

# Office fédéral du logement

Rapport annuel 2013



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**

# Sommaire

Avant-propos	3
Marché du logement: pas encore de détente malgré l'intense activité de la construction	4
Politique du logement: introduction de mesures, instauration d'un dialogue avec les cantons et les villes	8
Exécution de l'aide au logement: forte activité d'emprunt de la CCL	11
Pratique dans le domaine du droit de bail: plancher atteint pour le taux d'intérêt de référence?	14
Recherche sur le logement: des publications de grande envergure	16
Marché du logement et architecture aux Journées du logement de Granges	18
Au niveau international: rencontre ministérielle lors de la réunion annuelle de la CEE-ONU	19
OFL: des performances élevées grâce à la formation et à une santé de fer	20
Publications 2013	21

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6  
2540 Granges

tél.: +41 32 654 91 11  
fax: +41 32 654 91 10  
courriel: [info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch)  
site: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

## Avant-propos

C'est en échangeant des expériences au niveau international que l'on prend au mieux conscience des particularités du marché national du logement: alors que, dans de nombreux pays européens, les marchés immobiliers continuent de pâtir des conséquences de la crise financière, la dynamique de notre propre marché du logement n'a, grâce à un environnement économique solide, une forte demande et une activité de construction intense, pas été interrompue en 2013. L'évolution, réjouissante du point de vue des investisseurs, présente toutefois des zones d'ombre en ce qui concerne l'offre de logements pour toutes les couches de la population. L'année dernière, il est apparu de plus en plus évident qu'il était nécessaire d'agir en mettant à l'ordre du jour à tous les niveaux de l'Etat des mesures visant à offrir et à maintenir des logements bon marché. Le dialogue instauré en été 2013 entre la Confédération, les cantons et les villes en matière de politique du logement a entre autres pour objectif de coordonner les mesures discutées à chaque niveau ou déjà introduites afin de les rendre plus efficaces.

Les interrogations en matière de politique de logement, qui sont toujours de plus en plus actuelles en lien avec les votations sur la politique migratoire, les travaux préparatoires à différentes décisions du Conseil fédéral et à leur application, tels sont les nouveaux défis auxquels l'OFL a dû faire face l'an passé. Comme il ressort du présent rapport annuel, les mandats confiés à l'OFL n'ont pas tous la même portée. Alors que les uns déploieront déjà leurs effets pendant l'année en cours, les autres se trouvent seulement dans une phase de concrétisation et leur issue est encore incertaine. Tous, et cela doit être souligné comme un effet secondaire positif, ont renforcé la position de l'OFL dans l'environnement politique, auprès des organisations partenaires et dans l'administration fédérale, et, après des années d'incertitude, ont ouvert de nouvelles perspectives aux collaborateurs.

Un petit office peut répondre aux nouveaux défis sans ressources supplémentaires seulement si les collaborateurs relèvent ces défis avec plaisir et engagement, si la direction et tous les membres de l'équipe tirent à la même corde et si les autres tâches quotidiennes d'exécution sont effectuées efficacement, sans encombre, et dans le respect des directives. A l'OFL, c'est le cas. Le rapport du Contrôle fédéral des finances, qui a examiné en détail en été 2013 les processus internes à l'office, n'est pas le seul à en faire état. Il est également ressorti des avis des deux sous-commissions chargées par les Commissions des finances des deux conseils de visiter l'OFL l'année dernière que celui-ci «fonctionne bien» et que ses tâches suscitent à nouveau la grande attention du Parlement. Cela n'a rien d'une évidence et nous remercions sincèrement tous les collaborateurs pour leur contribution à cet excellent résultat.

Granges, mars 2014

Dr. Ernst Hauri, directeur



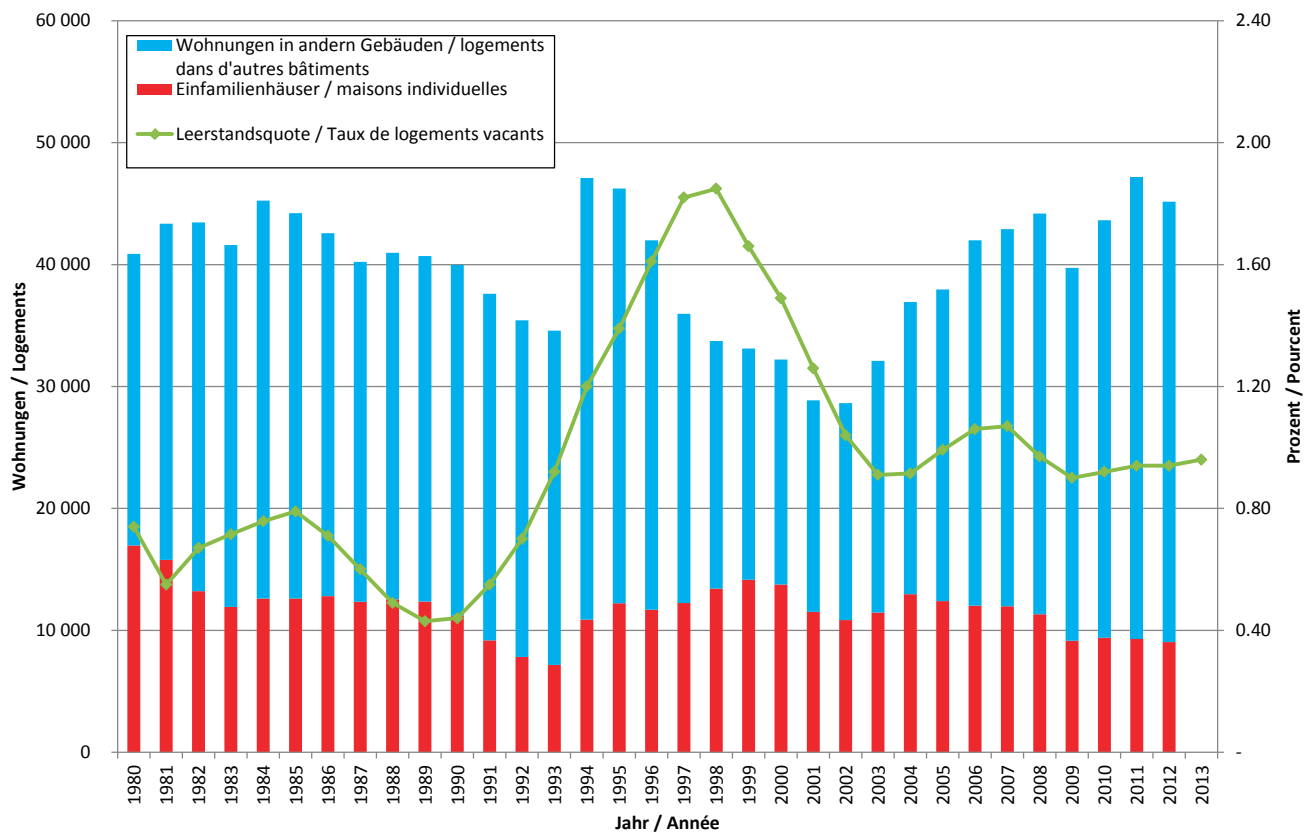
## Marché du logement: pas encore de détente malgré l'intense activité de la construction

Il est réjouissant de constater que, en 2013, l'économie suisse s'est montrée une fois de plus résistante dans un contexte conjoncturel international difficile. La conjoncture interne robuste, soutenue par une immigration continue, les taux d'intérêt historiquement bas et l'absence d'inflation, a joué à cet égard un rôle déterminant. L'économie suisse devrait enregistrer au cours de l'année sous revue une croissance avoisinant les 2 %. Les exportations sont encore à la traîne, mais les signes d'un revirement positif se sont également multipliés dans ce domaine au cours du deuxième semestre. Le taux de chômage en données corrigées des variations saisonnières a légèrement augmenté au cours du premier semestre, puis est resté stable. Cette situation, qui demeure particulièrement favorable en regard des pays voisins, s'est reflétée sur le marché du logement par une demande restée forte sur la durée. Elle a aussi été renforcée par l'augmentation des salaires réels, qui est certes plus faible que l'an dernier, et qui résulte du renchérissement. En 2013, le taux d'inflation annuel moyen a été de -0,2 %,

après quatre années déjà marquées par la stabilité des prix (-0,7 % en 2012, 0,2 % en 2011, 0,7 % en 2010 et -0,5 % en 2009). De plus, les primes d'assurance-maladie ayant augmenté de manière modérée cette année encore, la diminution du revenu disponible des ménages reste limitée.

