thématiques définies (marché et conditions-cadre : observer, comprendre, évaluer ; des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés ; un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins ; impact du marché du logement sur l'attractivité des régions ; des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés ; une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié : expérimenter, mettre en œuvre, apprendre), des questions de recherche ont été préparées à l'interne et déployées. L'OFL a publié sept rapports de recherche en ligne. Au cours de l'année, l'office a également continué à accompagner un nombre important d'études, en a lancé de nouvelles et a procédé à des clarifications préliminaires en vue de projets de recherche à venir. Entre autres, le contrat avec l'Union des villes suisses pour la gestion du réseau Quartiers vivants a été renouvelé pour cinq années supplémentaires.

Importance du domaine de l'immobilier pour la société

Outre l'étude déjà mentionnée sur les causes et les facteurs du résultat de la votation sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », l'étude publiée en 2014 sur « L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale » a été mise à jour au cours de l'année sous revue. Les bases statistiques de cette étude sont désormais présentées sous la forme d'un atlas numérique et complétées par des données cantonales. Tous les tableaux et graphiques peuvent être recherchés et téléchargés de manière interactive, différenciés par canton et en fonction de différentes périodes de temps à choix. Un rapport succinct de l'étude est disponible en allemand et en français ; en revanche, l'atlas n'existe pour l'heure qu'en allemand. Il montre notamment qu'entre 2011 et 2017, la création de valeur de l'immobilier a davantage crû que celle de l'économie dans son ensemble, avec une progression de 12 % contre 8 %, tandis que la croissance du nombre d'emplois



du secteur, de 5 %, a été semblable à celle de l'emploi en général.

Les fermetures et les restrictions ordonnées par le Conseil fédéral ont placé sur le devant de la scène la question des loyers des locaux commerciaux. L'OFL a été chargé d'effectuer un monitoring basé d'une part sur une analyse structurelle du marché des loyers commerciaux, et, d'autre part, sur une enquête représentative sur la situation des parties contractantes et des arrangements conclus dans le contexte des fermetures ordonnées au printemps. Ces deux travaux scientifiques ont débouché sur le rapport de monitoring susmentionné.

Depuis 2020, l'OFL participe au projet «City Statistics» de l'OFS, qui fournit des informations et des mesures comparatives sur divers aspects des conditions de vie dans plus de 900 villes européennes sur la base d'environ 200 indicateurs, dont une bonne douzaine concernent le logement. Y sont impliqués en Suisse, outre l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), les neuf plus grandes villes du pays.

Urbanisation vers l'intérieur et consommation de surface habitable

Dans le but de protéger la population de la pandémie de coronavirus, les autorités ont formulé des recommandations et ordonné des mesures pour limiter les contacts sociaux, qui ont contraint les personnes à rester davantage chez elles. Le risque est la remise en question des efforts visant à

faire preuve de plus de parcimonie dans le développement des zones résidentielles et des surfaces urbanisées. Par ailleurs, le cadre de vie des habitants s'est vu soumis à des exigences accrues, lui qui a dû soudainement servir en plus de lieu de travail et répondre à tous les besoins du ménage, 24 heures sur 24. L'OFL a apporté son soutien en 2020 à trois des quatre échanges prévus sur la question de la densification du bâti («Dichte auf dem Prüfstand») entre experts de différentes disciplines de Suisse, du Liechtenstein, d'Autriche et d'Allemagne dans le cadre d'un groupe de réflexion virtuel. Grâce à la coopération instaurée avec le média Tec21, les enregistrements et les articles en lien avec ces séances peuvent être consultés en ligne.

Peu avant l'éclatement de la pandémie, une étude passant en revue la littérature spécialisée nationale et internationale sur la densification du bâti et la densification de l'utilisation a pu être terminée. Adoptant une approche exploratoire, elle a par ailleurs examiné la faisabilité d'une étude empirique à l'échelle nationale au niveau des bâtiments. Il apparaît que l'imprécision des données qui pourraient être collectées parle en défaveur d'un tel projet.

