
Rapport annuel 2024

Office fédéral du logement



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Éditeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
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 et en italien.

Sommaire

Avant-propos	3
Thème phare	
La pénurie de logements se renforce	4
Marché du logement	
Loyers en hausse, nombre limité de nouveaux logements	6
Politique du logement	
Le droit du bail et l'aide au logement au centre des discussions	7
Droit du bail	
Autorités de conciliation : faits et chiffres	8
Aide au logement	
Forte demande de prêts	9
Recherche sur le logement	
Lancement du programme de recherche pour les années 2024 à 2027	10
Activités internationales	
D'autres pays confrontés aux mêmes défis	11
Communication et politique	
L'OFL désormais présent sur Instagram	12
Actualité interne	
Avancées dans la numérisation	13
 Publications en 2024	14

Avant-propos :

Lorsque ce rapport annuel sera paru, cela fera 50 ans que l'Office fédéral du logement (OFL) aura été créé. Le 1^{er} janvier 1975, la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) entrait en vigueur en vigueur, énonçant sobrement à son article 54 que « la Confédération crée un Office fédéral du logement » et précisant que « l'office fédéral est chargé de l'exécution de la présente loi en tant qu'elle relève de la Confédération. »

Mais qu'est-ce qui a poussé le Conseil fédéral et le Parlement à adopter la LCAP et à créer l'OFL ? Pour le comprendre, il faut revenir sur une initiative populaire qui demandait qu'un fonds pour la construction de logements soit alimenté par une taxe sur les étrangers et une taxe à l'exportation. Cela devait encourager la construction de logements et l'accession à la propriété tout en garantissant des loyers équitables. Or cette initiative, aussi appelée « initiative Denner » en raison de son auteur, allait trop loin aux yeux du Conseil fédéral et du Parlement. Ces derniers lui

opposèrent alors un contre-projet direct. Le 5 mars 1972, le souverain trancha. Approuvant le nouvel article constitutionnel sur l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété, il donna ainsi le feu vert à la nouvelle loi.

Les décisions prises à l'époque en faveur du développement de l'aide au logement sont l'expression d'une période durable de haute conjoncture, qui avait notamment conduit à une situation très tendue sur le marché du logement. Par la suite également, les appels à des solutions politiques ont été les plus forts en période de crise ou lorsqu'une grande partie de la population était touchée par la pénurie de logements.

Pendant plus de deux décennies, la situation sur le marché du logement a été dans l'ensemble plutôt détentue. Le financement des mesures d'encouragement a donc été considérablement réduit. Depuis l'an 2000, le volume qu'elles représentent par rapport aux dépenses totales de la Confédération est passé de 0,6 à 0,04 %.

L'évolution de ces dernières années et de ces derniers mois montre toutefois que le logement en général, la question de l'offre et surtout les défis liés au coût du logement, au changement climatique et au changement démographique gagnent en importance. Les réponses à apporter ne passent pas forcément par une augmentation des moyens d'encouragement: une bonne collaboration entre la Confédération, les cantons, les villes et les communes, mais aussi avec les milieux économiques et la société civile reste incontournable.

Martin Tschirren, directeur



Martin Tschirren, Directeur de l'OFL

Berne, en mai 2025

Thème phare :

La pénurie de logements se renforce

Avec un taux de vacance de seulement 1,08 % en 2024, la pénurie de logements s'aggrave en Suisse, en particulier dans les zones urbaines et touristiques. Face à cette crise, le Conseil fédéral a élaboré un plan pour augmenter l'offre de logements abordables et durables.



Si la situation n'est pas partout aussi tendue, elle est difficile en particulier dans les zones urbaines et, de plus en plus, dans les communes touristiques. La diminution du taux de vacance pousse les loyers vers le haut et, partant, assèche le marché du logement.

Hausse des coûts du logement

La pénurie de logements s'accentue, notamment en Suisse romande et en dehors des centres urbains. La demande est en forte hausse et l'offre ne suit pas. Cette disparité se traduit par une augmentation des coûts et des loyers et complique la recherche d'un logement.

Une solution réside dans le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, c'est-à-dire dans la densification du

milieu bâti. Cette approche s'avère certes plus complexe qu'une construction expansionniste sur des parcelles libres, mais, à long terme, elle est plus durable et plus économique.

Plan d'action contre la pénurie de logements

Conscient de cette situation préoccupante, le Conseil fédéral s'engage depuis 2022 dans la recherche de mesures et de solutions s'inscrivant dans le respect des compétences de chacun. C'est dans cette optique qu'une deuxième table ronde a eu lieu le 13 février 2024, lors de laquelle un plan d'action contre la pénurie de logements a été présenté. Celui-ci vise à augmenter l'offre de logements de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins. La mise

en œuvre a débuté et devrait déployer ses effets dans les années à venir. Le plan comporte 35 recommandations, regroupées dans les trois volets thématiques suivants :

- Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre ;
- Renforcer et accélérer les procédures ;
- Garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins.

La participation de l'ensemble des parties prenantes est indispensable pour la mise en œuvre de ce plan d'action. Celui-ci respecte les compétences des différents acteurs du milieu : c'est au secteur de la construction et de l'immobilier qu'il appartient en premier lieu de construire et d'investir. Les communes et les cantons ont la main pour ce qui concerne les questions d'aménagement du territoire et les procédures administratives.