### Maintien d'une forte croissance démographique

Entre 2001 et 2006, la population résidente a augmenté de 0,6 à 0,8 % par an. Le taux de croissance a atteint 1,1 % en 2007, et même 1,4 % en 2008, ce qui correspond, pour ce dernier chiffre, à une hausse de plus de 108 000 personnes, la plus forte depuis 1963. Cette augmentation tient à la conjoncture encore favorable avant la crise financière et à l'introduction, au 1<sup>er</sup> juin 2007, de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'Europe des Dix-sept et des Etats de l'AELE. Malgré le recul du solde migratoire dû à la brève récession qui a suivi, on a enregistré des taux



Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2013; source: OFS

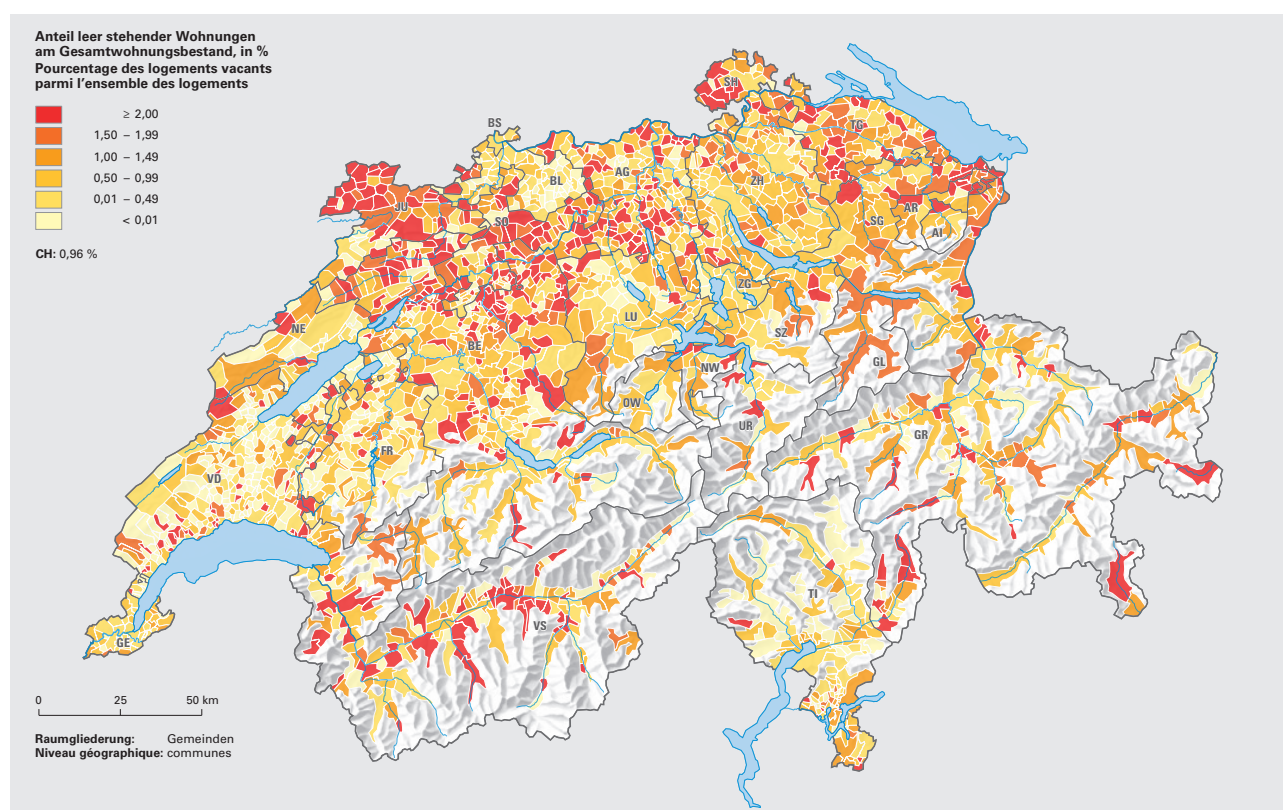
de croissance de 1,1 % de 2009 à 2012. Les valeurs des trois trimestres disponibles donnent à penser que, au cours de l'année sous revue, la population a augmenté au moins dans la même mesure que les quatre années précédentes et peut-être même un peu plus.

Pendant toute l'année, le climat de consommation a été extrêmement stable en Suisse. L'indice a oscillé entre des valeurs très légèrement négatives, soit à un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique. Vers la fin de l'année, la sécurité de l'emploi a affiché des perspectives plutôt meilleures, mais les prévisions relatives au renchérissement ont elles aussi légèrement augmenté.

## La construction de logements tourne à plein régime

Entre 2002 et 2008, la production annuelle de logements est passée de quelque 29 000 à plus de 40 000 unités. Si ce niveau n'a pas tout à fait été atteint en 2009 à la suite de la crise financière, il a de nouveau été nettement dépassé en 2010, pour s'afficher à plus de 47 000 unités en 2011. La construction de logements a cependant accusé un léger recul en 2012, s'élevant à près de 45 000 nouvelles unités. Pour l'année sous revue, ce chiffre devrait à nouveau être dépassé, pour être parfois bien supérieur à 45 000 nouveaux logements par an en 2014 et 2015. Les indicateurs avancés,

en particulier le nombre élevé de logements en construction, mais aussi celui des permis de construire, confirment ces estimations. Toutefois, parmi les logements ayant reçu un permis de construire, certains ne seront sans doute pas réalisés suite à l'initiative sur les résidences secondaires ou en raison de la votation sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. Comme les années précédentes, environ 9000 maisons individuelles ont été construites en 2012. Par ailleurs, on estime qu'environ 40 % de l'ensemble des nouveaux logements est, pour l'instant, destiné à la location alors que, à la fin de la dernière décennie, les logements locatifs ne représentaient plus guère qu'environ un quart de tous les nouveaux logements. La construction de logements en propriété, qui continue à être dopée par les taux hypothécaires demeurant à un niveau historiquement bas, reste néanmoins prédominante au cours de l'année sous revue. Depuis bien cinq ans, les taux variables appliqués aux prêts hypothécaires se situent entre 2,25 et 3 %. Les hypothèques fixes présentent des taux nettement plus faibles, même si ceux-ci ont connu une hausse marginale ces derniers mois. Une hypothèque fixe pour dix ans était proposée à un taux d'environ 2,5 % à la fin de 2013, taux qui atteignait 2,25 % il y a un an. Les hypothèques à court terme sont par conséquent bien meilleur marché et les hypothèques basées sur le marché monétaire sont encore très avantageuses, avec un taux d'environ 1 %. D'un côté, cette situation a permis à de nombreux ménages de devenir



Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2013; source: OFS

propriétaire. D'après les chiffres de l'OFS qui viennent d'être publiés, la proportion de logements en propriété s'élevait à 37,2 % en 2012, alors que, il y a douze ans, elle était de 34,6 %. D'un autre côté, des taux d'intérêt durablement bas entraînent des augmentations de prix supplémentaires sur le marché immobilier.

Les prix de la construction ont légèrement augmenté entre 2003 et l'automne 2008, avant de connaître une période stable suivie d'une hausse modérée à partir de l'automne 2010, laquelle s'est toutefois essouffée en été 2011. Depuis lors, les prix de la construction sont relativement constants, ce qui confirme que la pression sur les prix dans le bâtiment ne diminue pas malgré la situation conjoncturelle favorable.

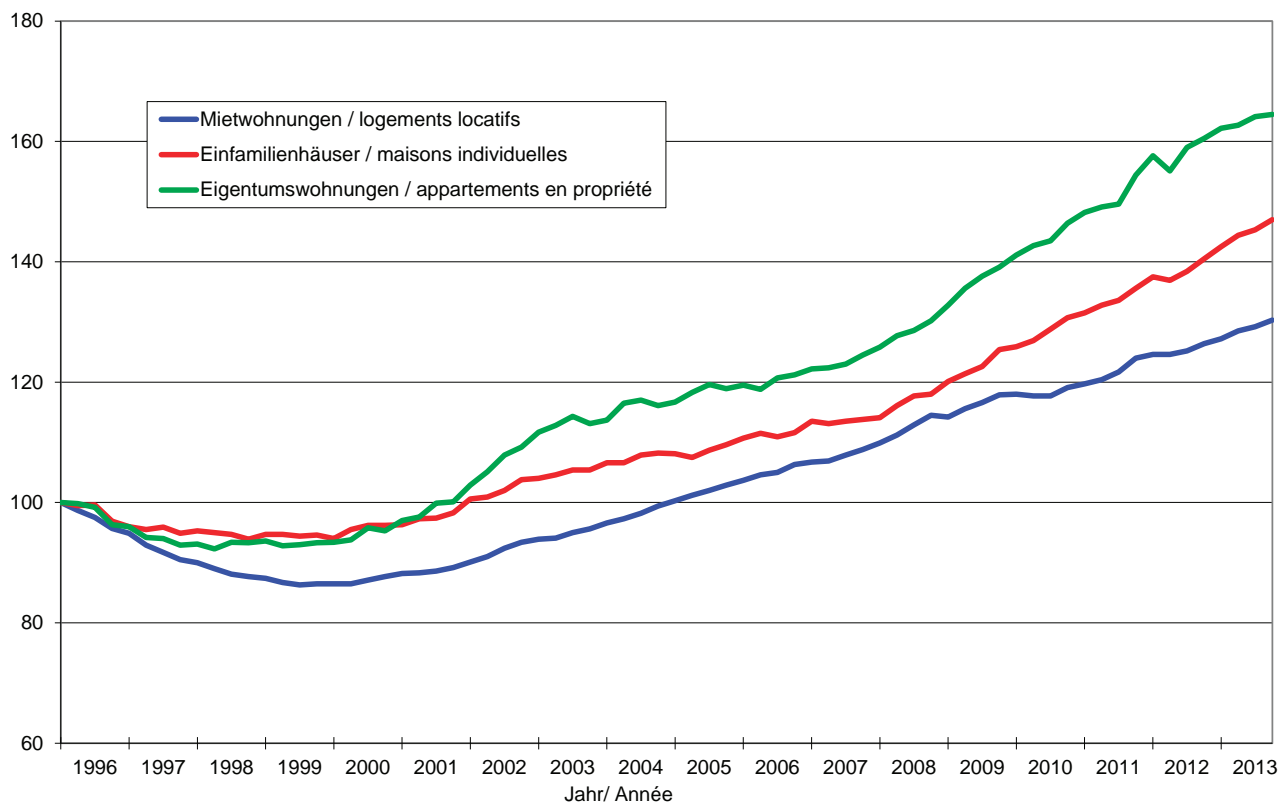
### Taux de vacance stable

Le taux de logements vacants a constamment diminué de 1998 à 2003 et s'est depuis stabilisé autour de 1 %. Le 1<sup>er</sup> juin 2013, en Suisse, les logements vides étaient au nombre de 40 000, soit 0,96 % du parc de logements. Les deux années précédentes, ils représentaient 0,94 %. Les cantons du Jura, de Soleure, d'Argovie, d'Appenzell Rhodes-Extérieures, de Glaris et de Saint-Gall affichent tous un taux de vacance de plus de 1,5 %, tandis que les cantons de Bâle-Ville (0,33 %), de Zoug (0,35 %), de Genève (0,36 %), de Bâle-Campagne (0,37 %) et de Zurich (0,60 %) présentent un taux particuliè-