La consommation de surface habitable a, parmi de nombreux autres facteurs, un impact négatif sur l'environnement. C'est ce que montre l'étude «Habitat à faible impact environnemental» mandatée par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) et accompagnée par l'OFL, qui en a financé la traduction en français. L'étude avait pour but de comprendre le système Habitat dans son ensemble et de poser les jalons d'un habitat durable.



Un logement abordable et adéquat

En raison de l'absence de données, une étude de faisabilité avait été mandatée l'année précédente afin de déterminer si et, le cas échéant, comment, les prestations de l'aide sociale destinées au financement des coûts du logement pouvaient être quantifiées. L'étude en question, qui a été achevée au cours de l'année sous revue, montre que les coûts du logement ont représenté environ 1,77 milliard de francs en 2018 dans le cadre de l'aide sociale et des prestations complémentaires à l'AVS et à l'AI (PC). La part dévolue aux frais de logement est plus élevée dans l'aide sociale (38 % environ) que dans les PC (quelque 33 %). Au cours des années, les PC et l'aide sociale ont enregistré une augmentation de leurs dépenses totales et de la part des frais de logement pris en charge.

Une collaboration de longue haleine a pris fin avec la publication du nouveau Dictionnaire de la politique sociale suisse. L'OFL était responsable du thème logement et territoire, regroupant une dizaine de contributions aux contenus très variés, allant des espaces ouverts à l'agriculture urbaine, en passant par le droit du bail, l'aide au logement ou encore la mobilité résidentielle. L'ouvrage, également disponible gratuitement sur internet, rend les connaissances de base en matière de politique sociale, utilisées dans la recherche et la pratique, accessibles aux profanes et aux professionnels dans un langage clair et compréhensible.

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

En 2020, l'OFL a poursuivi ses activités de soutien au développement d'approches innovantes. Dans le cadre du programme « Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020–2024 », les responsables des six projets du volet thématique « Changement démographique: concevoir l'habitat de demain », piloté par l'OFL, se sont rencontrés le 9 septembre pour un premier échange d'expériences, au cours duquel ont été abordés les thèmes de la participation, du vivre-ensemble et des services.

Depuis 2019, l'OFL offre également un accompagnement à des « projets de référence dans le domaine du logement ». En 2020, le premier des 5 projets soutenus est arrivé à son terme, avec la publication d'un rapport final. Ce projet, mené par la ZHAW en collaboration avec la commune de Wettingen, a étudié comment les quartiers de maisons individuelles peuvent être développés en visant une urbanisation à l'intérieur du milieu bâti ainsi qu'en préservant les intérêts des propriétaires.

Plateformes de réservation de logements: lancement d'un portail d'information

Le 28 avril 2020, l'OFL a lancé un portail d'information en ligne visant à soutenir les cantons et communes confrontés aux défis liés à la location à court terme de logements sur des plateformes de réservation en ligne. Ce portail présente d'une part les principaux domaines juridiques en lien avec les effets des plateformes de réservation, comme le droit du bail, la préservation du parc locatif ou encore les impôts et taxes, et les illustre à l'aide d'exemples. D'autre part, les mesures déployées par le canton de Genève et la commune d'Interlaken sont exposées dans leurs contextes respectifs, de manière à pouvoir servir d'inspiration à d'autres autorités publiques. Le séminaire « Plateformes de réservation: approches et moyens d'action pour les cantons, les villes et les communes », prévu le 10 juin 2020, a en revanche dû être annulé en raison des restrictions liées au coronavirus.

Crise du coronavirus: la question du logement et des loyers commerciaux au centre de l'attention

En 2020, le site internet de l'OFL a enregistré environ 220 000 visites, un ordre de grandeur comparable à l'année précédente. Au début de l'année, l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », rejetée en votation le 9 février 2020, a suscité beaucoup d'intérêt. Avec l'aggravation de la crise du coronavirus, un nouveau sujet s'est imposé aux yeux du public: les loyers commerciaux. La question de savoir si les déménagements restaient possibles lors de la pandémie a également intéressé la population.