Il serait toutefois illusoire d'espérer que la situation s'améliore d'un coup de baguette magique. Pour autant, depuis l'été 2024, des signes de reprise sont perceptibles au niveau du nombre de demandes de permis de construire et d'autorisations délivrées.

L'Office fédéral du logement (OFL) est chargé de réaliser une fois par an une enquête auprès des partenaires concernés afin de suivre l'application des mesures recommandées dans le plan d'action. La première enquête sera menée au printemps 2025.

Refonte du monitorage du marché du logement

Le monitorage du marché du logement remanié, désormais disponible sous forme numérique, participe également au suivi du marché du logement, et donc de la pénurie de logements.

Il poursuit trois objectifs principaux : observer l'évolution du marché du logement, servir de base pour l'évaluation et la promotion de l'offre de logements abordables et, enfin, faire office de référence pour les analyses au fil du temps. Cet outil est mis à jour chaque trimestre.

La numérisation du monitorage a permis de créer une plateforme en ligne, interactive et conviviale, qui donne la possibilité d'effectuer des comparaisons et de mettre en évidence les interactions entre les indicateurs.

Pour en savoir plus :

[Politique du logement de la Confédération](#)

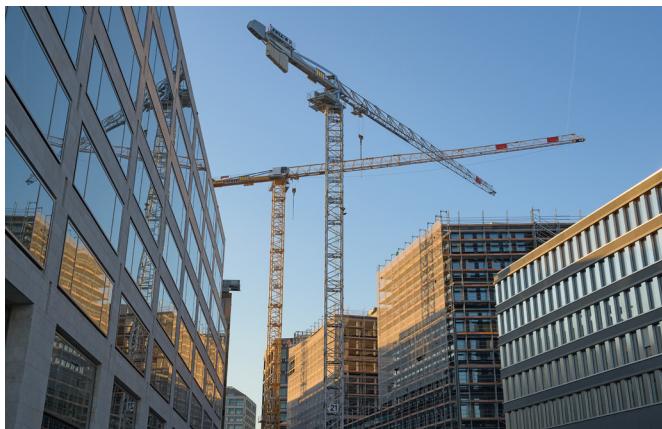
[Monitorage du marché du logement](#)



Image 2^{ème} table ronde sur la pénurie de logements - WBF/zvg

Marché du logement: Loyers en hausse, peu de nouveaux logements

En 2024, le marché du logement en Suisse a été caractérisé par une forte demande et une offre limitée, ce qui a entraîné une hausse des loyers et alimenté la pénurie de logements.



La situation sur le marché du logement ne s'est guère améliorée en 2024 par rapport à l'année précédente, avec une offre restreinte et une demande se maintenant à un niveau élevé. En 2023, la population a augmenté d'environ 147 000 personnes, soit 1,7 %, alimentant la demande, en particulier dans les zones urbaines. Par ailleurs, la construction de nouveaux logements est restée insuffisante pour répondre aux besoins. En 2024, il n'y a eu vraisemblablement qu'environ 40 000 nouvelles unités construites, un nombre légèrement en recul par rapport à l'année précédente. Malgré une légère augmentation des demandes de permis de construire, le nombre d'autorisations délivrées reste à la traîne, ce qui ne laisse pas entrevoir d'amélioration notable pour 2025.

Taux de logements vacants et évolution des loyers

Le taux de vacance a encore baissé en 2024. Il était de 1,08 % au 1^{er} juin, contre 1,15 % en 2023. Le recul a toutefois ralenti par rapport aux années précédentes. Dans les zones urbaines où la demande est élevée et où le taux de vacance est déjà faible, il n'y a pratiquement pas eu d'évolution.

La spirale à la hausse des loyers s'est poursuivie. L'indice des loyers a progressé de 1,6 % en 2023. Sous l'effet des deux relèvements du taux d'intérêt de référence de 2023, cet indice a vu sa valeur doubler en 2024. Les ménages à revenus moyens et faibles sont les premières victimes de cette évolution, qui entraîne une charge croissante pour les locataires. La hausse des loyers a été, avec l'explosion des primes d'assurance maladie, l'une des prin-

cipales raisons de la pression exercée sur le budget des ménages. Bien que le renchérissement ait continué de reculer en 2024, le niveau des salaires réels n'a guère évolué. Dans l'ensemble, ces facteurs ont eu un impact négatif sur le revenu disponible de nombreux ménages.

Propriété du logement et prix de la construction

Les hausses du prix des logements en propriété ont atteint des niveaux records entre 2020 et 2022 avant un reflux en 2023 et 2024. Outre la rareté de l'offre, la baisse des taux d'intérêt poussera à nouveau les prix vers le haut ces prochaines années. Les prix de la construction se sont stabilisés après les fortes hausses des années 2022 et 2023 provoquées par des problèmes d'approvisionnement et la guerre en Ukraine. Pourtant, construire restera malgré tout plus cher en 2024 et en 2025 qu'avant la pandémie.

Taux d'intérêt de référence à un niveau élevé

En 2023, le taux d'intérêt de référence a augmenté par deux fois, de 1,25 % à 1,5 %, puis d'un quart de point de pourcentage supplémentaire pour atteindre 1,75 %, un niveau resté inchangé en 2024. Le taux hypothécaire moyen montre toutefois à nouveau une tendance à la baisse, de sorte qu'il est probable que le taux d'intérêt de référence redescende à 1,5 % en 2025.