rement bas. Parmi les grandes régions, la région lémanique, la Suisse orientale et Zurich enregistrent par rapport à l'année dernière une augmentation du nombre de logements vides, alors que c'est dans l'espace Mitteland que ce nombre a le plus diminué. Plus de 5000 maisons individuelles étaient inoccupées – c'est une hausse de plus de 6 % par rapport à 2012. Le nombre de nouveaux logements vides a augmenté de près d'un quart pour passer à plus de 6000. Au moment de l'enquête, près de 32 000 logements locatifs étaient inoccupés en tout, ce qui représente un taux de vacance moyen de 1,4 ou 1,5 % dans ce segment de marché.

### Nouvelle augmentation des prix de l'offre

Entre 2006 et 2013, la hausse des loyers a été, à l'exception de 2008, nettement plus élevée que la progression de l'indice des prix à la consommation. En 2013, le taux de renchérissement annuel moyen des loyers s'est élevé à 0,4 % (contre 0,6 % l'année précédente) selon l'indice de l'OFS et l'indice suisse des prix à la consommation a reculé de 0,2 % en moyenne annuelle. La hausse de l'indice s'est accélérée en cours d'année, mais elle devrait de nouveau s'affaiblir les mois prochains, en raison du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers, qui après décembre 2011 et juin 2012 a connu une nouvelle baisse d'un quart de point de pourcentage pour atteindre 2 %. Etant donné la politique



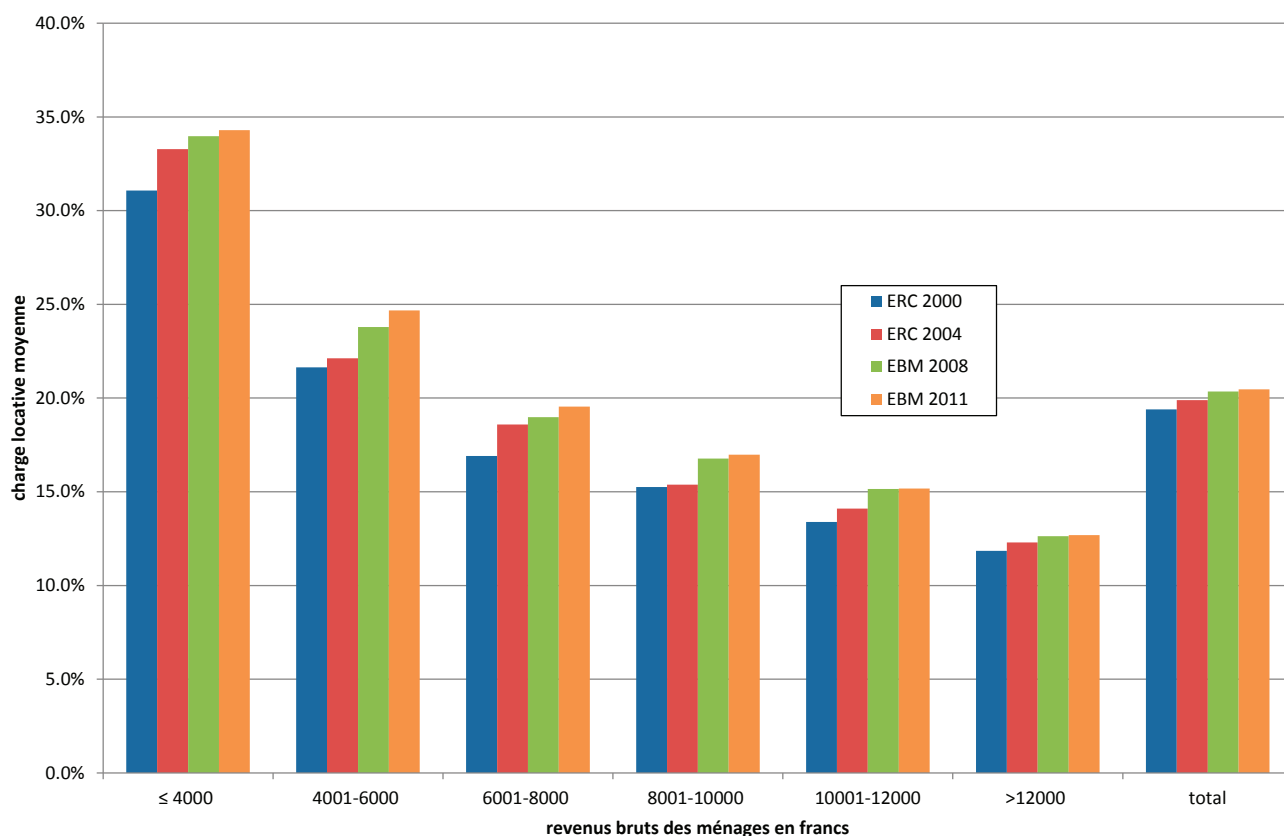
Indices des prix du marché du logement 1996 - 2013 (prix de l'offre); source: Wüest&Partner

de la Banque nationale suisse (BNS) en matière de taux d'intérêt, le maintien d'un taux de change plancher pour le franc par rapport à l'euro et l'évolution de l'inflation, l'indice des loyers devrait pour le moment enregistrer une progression modérée.

En ce qui concerne les prix de l'offre, on constate une hausse presque continue depuis près de quatorze ans, qui est plus dynamique dans le secteur de la propriété que dans le secteur locatif. Afin d'éviter une éventuelle surchauffe sur les marchés immobiliers et hypothécaires, le Conseil fédéral a décidé en février 2013 d'activer en partie le volant anticyclique de fonds propres à compter de la fin de septembre 2013. En janvier 2014, le volant anticyclique a été augmenté de 1 à 2 % avec effet à la fin de juin 2014. Il oblige les banques à couvrir les crédits hypothécaires par davantage de fonds propres, ce qui devrait les inciter à une plus grande prudence dans l'octroi de prêts. Cette mesure, qui ne devrait avoir qu'un effet marginal sur les prix de l'immobilier, a pour objectif premier de rendre plus stable le système hypothécaire des banques. Des directives d'auto-régulation édictées par l'Association des banquiers pour le financement hypothécaire et reconnues à titre de norme minimale en matière de surveillance par la FINMA sont entrées en vigueur déjà en été 2012. En janvier 2014, il a été révélé que des discussions étaient en cours au sujet d'un éventuel durcissement de ces directives.

## Les ménages mobiles, principales «victimes» des marchés tendus

Les premiers à souffrir de la situation tendue du marché dans les régions prisées sont les ménages mobiles, c'est-à-dire ceux qui doivent déménager pour des raisons personnelles (emploi, formation ou perte du logement), les personnes qui veulent fonder un foyer ou celles encore venant de l'étranger qui souhaitent s'établir en Suisse. Pour elles, élire domicile à l'endroit de leur choix n'entre pas ou plus en question pour des raisons de prix. Elles sont contraintes d'étendre leur recherche aux quartiers plus éloignés du centre, voire aux communes périphériques, et elles doivent souvent accepter de réaliser de longs trajets pour se rendre au travail. Il en résulte en outre une tendance à la ségrégation sociale.



Parts des ménages par classes de charge locative; sources: OFS/OFL



## Politique du logement: introduction de mesures, instauration d'un dialogue avec les cantons et les villes

En novembre 2012, le Conseil fédéral avait mené, en lien avec la situation tendue du marché du logement, une première discussion pour examiner si des mesures étaient nécessaires. Lors de la session de printemps 2013, le Conseil national a transmis un postulat de sa Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie, qui demande au Conseil fédéral d'examiner si des mesures d'accompagnement dans le domaine du logement doivent être prises afin de remédier aux conséquences négatives de la libre circulation des personnes. Le 15 mai 2013, le Conseil fédéral a évalué la situation du marché du logement sur la base d'une note de discussion du DEFR. Il a constaté que le marché est très différent selon les régions et que l'immigration n'est qu'une des nombreuses raisons qui explique la situation difficile dans les villes et les agglomérations. Par ailleurs, il a conclu que l'offre de logements fondée sur l'économie de marché fonctionne bien en principe, et qu'il n'y a pas lieu de prendre des mesures immédiates. Il a décidé de conserver sa politique en matière de logement et de l'optimiser au moyen de diverses mesures favorisant la construction de logements d'utilité publique et bénéficiant aux couches de la population défavorisées. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pourront donc demander des prêts du Fonds

de roulement à des taux d'intérêt avantageux non seulement afin de construire ou de rénover des logements, mais aussi afin d'acquérir des terrains à bâtir appropriés. Le Conseil fédéral a adopté le 23 octobre 2013 une modification de l'ordonnance sur le logement allant dans ce sens, qui est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Au même moment, les conditions d'octroi de ces prêts ont été assouplies pour mieux correspondre aux besoins des investisseurs d'utilité publique. Par ailleurs, le Conseil fédéral a décidé de porter de 19 à 21 ans la durée des contributions aux frais de logement en vertu de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), également à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. En décembre 2013, le Parlement a approuvé l'inscription au budget 2014 d'une augmentation du crédit-cadre correspondant de 40 millions de francs.