Quatre numéros de l'« Aperçu du marché du logement » et de la « Newsletter OFL » ont paru en 2020. Dans le domaine des médias sociaux, l'OFL est présent sur Twitter depuis plus de 7 ans. Environ 50 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 750.

Une autre conséquence de la crise du COVID-19 a été la forte augmentation des demandes de renseignements, notamment en ce qui concerne les loyers des locaux commerciaux. Au cours de l'année sous revue, l'OFL a répondu à plus de 1000 demandes de renseignements, un chiffre plus de deux fois supérieur à celui des années précédentes. L'intérêt des médias pour les thématiques traitées par l'OFL a lui aussi augmenté. Par rapport à l'année précédente, il a été répondu à environ trois fois plus de demandes de professionnels des médias.

La brochure « Le logement en Suisse », qui présente brièvement les règles et principes les plus importants en matière de logement, continue à susciter beaucoup d'intérêt. Elle est désormais disponible en 18 langues. Au cours de l'année sous revue, quelque 6000 exemplaires ont été livrés.

Journées du logement de Granges: Report

La 25^e édition des Journées du logement de Granges en novembre 2020 devait être consacrée au lien entre logement et travail. Des concepts de protection pour les trois événements prévus avaient été mis en place et la documentation avait été préparée. Toutefois, la deuxième vague de la pandémie de COVID-19 a entraîné des restrictions accrues, de sorte que les Journées du logement de Granges ont été reportées en septembre 2021.

La crise du coronavirus a éclairé d'un jour nouveau la relation entre habitat et travail. Employés et élèves se sont soudainement retrouvés à travailler à domicile, et le logement s'est transformé pour tous les membres du ménage en un centre opérationnel confortable ou étouffant selon les situations, en une ruche bourdonnante d'une multitude d'activités 24 heures sur 24. Aujourd'hui, nous ne disposons pas encore du recul nécessaire pour évaluer les conséquences de cette « expérimentation sociale » imposée par les circonstances, qui constitue toutefois un point

de départ passionnant pour les Journées du logement de Granges.

Outre la journée de séminaire intitulée « Logement et travail – main dans la main ? », deux autres manifestations étaient au programme : d'une part le vernissage de l'exposition « Jardins potagers et cuisines agencées : le logement ouvrier au XX^e siècle » au Kultur-Historisches Museum de Granges, et, d'autre part, une soirée cinéma avec la projection du film sud-coréen « Parasite » (2019), récompensé par l'Oscar du meilleur film.



OFL: réexamen de la stratégie de l'Office

La réforme structurelle de l'OFL, qui a été approuvée par le Conseil fédéral le 1^{er} juin 2018, progresse. La fusion des services transversaux avec ceux de la Commission de la concurrence (COMCO) a été mise en œuvre (RH, informatique) ou est en cours de planification (logistique). Les préparatifs du déménagement de l'OFL à la Hallwylstrasse 4, à Berne, prévu fin 2021 avancent également.

La stratégie de l'office a été revue à la suite de l'entrée en fonction du nouveau directeur. À l'avenir, le thème des « bases de connaissance pour l'habitat de demain » prendra une plus grande place. En outre, l'OFL va mettre l'accent non seulement sur le logement, mais aussi sur l'utilisation de l'immobilier et sur l'immobilier en général. Cette volonté s'inscrit dans une approche visant à comprendre le logement dans un contexte plus large, notamment en termes d'aménagement du territoire, mais aussi d'énergie et de climat ou encore d'évolution démographique.

Ces réflexions ont motivé le léger ajustement de la structure organisationnelle de l'office. Il s'agit en particulier de renforcer la communication. Le 14 octobre 2020, le chef du DEFR a approuvé le nouvel organigramme, en vigueur à partir du début de 2021.

En 2020, l'OFL comptait 37 employés, ce qui représentait 32,2 équivalents plein temps, dont un apprenti.

Chaque mois, le personnel a reçu à l'interne des informations sur la réforme structurelle de l'office.