Pour en savoir plus:

[Taux d'intérêt de référence \(admin.ch\)](#)

[Aperçu du marché du logement \(admin.ch\)](#)

Politique du logement: Le droit du bail et l'aide au logement au centre des discussions

En 2024, les votations populaires, avec deux projets de modifications légales en matière de droit du bail, et trois autres mis en consultation, ont occupé le devant de l'actualité. Il a fallu en outre traiter de nombreuses interventions et plusieurs initiatives parlementaires.

Le 24 novembre 2024, les citoyens ont rejeté deux projets concernant le droit du bail, pour l'un, à la sous-location, pour l'autre, à la résiliation en raison du besoin propre du bailleur. Les modifications des prescriptions de forme du droit du bail adoptées par le Parlement en 2023 n'ont en revanche pas été contestées par voie de référendum et entreront donc en vigueur comme prévu. Ainsi, la signature en fac-similé pourra désormais être utilisée pour communiquer une augmentation de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat. L'obligation de recourir à un formulaire pour notifier les augmentations de loyer dans le cas d'un loyer échelonné est appelée à disparaître.

Consultations

Une modification de la loi sur le logement (LOG) a été mise en consultation au cours du second semestre. L'objectif de l'adaptation proposée est de créer des bases juridiques claires pour ce qui a trait aux logements bénéficiant d'une aide indirecte de la Confédération, notamment la fixation des loyers sur la base des coûts et le contrôle des loyers par l'État.

La procédure de consultation sur la modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) a pris fin le 11 juillet 2024. Il s'agissait d'une partie de mesures réalisables à brève échéance destinées à atténuer la hausse des loyers et, d'autre part, d'une adaptation découlant de l'allégement des exigences de forme pour les loyers échelonnés décidé par le Parlement. La suite des travaux concernant la fixation des loyers dépendra des résultats d'une étude qui a examiné le modèle de loyer actuel et dont le Conseil fédéral a pris connaissance le 20 décembre 2024.

La consultation relative aux deux initiatives parlementaires [16.451 « Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité »](#) et [17.493 « Loyer usuel dans la localité ou dans le quartier. Instaurer des critères à valeur probante »](#) s'est achevée le 10 avril 2024. Le 16 août 2024, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a chargé l'OFL d'élaborer un rapport sur ces deux objets.

Interventions et initiatives parlementaires

En 2024, des initiatives parlementaires, des motions, des postulats et des interpellations portant sur une variété de sujets ont été déposés, traités et classés. Parmi les thèmes abordés, figuraient notamment l'aide au logement, le marché du logement (et notamment la pénurie de logements), des questions liées à la protection des données liées aux baux, la fixation des loyers, les frais accessoires, les résiliations (p. ex. pour cause de rénovations) et la recharge des voitures électriques.

Pour en savoir plus:

[Votation populaire du 24.11.2024](#)

[Procédure de consultation relative à la modification de la loi sur le logement \(LOG\)](#)

[Interventions parlementaires sur le droit du bail](#)

[Le Parlement suisse – Page d'accueil](#)

[Modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux \(OBLF\)](#)

[Une étude montre la nécessité d'adapter le modèle de loyer](#)

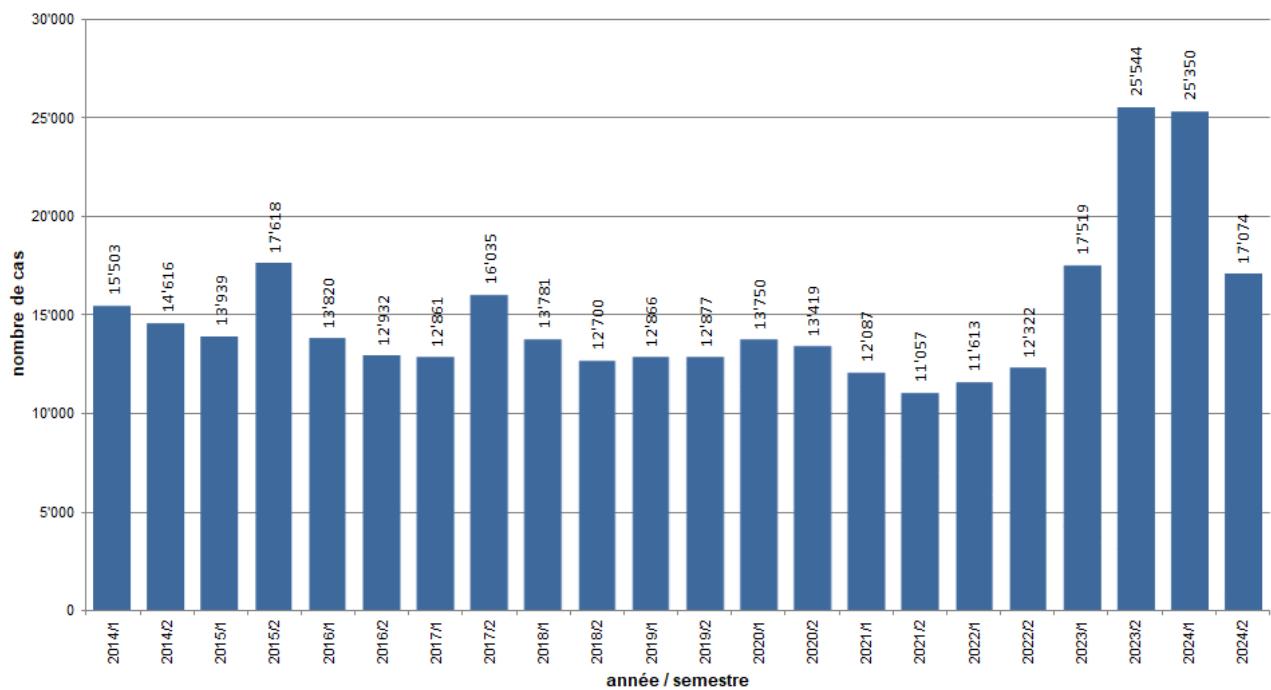
[CO \(droit du bail\): loyer initial et loyers usuels dans la localité ou le quartier](#)

[Droit du bail: la commission soutient les modifications ponctuelles proposées](#)

Droit du bail:

Autorités de conciliation : faits et chiffres

Chaque semestre, l'OFL informe concernant les activités des autorités de conciliation en matière de baux à loyer.