### Ensemble de mandats d'examen en matière de politique du logement

Parmi les décisions en matière de politique du logement prises le 15 mai 2013, on compte en outre des clarifications, des





interrogations sur la manière de promouvoir, dans le domaine de l'aménagement du territoire, la construction de logements à prix modéré, et la demande à la Conférence tripartite sur les agglomérations d'intégrer la construction de logement à prix modéré à la stratégie de la politique suisse des agglomérations afin de sensibiliser les autorités cantonales et communales. La Conférence tripartite sur les agglomérations a donné suite à cette demande le 4 juin 2013. Afin d'améliorer la transparence sur le marché du logement, l'OFL a été chargé, d'une part, de préparer une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) selon laquelle les aides publiques, sollicitées notamment pour des améliorations énergétiques, doivent être déduites du montant de l'augmentation du loyer et mentionnées sur le formulaire de notification d'augmentation du loyer. Cette modification d'ordonnance a été approuvée par le Conseil fédéral le 15 janvier 2014. D'autre part, l'OFL avait jusqu'à la fin de 2013 pour examiner l'opportunité d'une éventuelle révision du droit du bail. Celle-ci devrait énoncer qu'à l'avenir, dans toute la Suisse, le loyer précédent devra être communiqué au nouveau locataire et une éventuelle hausse de loyer justifiée. Dans son rapport au Conseil fédéral, l'OFL présente les éléments clés liés à cette proposition et d'autres points de révision à prendre en considération du point de vue de l'équilibre des intérêts des locataires et des bailleurs. Le 15 janvier 2014, le Conseil fédéral a chargé le DEFR de lui soumettre un dossier de consultation d'ici à l'été 2014.

### **Le dialogue en matière de politique du logement soutient la position du Conseil fédéral**

En ce qui concerne la politique du logement, la Confédération, les cantons et les communes se partagent la responsabilité. C'est pourquoi, le 15 mai 2013, le Conseil fédéral a chargé le DEFR d'instaurer un dialogue en matière de politique du logement avec les cantons et les villes qui sont particulièrement touchées par une forte demande et une situation tendue sur le marché. Les discussions doivent permettre de déterminer si des mesures additionnelles sont nécessaires et, le cas échéant, à quel niveau. Il s'agissait notamment de clarifier si les mesures diverses évoquées dans le cadre de la discussion étaient susceptibles de répondre aux besoins régionaux. Citons parmi celles-ci le droit de préemption régional, limité dans le temps et sans limite financière, accordé aux communes en faveur de la construction de logements d'utilité publique ou, en droit du bail, les restrictions s'appliquant, dans certaines conditions du marché, à la résiliation du bail en vue d'augmenter le loyer et à la hausse du loyer lors du changement de locataire. L'intérêt s'est en outre porté sur l'évaluation des mesures ci-dessus, pour lesquelles le Conseil fédéral a commencé un examen poussé.

A cet effet, un groupe de travail a été fondé en accord avec la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP) et l'Union des villes suisses (UVS). Il se compose de six représentants des cantons et des villes, de représentants du DETEC (ARE) et du Secrétariat général du Département fédéral de justice et police (DFJP). Sous la présidence du directeur de l'OFL, il s'est réuni durant trois demi-journées entre août et octobre 2013. Il a entendu des experts qui, adoptant différents points de vue sur la situation actuelle du marché, se sont exprimés sur les perspectives d'évolution et les éventuelles mesures supplémentaires. Les résultats d'une enquête en ligne réalisée auprès des 125 membres de l'UVS ont également servi de point de départ aux discussions. Le groupe de travail a publié le 22 novembre 2013 son rapport intermédiaire, qui a été soumis le 2 décembre 2013 aux comités de la CDEP et de l'UVS, et complété par les prises de position de ces dernières.

Le 15 janvier 2014, le Conseil fédéral a pris connaissance de ce rapport, dans lequel les cantons et les villes soutiennent sa position en matière de politique du logement. Les défis qui se présentent sur le marché du logement ne doivent pas être relevés au moyen d'interdictions ou de restrictions. C'est pourquoi, comme le Conseil fédéral, le groupe de travail est contre une intervention dans la fixation des prix sur le marché du logement locatif. En revanche, il s'est prononcé en faveur d'une amélioration de la transparence sur le marché et a recommandé de prendre des mesures qui permettent d'accroître la marge de manœuvre des communes. Le Conseil fédéral entend donc clarifier à quelles conditions un droit de préemption peut être conféré aux communes en faveur de la construction de logements à prix modéré ou d'utilité publique et comment favoriser de telles constructions sur des terrains de la Confédération ou d'entreprises liées à la Confédération qui ne sont plus utilisés. En outre, il a demandé au DEFR de poursuivre le dialogue jusqu'à la fin de 2014.

Les différentes décisions relevant de la politique du logement ont également été abordées dans le cadre de la Commission fédérale du logement, qui s'est réunie deux fois sous la présidence de Philippe Thalmann.

### **Interventions parlementaires à large portée**

Au cours de l'année sous revue, la situation et l'évolution des prix sur le marché du logement et le marché immobilier ont fait l'objet de diverses interpellations. Le thème des loyers a également été abordé dans une motion que le conseiller national Egloff a déposée lors de la session d'été 2013. Celle-ci demande une modification de l'art. 11 OBLF pour que la preuve du caractère usuel des loyers d'une localité ou d'un quartier

puisse être apportée à un coût raisonnable. Le Conseil fédéral ne partage pas l'avis de l'auteur de la motion, selon lequel, en règle générale, cette preuve ne peut pas être apportée, et demande donc de rejeter la motion. Une initiative parlementaire du Groupe des Verts demande que les loyers suivent l'évolution de l'indice des prix à la consommation au lieu d'être couplés au taux hypothécaire de référence. D'autres interventions parlementaires d'actualité sont en lien avec le droit du bail et l'efficacité énergétique. La motion du conseiller national Schilliger, que le Conseil fédéral recommande également de rejeter, souhaite une adaptation des loyers pour les locaux commerciaux, permettant d'imputer aux charges les coûts d'énergie économisés à la suite d'assainissements énergétiques pendant une période de cinq ans. Lors de la session de printemps 2013, le postulat du conseiller national Wasserfallen intitulé «Modifier le droit du bail pour promouvoir l'efficacité énergétique» a été transmis. Il charge le Conseil fédéral de proposer des mesures qui permettraient de stimuler les investissements dans l'efficacité énergétique des logements locatifs et de rédiger un rapport. Le postulat du conseiller national Jans intitulé «Efficacité énergétique. Le Green Deal Loan, un modèle pour la Suisse?», qui a été également transmis, demande au Conseil fédéral d'établir un rapport sur le prétendu dilemme auquel sont confrontés bailleurs et locataires dans le domaine de l'assainissement énergétique des bâtiments. Par dilemme, il entend la situation qui veut que le bailleur supporte les coûts de l'assainissement alors que le locataire profite des économies réalisées sur les charges. Le postulat demande d'examiner si le modèle de prêt en vigueur en Grande-Bretagne permettrait de résoudre ce dilemme.

## **Le logement, thème du programme de prévention et de lutte contre la pauvreté...**

Le 15 mai 2013, le Conseil fédéral a approuvé le Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté, dont la mise en œuvre est confiée à l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS). Un élément du programme concerne le lien entre conditions de logement et pauvreté. Dans le cadre du programme, il convient d'examiner, avec l'aide de l'OFL, la situation des personnes menacées ou concernées par la pauvreté en matière de logement, et d'identifier des bonnes pratiques facilitant l'accès au marché du logement et à une offre de logement appropriée à cette couche de la population. Le programme pluriannuel doit élaborer des bases de décision à l'intention des acteurs concernés, notamment au niveau des cantons et des communes, et promouvoir l'échange de savoir et d'expérience.

## **...et des projets-modèles pour un développement territorial durable**

Le programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable», porté par cinq offices, veut inciter les acteurs locaux, régionaux et cantonaux à développer et à expérimenter des approches novatrices. Au cours de la période 2014 – 2018, le logement fait partie du programme pour la première fois. L'OFL est responsable de cet élément de programme. Les propositions de projets sur le thème «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins» pouvaient être déposées jusqu'à la fin de février 2014.



## Exécution de l'aide au logement: forte activité d'emprunt de la CCL

A l'OFL, une grande partie des collaborateurs s'occupe de l'exécution de l'aide au logement. Les activités concernent, d'une part, la promotion indirecte prévue par la loi sur le logement (LOG), qui profite exclusivement à la construction de logements d'utilité publique. D'autre part, la promotion directe inscrite dans la LCAP reste une aide importante.