La journée de formation externe a conduit les collaborateurs de l'OFL à Meyrin, où ils ont visité l'écoquartier Les Vergers et les bâtiments de la coopérative d'habitation Équilibre. Une grillade dans le jardin de l'OFL a contribué à développer l'esprit d'équipe en dehors des heures de travail. Le repas de Noël a lui dû être annulé en raison de la pandémie de coronavirus.

Les mesures de promotion de la santé conservent toute leur importance. L'action « À vélo au travail », à laquelle ont participé deux équipes de l'OFL, a eu lieu en automne plutôt qu'au début de l'été en raison du COVID-19.

Gestion de crises et des situations d'urgence / BCM

L'année 2020 a été placée sous le signe du COVID-19, ce qui a incité la direction à mettre en place un système de gestion de crises et des situations d'urgence.

La pandémie de coronavirus a imposé des exigences élevées à la gestion de la continuité des affaires (Business Continuity Management, BCM). Il a fallu, entre autres, prévoir des désinfectants, des gants en caoutchouc, des masques d'hygiène et des poubelles spéciales pour ré-

pondre aux exigences de protection contre le coronavirus. L'OFL a par ailleurs mis en place son propre plan de protection.

Changement de logiciel réalisé

Le nouveau système de gestion électronique des affaires (Acta Nova) a été mis en place pendant le week-end de Pâques. Le changement de logiciel a été très rapidement suivi de séances d'information et différents outils ont été élaborés à l'intention du personnel en vue de faciliter la transition.

Pour la numérisation des dossiers d'aide au logement, des feuilles de couverture spéciales ont été créées avec l'aide de l'équipe de scannage de l'ISCeco, ce qui a permis de classer les documents automatiquement dans le bon dossier grâce à la reconnaissance de texte (OCR) et de réduire ainsi le travail manuel au strict minimum.

Selon le rapport environnemental, l'OFL a réduit son impact environnemental de 28,5 % depuis 2006. L'objectif défini (30 %) n'a pas été atteint, principalement en raison du fait que la surface chauffée par employé a augmenté avec la réduction des effectifs. Des campagnes de sensibilisation telles que le RUMBA Challenge ou des communications au début de la saison de chauffage ont été menées en 2020 également. Pour le site de Berne, il est prévu de développer un concept RUMBA en commun avec la COMCO pour le site de Berne.



Publications 2020

Rapports de recherche

Folgende Studien sind auf der Website des BWO verfügbar :

pom+ Consulting AG ; Rütter soceco. *L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale. Rapport succinct, édition 2020*, août 2020.

Digitaler Atlas der Immobilienwirtschaft: <https://public.tableau.com/profile/digitaler.atlas.der.immobili-wirtschaft.schweiz#!/vizhome/DigitalerAtlasderImmobili-wirtschaftSchweiz/Intro>

Haute école de Lucerne – Économie. *Densification des constructions et densification de l'utilisation. Analyse exploratoire à partir d'études de cas. Résumé*, avril 2020.

Sotomo. Initiative populaire «*Davantage de logements abordables*»: *Analyse de la votation. Résumé*, juillet 2020.

ZHAW Institut Urban Landscape. *Pas à pas. Concevoir la transformation des quartiers de maisons individuelles. Résumé*, juin 2020.

Wüest Partner. *Analyse structurelle du marché de la location commerciale. Résumé*, septembre 2020.

gfs.Berne. *Loyers commerciaux. Enquête sur les solutions adoptées. Résumé*, août 2020.

Ecoplan. *Prestations sociales sous conditions de ressources: les dépenses dans le domaine du logement. Résumé*, décembre 2020.

Factsheets

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt. Entwicklung 2015. Factsheets für die Schweiz und die 7 BFS-Grossregionen, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften/Meta-Sys, Juli 2016

Articles

Folgende Artikel sind auf der Website des BWO verfügbar :

Sfar, Doris. *Vivre avec un handicap: favoriser l'autonomie dans le logement*, in: *Habitation*, mars 2020, p. 9–10.