III. Activités des autorités paritaires de conciliation, nouvelles causes durant les années 2014 – 2024

En 2024, 42 424 nouvelles procédures ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 639 de moins que l'année précédente. Le nombre de cas réglés lors de l'année sous revue s'est élevé quant à lui à 45 300 :

- **26 549** (58,61 %) cas ont fait l'objet d'une conciliation.
- Dans **5182** cas (11,44 %), aucun accord n'a pu être trouvé, ce qui a abouti à la délivrance d'une autorisation de procéder.
- **1611** propositions de jugement (3,56 %) ont été acceptées par les parties.
- **709** propositions de jugement (1,57 %) ont été refusées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder.
- **139** décisions directes (0,31 %) ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs).
- **11 110** cas (24,53 %) ont été réglés d'une autre manière.

Pour en savoir plus:

[Statistique des procédures de conciliation \(admin.ch\)](#)

Aide au logement: Forte demande de prêts

En 2024, les demandes de prêts du fonds de roulement formulées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont été particulièrement nombreuses. La Centrale d'émission pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique a également été très sollicitée.

Loi sur le logement (LOG)

En 2024, les commissions des deux organisations faîtières de construction de logements d'utilité publique responsables du fonds de roulement ont octroyé 53 prêts pour un total de 92 millions de francs. Environ deux fois plus élevé que la moyenne des 20 dernières années, il s'agit du deuxième montant annuel le plus important depuis la création de cet instrument d'encouragement. 1990 logements ont bénéficié de cette aide.

Par ailleurs, 74 objets de 60 maîtres d'ouvrage ont bénéficié des conditions de financement avantageuses de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) durant l'année sous revue. Ces financements sont cautionnés par la Confédération. S'agissant des 123 coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, 109 d'entre elles continuaient de bénéficier, à fin 2024, de prêts de la Confédération ou de PUBLICA, pour un montant de 374,2 millions de francs en faveur de 9861 logements.

Nouvelles conditions de prêt à partir de 2025

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'action contre la pénurie de logements, l'OFL a révisé les conditions de prêt du fonds de roulement en vue de renforcer l'aide indirecte au logement et de la rendre plus efficace. À partir du 1^{er} janvier 2025, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique bénéficieront ainsi de conditions encore plus attrayantes pour réaliser leurs projets. [L'aide-mémoire « Aide fédérale aux organisations de la construction de logements d'utilité publique »](#) a été adapté en conséquence.

Ces dernières années, il y a eu de nombreuses nouveautés au niveau des labels en matière d'énergie et de développement durable. Ont été lancés par exemple le label Minergie-Quartier et le standard SNBS-Quartier en matière de construction durable en Suisse. Ces nouveaux labels sont désormais pris en compte dans le calcul des prêts accordés. Par ailleurs, de nouvelles incitations sont mises en place pour encourager à rénover le parc immobilier existant en densifiant le bâti vers l'intérieur et en uti-

lisant mieux les terrains. L'octroi de prêts plus élevés pour l'acquisition de biens immobiliers permet de renforcer le maintien de logements à loyer ou à prix modéré. De plus, le soutien à la construction circulaire est amélioré. Les plafonds des prêts ont également été revus à la hausse pour tenir compte de l'évolution des coûts de construction. Les projets des maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent ainsi être financés plus facilement et avec moins de capitaux étrangers.

Loi sur l'encouragement à la construction et à l'acquisition à la propriété de logements (LCAP)

Quelque 1438 dossiers étaient encore suivis dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction et l'acquisition à la propriété de logements (LCAP) à fin 2024, dont 1330 objets en propriété (maisons individuelles et logements en propriété) et 108 immeubles locatifs (pour 2372 logements locatifs). Le nombre de dossiers a diminué de 689 (2401 unités de logement) par rapport à l'année précédente. Des abaissements supplémentaires à hauteur de 1,87 million de francs en tout ont été alloués, dont 1,82 million pour la location et 0,05 million pour la propriété.

Échanges avec les cantons

Comme chaque année, deux séances ont été organisées en 2024 en vue d'échanger avec les services cantonaux responsables de l'aide au logement. Celle avec les cantons alémaniques a eu lieu à Naters et la seconde, qui réunissait les cantons francophones et le Tessin, s'est tenue à Fribourg. Les deux rencontres ont confirmé le constat des années précédentes, à savoir que les sujets relevant de la politique du logement gagnent en importance en raison des évolutions récentes sur le marché du logement.

Recherche sur le logement: Lancement du programme de recherche pour les années 2024 à 2027

Le nouveau programme de recherche pour les années 2024 à 2027 de l'OFL a été lancé avec la publication de douze travaux en 2024.