Au cours de l'année sous revue, la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a émis trois nouveaux emprunts et en a augmenté trois autres. En tout, elle a levé 395,8 millions de francs pour ses membres. Les taux d'intérêt n'étaient certes pas aussi bas que l'année dernière mais les conditions sont toujours aussi avantageuses à long terme. Pour une durée de dix à quinze ans, les intérêts frais d'émission compris oscillent entre 1,1 et 1,9 %. Le dernier emprunt contracté sous le régime de la LCAP (série 20, à hauteur de 171,6 millions de francs) a pu être remboursé au début de l'année. Les emprunts cautionnés par la Confédération qui courent jusqu'à la fin de 2013 s'élèvent à 2363,7 millions de francs. Si la demande de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique reste si forte, un nouveau crédit-cadre sera nécessaire pour couvrir ces cautionnements déjà en 2015, en tenant compte des remboursements à venir en 2014 et en 2015 et donc d'un refinancement potentiel de 350 millions de francs en tout.

### Prêts du Fonds de roulement désormais utilisables pour l'acquisition de terrains

Depuis 2012, un taux de 1,5 % est exigé pour les prêts de rang subordonné du Fonds de roulement pour des nouvelles constructions, des rénovations et des acquisitions. Avec 43 demandes reçues, une nette augmentation a été enregistrée par rapport à l'année dernière. La commission responsable de l'attribution des prêts a transmis neuf demandes au fonds de solidarité des Coopératives d'habitation Suisse. Enfin, 1049 logements ont été soutenus par des prêts à hauteur d'environ 30 millions de francs. En 2012, les prêts en question avaient représenté seulement 16 millions de francs.

Comme déjà exposé ci-dessus, le Conseil fédéral a étendu l'octroi de prêts par le Fonds de roulement à l'acquisition de terrain à bâtir en modifiant l'ordonnance sur le logement. L'OFL a précisé les conditions du soutien pour l'achat de

terrain dans une feuille d'information. En outre, au 1<sup>er</sup> janvier 2014, les conditions de prêt ont été assouplies. La baisse du taux d'intérêt minimum d'un demi-point de pourcentage pour atteindre 1 % devrait accroître l'attractivité des prêts, tout comme l'augmentation du montant maximum du prêt, qui s'élève désormais à 50 000 francs par logement. Parallèlement, la durée des prêts pour les nouvelles constructions exemplaires du point de vue énergétique a été prolongée de 20 à 25 ans. Désormais, des prêts à hauteur de 15 000 francs par logement pourront également être obtenus, même si les normes énergétiques ne répondent qu'aux exigences minimales en vigueur dans la législation. Pour les projets où il est attesté que la première occupation est soumise à des prescriptions d'occupation ou à des limites de revenus, un supplément de 10 000 francs par logement peut être accordé. Cette mesure doit permettre non seulement de construire plus de logements à prix modéré, mais aussi d'utiliser la surface habitable de façon plus efficiente dans les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

L'OFL et les organisations faitières ont présenté le plan comptable que les maîtres d'ouvrage soutenus doivent suivre. Ces adaptations étaient nécessaires car, à partir de



l'exercice 2015, de nouvelles prescriptions relatives à la présentation des comptes s'appliquent. Au sein de l'organisation partenaire Coopératives d'habitation Suisse, d'importants changements ont eu lieu sur le plan du personnel: Urs Hauser, qui avait assuré l'intérim à la tête de l'organisation, a été choisi comme nouveau directeur; Brigitte Dutli, qui a longtemps été membre de la direction et administratrice des fonds, a quitté ses fonctions pour raisons d'âge.

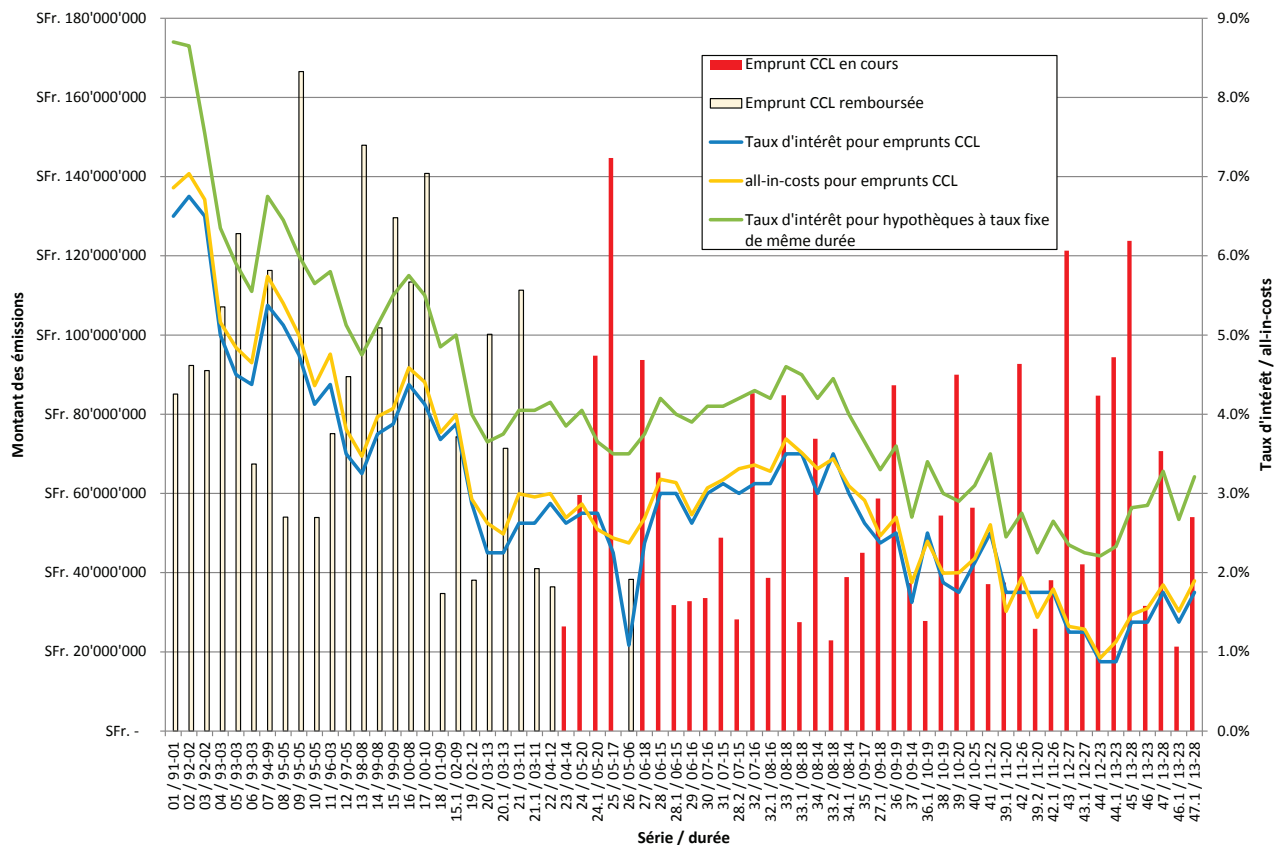
En 2013, un arrière-cautionnement a été accordé à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) pour la construction d'un lotissement au standard MINERGIE-P. Néanmoins, la somme des arrière-cautionnements octroyés au titre de la LOG est restée au même niveau que l'année dernière, s'élevant à environ 22 millions de francs. A cela s'ajoute les engagements conditionnels (près de 5 millions de francs) des arrière-cautionnements accordés au titre de la LCAP. Le volume des arrière-cautionnements contractés auprès des coopératives de cautionnement dans le domaine de la propriété, à savoir la HBW et la CRCL, a diminué de 2 millions de francs au cours de l'année sous revue pour atteindre encore près de 10 millions de francs. Depuis 2008, cet instrument est suspendu et ne peut plus être envisagé pour de nouvelles affaires.

## LCAP: encore près de 62 000 logements au bénéfice de l'aide fédérale

Le nombre des dossiers liés à la LCAP, qui courent en général sur 25 à 30 ans, diminue régulièrement. L'an dernier, les dossiers de près de 1124 immeubles en propriété et de 1201 logements en location qui bénéficiaient de l'aide fédérale ont pu être bouclés.

A la fin de 2013, les dossiers liés à la LCAP s'élevaient encore à plus de 17 000 et concernaient 62 000 logements. L'examen et l'autorisation des changements de propriété, des ventes partielles et des rénovations, ainsi que le contrôle des changements de locataires sont effectués en collaboration avec les services cantonaux de promotion du logement. Une séance d'information avec ces services est organisée chaque automne: en 2013, elle a eu lieu à Brigue avec les responsables des cantons suisses alémaniques, et à Lausanne avec leurs homologues romands et tessinois.

Malgré un volume en baisse, les mesures d'encouragement de la LCAP continuent à générer d'importants flux financiers. En 2013, un peu plus de 58,7 millions de francs, soit près de 6 millions de moins que l'année précédente, ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires). Ce montant a été compensé par des remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base pour près de 35 millions de francs.