Sfar, Doris. *Recherche sur le logement: cinq thèmes pour aborder les défis majeurs*, in: *Habitation*, juin 2020, p. 49–50.

Tschirren, Martin. *Vermieter haben eine grosse Verantwortung*. Interview in: *Immobilia* 5–2020, p. 4–9.

Tschirren, Martin. *Wegen Wegzug von Bundesamt: Die Zukunft der Grenchner Wohntage ist noch offen*. Interview in: *Grenchner Tagblatt*, 3 juin 2020.

Tschirren, Martin. *Es war schon ein steiler Einstieg*. Interview in: *influence*, 20 juin 2020 (www.influence.ch).

Tschirren, Martin. *Nous devons en quelque sorte nous réinventer*. Interview in: *Habitation*, septembre 2020.

Tschirren, Martin. *Je ne promets pas la lune, mais j'ambitionne un lieu d'échange efficace!*. Interview in: *Propriété*, septembre 2020.

Tschirren, Martin. Chefsache mit Martin Tschirren: «*Ich will mich selber sein*». Interview in: *baublatt*, 27 novembre 2020.

Tschirren, Martin; Enzler, Christoph. *Das Wohnumfeld ist und bleibt wichtig*, Interview in: *WOHNENextra*, décembre 2020.

Kägi, Adrian. *Bundesämter und Mediation – Rahmenbedingungen und Modalitäten im nicht streitigen Verwaltungsverfahren*, in: *recht*, Zeitschrift für juristische Weiterbildung und Praxis, 4/20, p. 275 ss

Droit du bail

Kägi, Adrian; Mazza, Aldiana; Oeschger, Sara. *njus-Band zum Mietrecht, Entwicklungen 2019*, Berne 2020.

Exposés choisis

König, Felix. Volksinitiative « *Mehr bezahlbare Wohnungen* », Schweizerischer Zentralverein für das Blindenwesen SZBlind, Berne, 30 janvier 2020.

Sfar, Doris. « *Fertig Dichte?* ». Think Tank « Dichte auf dem Prüfstand ». Événement virtuel, 26 mai 2020.

Tschirren, Martin. « *Gemeinnützige Wohnbauträger quo vaditis? Einige Bemerkungen aus der Vogelperspektive* ». Referat, Strategieseminar abl, 4 juillet 2020.

Sfar, Doris. « *Innenentwicklung – ja, aber wie?* ». Think Tank « Dichte auf dem Prüfstand ». BWO, CCTP-HSLU, tec21, 10 juillet 2020.

Sfar, Doris. « *Hin zum klimaneutralen Wohnen – wo liegen die Stolpersteine?* ». Teilnahme am Podiumsgespräch, Casafair, Zurich, 22 août 2020.

Sfar, Doris. « *Wohnen der Zukunft. Einblicke in die Modellvorhaben <Demografischer Wandel: Wohn- und Lebensraum für morgen gestalten>* ». Österreichische Wirtschaftsdelegation, Zurich, 6 octobre 2020.

Sfar, Doris. « *Raum allein bringt nichts* ». Think Tank « Dichte auf dem Prüfstand ». BWO, CCTP-HSLU, tec21, 16 octobre 2020.

Schindelholz, Jude: « *Conclusion* ». Colloque d'automne du Réseau Quartiers vivants, « La bonne mesure pour un développement durable: encourager la sobriété dans le quartier ». Événement virtuel, 3 novembre 2020.

König, Felix. « *Article 6c OBLF: Dans quelles conditions les bailleurs peuvent-ils facturer les coûts liés à un contrat de performance énergétique (CPE) en tant que frais accessoires?* ». SWISS ESCO SUMMIT, événement virtuel, 4 novembre 2020.

Sfar, Doris. « *Co-Production lebenswerter Quartiere – Kooperative gemeinnützige Arealentwicklung am Beispiel Industriestrasse Luzern* ». Begrüssung und Mitwirkung am Podium, Fachtagung Hochschule Luzern – Soziale Arbeit, Lucerne, 26 novembre 2020.

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, avril 2021