Des travaux importants ont paru en 2024 dans le cadre du nouveau programme de recherche, parmi lesquels l'[«Évaluation du modèle de loyer qui couvre les coûts»](#). Celui-ci présente un modèle visant à simplifier la fixation des loyers des logements d'utilité publique soutenus par la Confédération. L'analyse du modèle de [«Propriété du logement d'utilité publique»](#) explore les alternatives à la propriété du logement, moins onéreuses et donc plus accessibles.

En 2024, le nombre d'études présentant une analyse détaillée du marché du logement a augmenté. Le [«Monitorage du marché du logement»](#), remanié et disponible en trois langues sous une forme numérique, a été mis en ligne et offre une analyse complète de l'évolution du marché.

Sur mandat de l'OFL et de HEV Schweiz, l'association suisse des propriétaires fonciers, une étude sur [«L'importance économique de l'économie immobilière en Suisse»](#) et l'outil interactif innovant [«Atlas numérique de l'immobilier suisse»](#) ont été réalisés.

L'étude [«Hausse des taux d'intérêt: effets sur la construction et les prix des logements»](#) a analysé la réaction du secteur de la construction face aux variations des taux d'intérêt. Elle a aussi mis en lumière le lien entre les taux d'intérêt et l'activité de construction ainsi que l'influence directe de ces taux sur les prix de l'immobilier.

Une [«Analyse de l'évolution des loyers anciens dans le contexte des indices de loyers établis»](#) a décrit l'évolution des loyers des logements dans lesquels il n'y a pas eu de changement de locataire pendant une longue période.

L'étude [«L'utilisation de l'espace habitable du point de vue individuel – De quoi Monsieur et Madame Tout-le-monde ont-ils vraiment besoin ou envie?»](#) met en évidence le potentiel de réduction de l'espace habitable que présentent les parents qui se retrouvent seuls («empty nesters»), aussi bien locataires que propriétaires. Elle montre cependant aussi que ceux-ci sont peu disposés à déménager pour un logement plus petit.

Logement des aînés

La série d'études et de publications «Le logement d'aujourd'hui», a mis l'accent sur le changement démographique et le vieillissement de la population. Ces phénomènes exigent de nouveaux modèles et formes d'habitat pour une offre de logements à vocation sociale.

Le rapport [«Changement démographique: concevoir l'habitat de demain»](#) présente six projets innovants propon-

sant des solutions pour un habitat adapté aux personnes âgées dans le cadre des Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020-2024 de la Confédération.

Le film [«L'habitat intergénérationnel dans la durée: de l'intention à la mise en œuvre vécue»](#) et le rapport qui l'accompagne soulignent les chances et les défis des nouveaux modèles d'habitat intergénérationnel. L'étude [«Les femmes baby-boomers vivant seules face à leurs dilemmes de logement: situations de logement, projets, choix et besoins»](#) met en lumière les conditions d'habitation des femmes de cette génération et les options qui s'offrent à elles pour améliorer leurs conditions de vie et de logement.

Alternatives au logement précaire

L'étude [«Logements de transition: analyse de l'offre de la ville de Renens»](#) met en exergue les défis auxquels sont confrontées les personnes en situation de logement précaire. Elle formule entre autres des recommandations sur la manière dont les communes peuvent soutenir concrètement ces personnes. L'étude présente les expériences vécues par les personnes qui ont recours aux logements de transition et conclut qu'un tel dispositif participe à l'intégration sociale des bénéficiaires et favorise leur accession à un logement ordinaire.

Journées suisses du logement à Fribourg

Les [«Journées suisses du logement 2024»](#) ont été consacrées aux effets de l'évolution démographique sur l'habitat pour toutes les générations et la cohabitation intergénérationnelle. La Journée de séminaire a été organisée par l'OFL en collaboration avec la Ville de Fribourg et a réuni des experts et quelque 230 spécialistes autour du thème «Concevoir l'habitat pour toutes les générations». Le programme-cadre, varié, a suscité un grand intérêt de la part du public tout au long des deux semaines qu'ont duré les Journées.

Pour en savoir plus:

[Programme de recherche 2024-2027](#)

[Publications de recherche](#)

Activités internationales: D'autres pays confrontés aux mêmes défis

Plusieurs pays dans le monde sont confrontés à des défis similaires à ceux de la Suisse dans le domaine du logement. Il est donc essentiel de pouvoir échanger au niveau international, comme en témoignent plusieurs réunions.

En juin 2024, la première réunion du European Housing Policy Network (EHPN) a eu lieu à Rotterdam. Le directeur de l'OFL, Martin Tschirren, a représenté l'institution et a présenté la politique menée par notre pays et le plan d'action contre la pénurie de logements. La rencontre a montré que de nombreux pays européens sont confrontés à des défis analogues en ce qui concerne leur marché du logement. Les approches diffèrent certes en raison de différences en termes de conditions de marché et de traditions politiques, mais tous les pays participants partagent les mêmes sujets de préoccupation: logement social et abordable, régulation du marché locatif, aménagement du territoire et politique de construction, questions de rénovation et d'énergie et structures de gestion.

Un habitat abordable, ici et ailleurs

La 85^e session du Comité du développement urbain, du logement et de l'aménagement du territoire (CUDHLM) de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU) s'est tenue début octobre, pour la première fois sous la présidence de la représentante de l'OFL, qui a été élue en 2023. Là encore, les échanges ont porté avant tout sur des problèmes communs et des solutions transférables. Un atelier « Logement abordable » a notamment été organisé.