Émissions de la CCL, état au 5 mars 2013; source: CCL



Les demandes au titre des mesures de stabilisation économique arrêtées en 2008 ont pu être déposées jusqu'à la fin de 2012. Le Parlement avait adopté en 2009 une modification de la LCAP, en vertu de laquelle la Confédération peut renoncer aux avoirs dus en rapport avec des immeubles locatifs subventionnés d'au moins 20 ans (avances versées au titre de l'abaissement de base), à condition que ces derniers fassent l'objet de travaux de rénovation visant à améliorer leur efficacité énergétique pour un montant comparable à la créance. Depuis cette année-là, l'OFL a accepté 53 demandes concernant 1051 logements, dont 40 (693 logements) ont été concrétisées. Les abandons de créance se montent à près de 36,7 millions de francs, ce qui a généré des investissements d'un montant de quelque 48,6 millions de francs.

### **La durée des abaissements supplémentaires I a été prolongée de deux ans**

Au cours de l'année, la prolongation de la durée de l'abaissement supplémentaire I (AB) de 19 à 21 ans décidée par le Conseil fédéral avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2014 a été préparée. Il a été décidé que la reprise des paiements n'aurait lieu que pour les affaires qui bénéficient de l'AB I pour encore douze

mois au minimum, soit les cas où l'aide fédérale a commencé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1994. Cette nouveauté a été communiquée aux locataires et aux propriétaires.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'OFL a repris les travaux de l'office compétent du canton de Berne pour ce qui est de l'examen du droit à l'abaissement supplémentaire. Désormais, il vérifie et change directement les formules accordant le droit à un abaissement supplémentaire aux locataires et les formules rédigées à l'intention des personnes propriétaires de leur logement. Pour les prestations du canton de Berne, un journal des paiements où sont récapitulés les paiements est transmis chaque mois au service cantonal de comptabilité. Le nombre de maîtres d'ouvrage et d'immeubles en proie à des difficultés financières a une nouvelle fois reculé en 2013. Le service Recovery de l'OFL a pu boucler 27 dossiers, deux concernant le secteur locatif et 25 le secteur de la propriété. Il y a eu huit nouveaux cas, soit trois de moins que l'année précédente.

### **Les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération ont effectué de nombreux travaux de rénovation**

Parmi les quelque 14 000 logements subventionnés, environ 800 unités, soit presque 6 %, ont été renouvelées au cours de l'année sous revue. Dans 669 cas, une augmentation de loyer s'en est suivie. Le volume d'investissement qui s'élevait à près de 40 000 francs a été surtout financé par des prêts des banques, de la CCL et du Fonds de roulement. Les fonds propres ont représenté environ 18 % du financement.

Les prêts de la Confédération et de PUBLICA gérés par l'OFL ont diminué en 2013 de plus de 28 millions de francs pour passer à quelque 767 millions. Près de 23 millions de francs portaient sur des amortissements ordinaires et les cinq millions restant sur des remboursements anticipés et des amortissements extraordinaires. Trente prêts de la Confédération et dix prêts de PUBLICA ont été remboursés intégralement. A la fin de 2013, les coopératives d'habitation bénéficiant de prêts à taux préférentiel étaient encore au nombre de 138. Les revenus des intérêts se sont élevés à environ onze millions de francs en 2013. Les prêts de la Confédération ont diminué pour atteindre en tout près de 593 millions de francs et ceux de PUBLICA se sont réduits, passant à environ 174 millions de francs.

Les taux d'intérêt sont restés inchangés, à savoir 1,25 % pour les prêts de la Confédération et 2 % pour les prêts de PUBLICA.



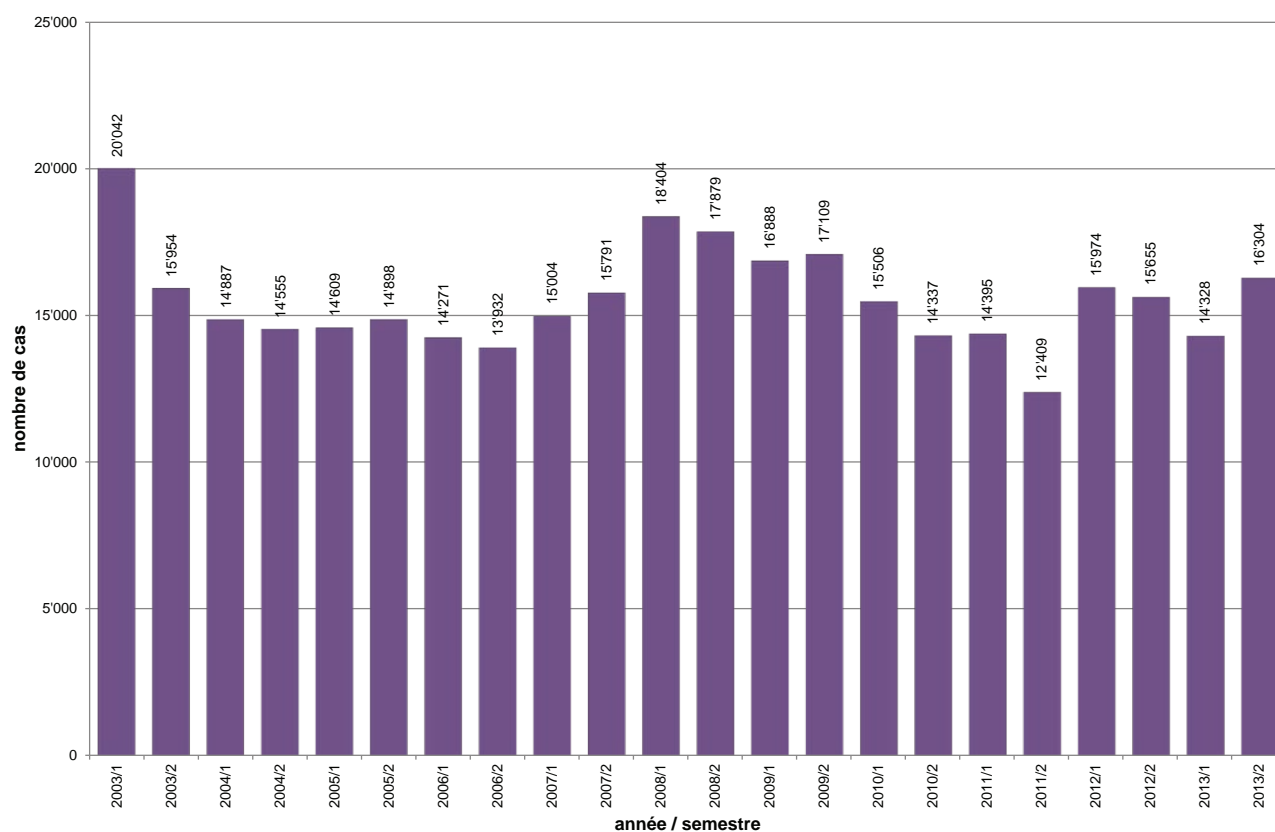
## Pratique dans le domaine du droit de bail: plancher atteint pour le taux d'intérêt de référence?

Depuis son introduction en septembre 2008, le taux hypothécaire de référence, qui est déterminant pour les loyers dans toute la Suisse, a baissé à plusieurs reprises d'un quart de point de pourcentage. Après une diminution en juin 2012, une nouvelle baisse a eu lieu en septembre 2013. Avec 2 %, un plancher pourrait être atteint. Tant que la BNS ne changera ou ne sera pas en mesure de changer sa politique monétaire, le taux ne devrait pas augmenter, peut-être même pendant une longue période.

Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2013, 30 632 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 997 de moins que l'année précédente. Dans l'année sous revue, 29 521 cas ont été liquidés, dont 14 980 (50,7 %) suite à une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 4226 procédures (14,3 %), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1336 cas

(4,5% des cas liquidés). A l'inverse, 791 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. Une décision a été rendue dans 128 affaires patrimoniales (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs) et 8060 cas ont été réglés d'une autre manière.

En ce qui concerne la troisième édition du commentaire saint-gallois de la Constitution fédérale (Cst.), le service juridique de l'OFL a retravaillé les textes consacrés à l'art. 108 Cst. (encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété) et à l'art. 109 Cst. (bail à loyer). Il s'agissait notamment de traiter les adaptations survenues depuis la publication de la deuxième édition du commentaire en 2008, les modifications faites dans le domaine de la législation, et le développement de la jurisprudence. Il convenait notamment de prendre en considération les nouveaux résultats intégrés dans la littérature spécialisée issus du droit ou de l'évolution juridique internationale.



Nouveaux litiges durant les années 2003 - 2013; source: OFL



## **Contrats-cadre de baux à loyer avant prolongation**

En 2013, les travaux préliminaires dans la perspective de la demande attendue de l'Association suisse des locataires, fédération romande (ASLOCA), de la Fédération romande immobilière (FRI) et de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), de renouveler à partir de juillet 2014 le caractère de force obligatoire générale du contrat-cadre romand en vigueur ont commencé. Dans le canton de Vaud aussi, des efforts en vue du renouvellement du caractère de force obligatoire du contrat de bail cantonal sont entrepris. Ce renouvellement nécessite une autorisation du Conseil fédéral, raison pour laquelle l'OFL est aussi impliqué dans cette procédure. Il s'agit de notamment de clarifier si des organisations autres que celles susmentionnées peuvent devenir parties aux contrats-cadre de baux à loyer.