Pour en savoir plus:

[Committee on Urban Development, Housing and Land Management UNECE](#)
[European Housing Policy Network EHPN](#)



Communication et politique: L'OFL désormais présent sur Instagram

En 2024, l'OFL s'est montré actif en matière de communication. Il a abordé divers thèmes tout en se concentrant en particulier sur les deux référendums relatifs au droit du bail.

L'élaboration de la brochure d'explications et du matériel de vote pour les deux référendums lancés par l'Association suisse des locataires sur le droit du bail concernant le besoin propre du bailleur et la sous-location a été au cœur des travaux de l'état-major Communication et Politique en 2024. Ces référendums ont été lancés par l'Association des locataires suisse. Le 24 novembre 2024, le peuple a rejeté les modifications législatives décidées par le Parlement.

Par ailleurs, l'année a été marquée par des présentations et des discussions publiques dans le cadre de diverses manifestations. Des collaborateurs de l'OFL ont été invités en tant qu'intervenants dans 65 événements, répertoriés à la fin du présent rapport.

L'état-major Communication et Politique a eu à traiter 22 interventions parlementaires à l'intention du Conseil fédéral. D'autres affaires importantes ont également été traitées, notamment la deuxième table ronde sur le plan d'action contre la pénurie de logements et la mise en œuvre par la Confédération des mesures qui y ont été discutées. En outre, les procédures de consultation sur l'introduction d'un nouveau modèle de loyer fixé sur la base des coûts ainsi que sur des mesures visant à atténuer les hausses de loyer ont été lancées. Il incombe également à l'état-major de répondre aux questions et demandes de la population. Celles-ci ont surtout porté sur le droit du bail, le taux d'intérêt de référence et des dossiers de subventionnement.

Présence accrue sur les médias sociaux

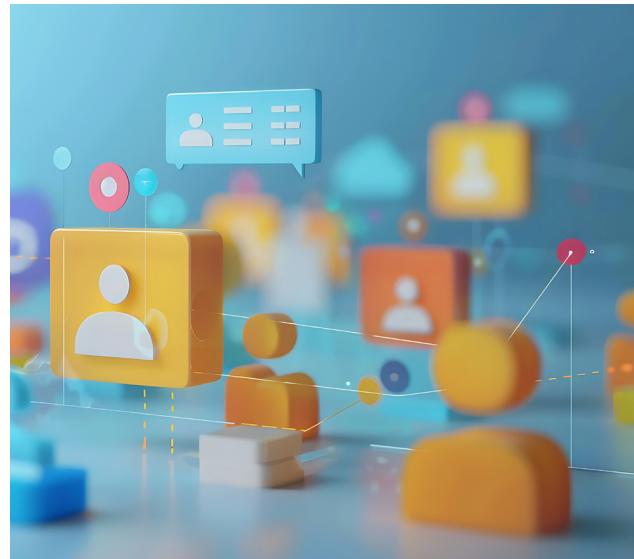
En 2024, l'OFL a continué à développer sa présence sur les médias sociaux. En lieu et place de « X » (anciennement Twitter), l'OFL a désormais un compte Instagram, avec 231 followers à la fin de l'année. Sur LinkedIn, le nombre de followers a presque doublé, passant de 1505 (fin 2023) à 2873 (fin 2024). Le nombre de posts publiés, d'environ 250, est resté stable.

Durant cette année, l'OFL a publié de nombreux rapports de recherche et brochures. Il convient de mentionner en particulier la « Statistique du logement d'utilité publique 2024 », qui a été publiée en collaboration avec l'Office fédéral de la statistique. De plus, la brochure « Le logement en Suisse » a été mise à jour dans quatre langues supplémentaires (tamoul, espagnol, kurde et serbe).

Doublement du nombre de communiqués de presse publiés

Au cours de l'année sous revue, 26 communiqués de presse ont été publiés, soit deux fois plus que l'année précédente. Le nombre de demandes émanant des médias a reculé de 158 en 2023 à 88 en 2024. Pour la première fois, l'OFL a réalisé, en collaboration avec la Haute école de Lucerne, un point de presse en ligne, qui a été consacré à l'étude sur la « Propriété du logement d'utilité publique » et sur les avantages et défis de cette forme de propriété.

Pour en savoir plus:



Actualité interne: Avancées dans la numérisation

L'OFL a réalisé des progrès significatifs en matière de numérisation, notamment avec l'introduction de Microsoft 365 et un projet test de formulaires électroniques. La traditionnelle journée de formation a eu lieu cette année à Lausanne. À cette occasion, le personnel a visité un écoquartier innovant.



Image Ecoquartier Plaines-du-Loup - OFL/pul

Microsoft 365 (M365), la nouvelle version des applications Microsoft tels que Teams, Word ou Excel, a été installée en octobre 2024 chez tous les collaborateurs et collaboratrices. Le déploiement de la mise à jour s'est déroulé sans problème. Tous les collaborateurs ont participé à la formation en ligne de deux heures organisée par l'Office fédéral du personnel et à une petite démonstration interne en direct.

L'OFL a été choisi pour réaliser un POC (Proof of Concept, c'est-à-dire un projet de test) portant sur des formulaires électroniques appelés à servir d'interface entre les clients et clientes externes et le système de gestion en ligne ActaNova. L'OFL bénéficiera dans le cadre de ce projet de la création de trois formulaires électroniques. Le premier concerne le processus « Fonds de Roulement » (procédure spécialisée de tenue des registres).

La collaboration avec l'ISCeco, fournisseur de prestations informatiques interne de l'administration fédérale, et le centre de compétences CC-GEVER pour la gestion électronique des documents s'est très bien déroulée. Le développement du premier formulaire s'est déroulé sans problème.

Journée de formation: visite d'un écoquartier

En 2024, la traditionnelle journée de formation de l'OFL a eu lieu à Lausanne. L'occasion pour le personnel de l'office de découvrir un écoquartier et une coopérative innovante.

Le personnel de l'OFL s'est vu présenter par les architectes et la coopérative d'habitation Le Bled l'un des plus importants projets d'écoquartier de Suisse, celui des Plaines-du-Loup.

Les collaborateurs et collaboratrices de l'office ont découvert l'un des projets d'écoquartier les plus importants de Suisse : le projet Plaines-du-Loup de la coopérative d'habitation Le Bled. Des présentations des architectes et de la coopérative leur ont permis d'en savoir plus sur la conception du projet.

Le groupe a également visité les espaces extérieurs des Plaines-du-Loup avec le bureau d'architectes-paysagistes Approches Celui-ci a reçu le « Lapin d'or » du magazine Hochparterre pour ce projet. Le personnel a pu explorer les bâtiments en question.

L'après-midi, le personnel de l'OFL a été sensibilisé au thème de la construction sans obstacles notamment grâce à des mises en situation – cécité et fauteuil roulant manuel.

Publications

Exposés choisis

Fürer, Stephanie. *Schweizer Wohnbaupolitik: Probleme, Lösungsansätze und Erfolgsfaktoren*, Zukunft Wohnen in Südtirol – VSF, Bressanone (Italie), le 22 novembre 2024.

Glaser Marie / Tschirren Martin. *Aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen in der Schweiz*, colloque Wohnen für Alle im Spannungsfeld von Wohnungskrise und sozial verantwortlicher Wohnraumversorgung, Haute école de travail social de Lucerne, Lucerne, 19 mars 2024.

Glaser Marie. *Aktiv zum Schutz und zur Gestaltung der Siedlungsnatur beitragen*, publication de la Toolbox nature en milieu urbain SCNAT Suisse, Berne, le 12 juin 2024.

Glaser Marie. *Habiter et travailler font la ville – évolutions dans un espace dense*, Journée des villes 2024, Lausanne, le 29 août 2024.

Glaser Marie. *Le logement pour toutes et tous est sans obstacles & adaptable*, symposium, Biel, le 5 septembre 2024.

Glaser Marie. *Comment habiter l'entre-deux?*, Vernissage de l'Entre-deux – Journées suisses du logement, Fribourg, le 6 novembre 2024.

Glaser Marie. *Concevoir l'habitat pour toutes les générations*, Journées suisses du logement, Fribourg, le 7 novembre 2024.

Glaser Marie. *Tout se transforme*, Symposium Habiter le tertiaire – FREIA, Fribourg, le 15 novembre 2024.

Heegaard Pierre. *Kurzfristig umsetzbare Massnahmen auf Bundesebene zur Dämpfung von Mietsteigerungen (VMWG)*, Erfahrungsaustausch der Rechtsberater/-innen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands (mv) / *Mesures fédérales, réalisables à court terme, visant à atténuer les hausses de loyer (OBLF)*, Journée des conseillers et conseillères juridiques de l'Association des locataires (ASLOCA), Berne, le 23 avril 2024.

Heegaard Pierre. *Le Code des obligations, la loi sur le logement et la notion d'utilité publique*, Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ARMOUP, Lausanne, le 23 mai 2024.

Heegaard Pierre. *Cooperative di abitazione, vantaggi e svantaggi*, Association Spazio Alpino, Airolo, le 13 octobre 2024.

König Felix. *Mietrechtliche Fragen im Energiebereich (Artikel 6a, 6b und 6c VMWG)*, Erfahrungsaustausch der Rechtsberater/-innen des Schweizerischen Miete-

rinnen- und Mieterverbands (mv) / *Questions de droit du bail dans le domaine de l'énergie (articles 6a, 6b et 6c OBLF)*, Journée des conseillers et conseillères juridiques de l'Association des locataires (ASLOCA) – Berne, le 23 avril 2024.

Mazza Aldiana. *La terza via - Combinare i vantaggi della locazione con quelli della proprietà abitativa per uso proprio*, Associazione Spazio Alpino - Airolo, 11 novembre 2024

Rotzetter Christoph. *Wohnungsmarkt – Aktuelles aus dem BWO*, assemblée des délégués de LOGEMENT SUISSE, Soleure, le 20 juin 2024.

Schindelholz Jude. *Logement: situation, plan d'action sur la pénurie et mesures d'aménagement du territoire*, AG de la Fédération suisse des urbanistes, section romande, Lausanne, le 24 juin 2024.

Schindelholz Jude. *Politiques du logement, aménagement du territoire et densification*, Master en géographie, urbanisme et aménagement du territoire, UNIL, Lausanne, le 30 octobre 2024.

Schindelholz Jude. *Projets-modèles sélectionnés par la Confédération: Changement démographique: concevoir l'habitat de demain*, Journées suisses du logement, Fribourg, le 7 novembre 2024.