## Recherche sur le logement: des publications de grande envergure

Au cours de l'année sous revue, l'OFL a publié sept rapports en ligne dans le cadre de ses activités de recherche. Les thèmes principaux sont la politique communale du logement et les interrogations concernant le développement des quartiers d'habitation et des anciens centres.

En étroite collaboration avec des représentants des communes et des cantons connaissant un marché du logement tendu, l'OFL a publié la brochure Logements à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes. Cette brochure montre comment les villes et les communes peuvent réagir à la hausse du prix du logement, ainsi que promouvoir et maintenir à long terme des logements à loyer modéré. Pour l'instant, elle est disponible seulement en allemand; une version destinée aux régions francophones et italophones est prévue pour l'été 2014. Une autre étude souligne les possibilités de collaboration entre les communes et le canton dans le district de l'Ouest lausannois. A partir de 2014 et en s'appuyant sur cette étude, les communes concernées ont décidé de mettre en place une

plateforme régionale sur le thème du logement, à laquelle participent le canton de Vaud et la Confédération.

Quatre publications se réfèrent à des procédures phares, qui s'étendent sur plusieurs années. La brochure intitulée Les quartiers en action: une approche plurielle pour un développement partagé rassemble des expériences tirées du programme «Projets urbains: intégration sociale dans des zones d'habitation». Elle évalue la première phase de programme, s'étendant de 2008 à 2011, qui a vu cinq offices fédéraux soutenir onze projets de développement de quartiers. Elle a été présentée en janvier 2013 dans le cadre d'une manifestation rassemblant plus de 250 participants à Olten. Le second rapport concerne le projet de développement durable du quartier Basel-/Bernstrasse à Lucerne (BaBeL), qui est pris comme modèle dans toute la Suisse. Il dresse le bilan des activités entreprises entre 2007 et 2012 dans les domaines du renouvellement des immeubles, du développement des espaces extérieurs, et de l'image. Le document sur le processus de développement et de réalisation du lotissement d'utilité publique du Hunziker Areal de Zurich-Leutschenbach montre, quant à lui, les différentes phases entre l'avant-projet et le début de la construction. Il présente le processus, détaille les spécificités et les innovations, ainsi que les risques et obstacles potentiels. Enfin, le rapport Réseau vieille ville résume les activités de recherche entre 2006 et 2013 qui se sont intéressées aux perspectives s'ouvrant aux centres historiques. Il montre, entre autres, comment des offres de logement attractives peuvent compenser les pertes de revenu causées par la disparition des commerces et contribuer à restaurer la base économique des immeubles. Depuis 2012, le Réseau vieille ville fait partie du centre de conseil SITES EN DIALOGUE de l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN).

Une étude rédigée par la Haute école de Lucerne et soutenue par l'OFL a cherché à déterminer comment les avoirs de prévoyance sont utilisés pour financer le logement. Elle montre quels types de logements en propriété sont financés avec cet argent et quel rôle jouent les autres sources de financement, comme les héritages ou les prêts de parents ou de proches, dans le financement de logement en propriété. Enfin, l'Institut suisse de droit comparé a rendu, sur mandat de l'OFL, un avis sur le droit de construire sur le terrain d'autrui. Cette analyse de droit comparé s'intéresse



à l'Allemagne, à l'Autriche, à la France, à l'Italie, à l'Espagne, à l'Angleterre et au Pays de Galles et à la Norvège. Les ordres juridiques examinés ont en commun que les réglementations du droit de superficie prévoient toutes des exigences spéciales quant à la forme. En revanche, elles ont des dispositions très différentes pour ce qui est de la durée minimale et maximale de ce droit. Seules l'Angleterre et la Norvège possèdent des législations en matière de rachat et de renouvellement pour les locataires. Dans tous les pays, le droit de superficie est cessible et transmissible et sa rente fait régulièrement l'objet d'un contrat.

### **Données actualisées concernant le secteur d'utilité publique**

Les analyses du marché du logement et les bases de décision politiques nécessitent des données statistiques fiables. De 1850 à 2000, le recensement a donné tous les dix ans des informations sur la structure de la population et sur la situation en matière de logement. En 2010, le passage à une exploitation fondée sur les registres et complétée d'un relevé réalisé chaque année par l'OFS sur la base d'un échantillon a marqué un changement fondamental. Au printemps 2013, l'OFS a publié pour la première fois des résultats concernant la proportion des logements en propriété et les loyers.



Avec le nouveau système prenant la forme d'une enquête basée sur les registres, le type de propriétaire des immeubles d'habitation n'est plus connu, ce qui est particulièrement regrettable pour les coopératives d'habitation, qui, avec d'autres investisseurs sans but lucratif, sont au cœur des activités de promotion de la Confédération. Pour combler cette lacune, l'OFL a, avec l'aide des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique, relevé toutes les adresses des immeubles appartenant à leurs membres. En comparant les adresses dans le registre des bâtiments et des logements, l'OFS a pu identifier les immeubles du secteur d'utilité publique et exploiter la statistique des bâtiments et des logements de ce secteur pour l'année 2011. Les résultats sont disponibles sur le site de l'OFL depuis la fin de 2013.

### **Satisfaire à de nouveaux besoins en matière d'information: l'OFL est sur Twitter**

Depuis septembre 2013, l'OFL est présent sur le réseau social et la plate-forme de communication Twitter. Il fait part de ses actualités en plusieurs langues sur le compte @BWO\_OFL.

En 2013 également, quatre éditions de l'Aperçu du marché du logement et deux bulletins d'information électroniques OFL Actuel sont parus. Dans le contexte de la votation populaire sur la libre circulation, l'intérêt public s'est de plus en plus focalisé sur la question du logement. Afin de mieux satisfaire à ce besoin d'information, la plateforme [www.personenfreizuegigkeit.admin.ch](http://www.personenfreizuegigkeit.admin.ch) a été lancée en collaboration avec d'autres services fédéraux. En juillet 2013, les feuilles d'information sur la libre circulation des personnes et le marché du logement concernant la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS ont été actualisées et publiées sur le site de l'OFL. En outre, une nouvelle page consacrée à la politique en matière de logement et de droit du bail a été ajoutée au site de l'OFL.

Le nombre de demandes adressées à l'OFL a augmenté au cours de l'année sous revue: 240 demandes avaient trait à des questions juridiques et 150 portaient sur l'évolution du marché; enfin, l'OFL a répondu à 100 demandes concernant des problèmes architectoniques. La brochure Le logement en Suisse, publiée en quinze langues, obtient toujours un franc succès.

## Marché du logement et architecture aux Journées du logement de Granges

Les cinq manifestations des 18<sup>es</sup> Journées du logement de Granges ont accueilli en tout plus de 1000 visiteurs. Le thème principal du séminaire du 5 novembre 2013 était les effets de la libre circulation des personnes sur le marché du logement. Différents intervenants ont indiqué que l'évolution des prix sur le marché du logement ne s'explique pas uniquement par la croissance de la population et l'immigration. Ils ont fait valoir qu'un contexte économique favorable, la faiblesse des taux d'intérêt, l'évolution de la démographie et de nouveaux besoins en matière de logement sont des facteurs d'influence tout aussi importants. Dans son discours, le conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann a souligné que le Conseil fédéral prend au sérieux les inquiétudes que suscite la libre circulation des personnes au sein de la population. Il a présenté des mesures dans différents domaines politiques, qui visent à prendre en considération les besoins spécifiques des marchés du travail et du logement. La discussion finale a montré qu'il n'y avait pas de solution simple à la hausse des loyers et des prix immobiliers.

Le spectacle son et lumière «Vivre à Granges» projeté depuis l'hôtel de ville sur la façade de l'OFL a été un autre temps fort de la série de manifestations. Les images de Jean-Pierre Fonjallaz étaient accompagnées en direct par la musique de Stéphane Blok.

Les thèmes liés à l'architecture étaient au cœur des autres manifestations. Le Kultur-Historisches Museum de Granges a inauguré une exposition consacrée à l'architecture d'après-guerre dans le canton de Soleure, et, le 7 novembre 2013, le gouvernement cantonal a remis le prix d'architecture pour les bâtiments construits au cours des années 2010 à 2013. Lors de la soirée cinéma, le film «Mon Oncle» de Jacques Tati, dans lequel l'architecture moderne et l'architecture traditionnelle se rencontrent, a été projeté.





## Au niveau international: rencontre ministérielle lors de la réunion annuelle de la CEE-ONU

A l'occasion de la 74<sup>e</sup> réunion annuelle du Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), une rencontre ministérielle a eu lieu le 8 octobre 2013. Les débats sur la situation actuelle et les défis dans le domaine du logement ont montré à quel point la crise financière a déstabilisé le secteur du logement et de l'immobilier depuis 2008 dans de nombreux pays européens. A l'inverse, le directeur de l'OFL, qui représentait Johann N. Schneider-Ammann, a pu affirmer que la Suisse connaissait une économie plutôt prospère depuis plusieurs années et un marché immobilier dynamique. Les défis auxquels sont confrontées les politiques de chaque pays sont donc différents. Dans sa déclaration, la délégation suisse a particulièrement attiré l'attention sur les points suivants: afin de couvrir l'importante demande, il faut maintenir des investissements élevés au moyen de conditions-cadre favorables; il convient également de privilégier les zones habitées aux campagnes pour construire les nouveaux logements dont on a besoin; le tournant énergétique exige plus d'engagement en faveur des rénovations énergétiques; enfin, il s'agit de prêter particulièrement attention à ce que les couches de la population les plus faibles du point de vue économique aient accès à des logements abordables. Lors de la clôture de la rencontre, les délégués ont adopté une stratégie régionale pour la période 2014 à 2020, dont les éléments principaux sont l'efficacité énergétique dans le bâtiment, l'accès à des logements convenables, abordables et sûrs, et l'utilisation efficace des terrains dans les zones urbaines et rurales.