Tschirren Martin. *Der Schweizer Wohnungsmarkt zu Beginn des Jahres 2024*, fondation de l'association « wir wohnen hier », Morat, le 8 février 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungspolitik des Bundes*, atelier consacré à la politique du logement du Conseil d'Etat du canton de Zoug, Zoug, le 20 février 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungsmangel – nun auch auf dem Land?*, Politforum Thun, Thoune, le 9 mars 2024.

Tschirren Martin. *Aktionsplan Wohnungsknappheit – was bringt er für Tourismusgemeinden?*, Conférence des présidents de communes touristiques, Berne, le 20 mars 2024.

Tschirren Martin. *Wohnungsknappheit und Sozialhilfe*, retraite du comité de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS), Konolfingen, le 25 avril 2024.

Tschirren Martin. *Aktuelles aus dem BWO / Actualités de l'OFL*, assemblée des délégués des coopératives d'habitation suisses, Berne, le 18 juin 2024.

Tschirren Martin. *Switzerland: Action plan on housing shortage*, European Housing Policy Network (EHPN), Rotterdam, le 20 juin 2024.

Tschirren Martin. *Abitazioni attrattive nelle regioni di montagna*, Spazio Alpino e Cooperative d'Abitazione Sezione Svizzera Italiana, Airolo, le 25 août 2024.

Tschirren Martin. *Innenverdichtung als zukunfts-fähige Lösung für die Wohnungsknappheit?*, Nachhaltigkeitsforum Zug Estates, Rotkreuz (ZG), le 27 août 2024.

Tschirren Martin. *Mit beschleunigten Verfahren zu mehr Wohnraum?*, Mehr Wohnraum durch mehr Deregulierung? Probleme und Lösungen im Bereich Baubewilligungen und Einsprachen, Swiss Real Estate Institute / HWZ, Zurich, le 12 septembre 2024.

Tschirren Martin. *Zwischen Freiheit und Schutz – Welche Rechte für (Ver)-Mieter:innen?*, manifestation consacrée aux votations, Polit-Forum Berne, Tour des prisons, Berne, le 8 octobre 2024.

Tschirren Martin. *Der Wohnungsmarkt: Wo klemmts und was lässt sich tun?*, Wohnungsmarkt und Politik, manifestation de la HEV Winterthour, le 29 octobre 2024.

Tschirren Martin. *Mit verdichtetem Bauen gegen die Zersiedelung*, participation à une table ronde à l'occasion des NZZ Real Estate Days, Davos, le 31 octobre 2024.

Tschirren Martin. *Bauen für die Gesellschaft: Was ist preisgünstiger Wohnraum?*, Schweizer Bau- und Immobilienforum, Rotkreuz (ZG), le 13 novembre 2024.

Tschirren Martin. *Bestrebungen zur erleichterten Transformation des Baubestandes*, Forum Raumwissenschaften 2024 *Zielkonflikte in der Innenentwicklung*, Rüschlikon, le 25 novembre 2024.

Tschirren Martin. *Steigende Mieten, weniger Wohnungen: Die Schweiz steckt in einer Wohnungskrise. Was tut der Bund?*, Swiss Public Real Estate Forum 2024, Aarau, le 28 novembre 2024.

Vallon Sarah. *La politique du logement en Suisse*, ONU – 85e session du Comité du développement urbain, du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), Genève, le 2 octobre 2024.

Vallon Sarah. *Les coopératives d'habitation*, Institut d'Études immobilières – IEI : module architecture, urbanisme et planification, Genève, le 6 décembre 2024.

Rapports de recherche

Baldegger Joachim, England Nadine, Horak Devion, Staub Fabio. L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale. Mai 2024.

Braun-Dubler Nils, Gmünder Markus, Frei Vera, Roth Florian, Dürr David, Föhn Vera. Propriété du logement d'utilité publique. Mai 2024.

IAZI AG. Überprüfung des Mietzinsmodells des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Novembre 2024 (seul le résumé est disponible en français).

Lehner Selina, Hohgardt Holger, Umbrecht Benedikt. L'utilisation de l'espace habitable du point de vue individuel – De quoi Monsieur et Madame Tout-le-monde ont-ils vraiment besoin ou envie ? Juin 2024.

Lennartz Benedikt, Lareida Julia. Analyse de l'évolution des anciens loyers dans le contexte des indices de loyers établis. Avril 2024.

Office fédéral du logement, Office fédéral de la statistique. Statistique du logement d'utilité publique. Octobre 2024.

Pock Leonie, Otto Ulrich, Schürch Anita, Kaspar Heidi, Althaus Eveline. L'habitat intergénérationnel dans la durée : de l'intention à la mise en œuvre vécue. Mai 2024.

Reitz Maude, Thiévent Romaric, Iorio Caroline. Logements de transition. Analyse de l'offre de la Ville de Rezens. Juin 2024.

Schläpfer Jörg, Schmid Marco, Bracher Jon, Marongiu Claudio. *Hausse des taux d'intérêt: effets sur la construction et les prix des logements*. Avril 2024.

Studer Daniel, Rohr Damian, Hornung Daniel, Hugentobler Valérie. Changement démographique : concevoir l'habitat de demain. Projets modèles pour un développement territorial durable 2020-2024 Avril 2024.

Wüest Partner AG. Évaluation du modèle de loyer qui couvre les coûts. Septembre 2024.

Factsheets et aide-mémoires

Office fédéral du logement. Aide-mémoire – Guide sur la manière de remplir le tableau rendant compte de l'activité des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, Berne, janvier 2025.

Observatoires / sites internet

Monitorage du marché du logement: wohnmonitor.admin.ch/fr