Comme les années précédentes, les activités de l'OFL en matière de politique du logement ont rencontré çà et là de l'intérêt à l'étranger. Ainsi, dans le cadre d'une évaluation internationale des modèles de cautionnements étatiques subventionnée par l'institut de recherche australien en matière de logement et d'urbanisme, la CCL, avec ses garanties fédérales, a reçu de très bonnes appréciations et il a été recommandé de s'en inspirer sur presque tous les points. En conséquence, le président de la CCL a été invité par cet institut de recherche de premier plan à présenter l'organisation et le fonctionnement de la CCL lors d'un symposium spécialisé à Melbourne et à l'occasion du congrès national du logement à Adélaïde, avant la fin de l'année.

Les résultats de la 12<sup>e</sup> édition du concours EUROPAN lancé en mars 2013 avec pour thème «Adapter les projets

urbains aux enjeux de la ville contemporaine» ont été rendus publics peu avant la fin de l'année. Pour les deux lieux suisses, Couvet (NE) et Marly (FR), la région transfrontalière Kreuzlingen (CH) – Constance (D), 96 contributions ont été déposées, dont 10 ont été primées. Ce concours ouvert à toute l'Europe et soutenu par l'OFL permet à de jeunes architectes et urbanistes de faire connaître leur créativité à un large public.



## OFL: des performances élevées grâce à la formation et à une santé de fer

A la fin de l'année, 47 personnes travaillaient à l'OFL, se partageant 40,7 postes à plein temps. Au milieu de l'année, deux collaborateurs de longue date sont partis. L'un a rejoint le secteur privé, l'autre a pris sa retraite. Un nouveau collaborateur a été engagé au secteur Droit et un stagiaire est venu soutenir ce secteur.

En été 2013, une apprentie employée de commerce (profil E) a commencé. Parallèlement, une apprentie a achevé sa formation avec succès et a pu être engagée pour quatre mois.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, aussi en 2013, à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. Deux formations obligatoires ont eu lieu à l'interne. La bonne place d'un collaborateur dans la compétition pour le Prix Switch témoigne de l'attachement des collaborateurs de l'OFL à une gestion efficace dans l'administration. Ce prix lancé en 2012 par le chef de département et décerné en janvier 2013 vise à identifier et à supprimer les processus inutiles et coûteux dans l'administration fédérale. En ce qui concerne la promotion de la santé, une enquête en ligne a été effectuée auprès des collaborateurs. Elle a donné lieu à des recommandations dont l'application est vérifiée. Des conseils santé ont été publiés régulièrement sur l'intranet afin de sensibiliser le personnel.

La journée de formation annuelle a emmené le personnel de l'OFL à Winterthur et à Elgg. L'exposition «Quartier- und Stadtentwicklung Neuhegi» et la visite de la maison de la «Giesserei» de GESEWO Winterthur, où plusieurs générations vivent sous le même toit, étaient au programme. La coopérative pour le logement, le travail et la culture (Genossenschaft für Wohnen, Arbeit und Kultur) a présenté à Elgg ses projets en partie financés par la Confédération. Accompagné de la fanfare locale, le syndic, le président de la coopérative et le directeur de l'OFL ont donné le premier coup de pioche pour un bâtiment de la coopérative devant un feu d'artifice symbolique. Trois manifestations visant à favoriser l'esprit d'équipe ont été organisées en dehors du travail: une journée de ski dans la région de Saanen, une grillade au bord de l'Aare à Granges, et le repas de Noël à Nidau.

A la suite d'une décision du Conseil fédéral, l'authentification à deux facteurs a été introduite. A cet effet, tous les collaborateurs se sont vu remettre une smartcard avec un certificat numérique permettant d'accéder au réseau de la Confédération. En outre, des mesures préparatoires ont été prises afin d'ac-

tualiser sur le plan technique l'application spécialisée la plus importante, Wohnweb, comme l'a recommandé le Contrôle fédéral des finances.

Le programme RUMBA (gestion des ressources et de l'environnement dans les offices fédéraux) a enregistré des meilleures valeurs en 2013 par rapport à l'année précédente. Ces résultats concernent l'ensemble des domaines, c'est-à-dire la consommation de chaleur, de courant, de papier et d'eau ainsi que la quantité de déchets. Seuls les voyages de service ont affiché une hausse. En dépit de la baisse significative de l'effectif et du maintien de la même infrastructure, de légères améliorations ont malgré tout été possibles en termes de consommation par personne. En chiffre absolu, la diminution de l'impact environnemental atteint tout juste deux chiffres.





# Publications 2013

## Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 53, Granges 2014

## Rapports de recherche

Les études suivantes sont disponibles sur le site de l'OFL ([www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Documentation > Publications > Rapports de recherche):

- Association BaBeL, BaBeL – Développement durable du quartier Basel-Bernstrasse à Lucerne, décembre 2012
- Div. offices fédéraux, Les quartiers en action: une approche plurielle pour un développement partagé, Expériences de développement de quartier issues du Programme «Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d'habitation», janvier 2013
- Ernst Basler + Partner, Logements à prix modérés à l'aide de mesures d'aménagement du territoire? Analyse d'impact et recommandations, décembre 2012
- Faktor Journalisten, mehr als Wohnen – de la friche au quartier d'habitation, rapport 2: de l'avant-projet (2011) au lancement des travaux (2012), mars 2013
- Yvonne Seiler Zimmermann, Encouragement à la propriété du logement (EPL) au moyen de la prévoyance professionnelle, août 2013
- Réseau vieille ville RVV; Rapport sur les activités de recherche 2007 – 2012, juillet 2013
- Réseau vieille ville RVV; Annexe au rapport 2007 – 2012, juillet 2013
- Communauté d'études pour l'aménagement du territoire (CEAT), Pré-étude sur la collaboration institutionnelle en matière de politique du logement dans l'Ouest lausannois – l'essentiel en bref, novembre 2013
- Office fédéral du logement, Logements à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes, novembre 2013
- Institut suisse de droit comparé (ISDC), Avis sur le droit de construire sur le terrain d'autrui, mars 2014

## Exposés choisis

- Doris Sfar, «Racisme, le 'locataire indésirable' qui s'invite entre voisins», donné le 21 mars 2013 dans le cadre du Café LICRA (ligue internationale contre le racisme et l'antisémitisme) à Lausanne.
- Jude Schindelholz, «Programme Projets urbains: l'engagement citoyen au service du développement de quartier», donné le 18 avril 2013 dans le cadre de la 7<sup>e</sup> Conférence des villes durables à Genève.
- Doris Sfar, table ronde du 3 mai 2013 sur le thème «Des nomades dans la ville: réflexions sur l'habitat temporaire» dans le cadre des Journées des alternatives urbaines à Lausanne.
- Ernst Hauri, «Günstiger Wohnungsbau: Notwendigkeit, Machbarkeit und Finanzierung», donné le 12 juin 2013 dans le cadre du Congrès «Avenir du patrimoine construit en Suisse – Défis, stratégies et mesures» à Berne.
- Doris Sfar, TopTalk du 22 juillet 2013 sur le thème «Familiarität im Quartier gestalten – Wohlbefinden erhöhen» de la chaîne TELETOP.
- Verena Steiner, «Generationenwohnen belebt den Wohnungsbau», donné le 10 septembre 2013 dans le cadre de la Marktplatz 2013 de la Generationen Akademie à Zurich.
- Doris Sfar, «Städtische Massnahmen in der Wohnpolitik – eine Übersicht», donné le 12 septembre 2013 dans le cadre du congrès de l'Union des villes suisses à Soleure.
- Cipriano Alvarez, «Erfolgsrezept Kostenmiete», donné le 27 septembre 2013 dans le cadre du Forum national des coopératives suisses d'habitation à Lucerne.
- Doris Sfar, «Les mesures de politique du logement prises par les villes: un aperçu», donné le 21 novembre 2013 dans le cadre des Assises du logement de la Fondation Apollo à Vevey.
- Ernst Hauri, «Lage auf dem Wohnungsmarkt», donné le 25 novembre 2013 dans le cadre du congrès des autorités de conciliation en matière de loyer de suisse centrale à Schwyz.

## Feuilles d'information

- Haute école zurichoise en sciences appliquées / Meta-Sys, Libre circulation des personnes et marché du logement – évolution 2012, feuilles d'information pour la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS, juillet 2013

## Articles

Les articles suivants sont disponibles sur le site de l'OFL ([www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Documentation > Publications > Articles & exposés):

- Ernst Hauri, Le logement devient un enjeu politique important en Suisse, article dans «Habitation» 01/2013.
- Ernst Hauri, Optimiser la politique du logement de la Confédération sans intervenir immédiatement sur le marché, article dans «La Vie économique» 06/2013.
- Ernst Hauri, La production de logement et ses chantiers à venir, article dans «La Vie économique» 11/2013
- Doris Sfar, Eine zukunftsgerichtete Wohnraumpolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz, article dans «CARITAS-almanach social 2014».