

Office fédéral du logement

Rapport annuel 2011



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Sommaire

Avant-propos	3
Marché du logement: poursuite de la hausse marquée des prix de l'offre	4
Politique du logement: nouveau crédit-cadre pour les cautions	8
Exécution de l'aide au logement: bonnes notes pour les prêts du fonds de roulement	12
Pratique dans le domaine du droit de bail: nouveautés concernant les procédures de conciliation	16
Recherche sur le logement: préparation du programme de recherche 2012-2015	18
Journées du logement de Granges: construction de logements d'utilité publique – logement social ou luxe ?	20
Au niveau international: quelles sont les chances d'une convention paneuropéenne en matière de politique du logement ?	21
OFL: des collaborateurs très satisfaits	22
Publications 2011	23

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

site: www.bwo.admin.ch

Avant-propos

En mars 2011, le Parlement a adopté un crédit-cadre de plus de 1,4 milliard de francs destiné à des engagements conditionnels pour l'encouragement de l'offre de logements. Le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), un instrument qui a fait ses preuves, est ainsi assuré jusqu'à 2015 au moins. Cette décision a été prise alors que la situation du marché est caractérisée par une demande élevée de logements et, en particulier dans les agglomérations, par une forte hausse des prix et des loyers. Malgré l'assombrissement des perspectives économiques au cours du second semestre, la situation n'a pour l'instant guère évolué sur le marché. Il reste à espérer que la décision du Parlement incitera les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à se lancer dans de nouveaux projets de construction de logements. Leur activité dans ce domaine est restée, ne serait-ce qu'à cause de la difficulté à accéder à des terrains constructibles, en dessous de la moyenne, ces dernières années, et a été insuffisante pour maintenir leur part dans l'ensemble des logements existants. Comme, en plus, le nombre d'habitations subventionnées par des programmes d'encouragement plus anciens baisse constamment, les chances des ménages de condition modeste de trouver un logement supportable du point de vue financier diminuent elle aussi. L'augmentation, pour les groupes à bas revenu, de la charge représentée par le loyer en témoigne. Mais les interventions parlementaires traitées en 2011 par l'OFL montrent elles aussi que la question du logement fait progressivement son retour sur la scène de la politique fédérale.

Le recul évoqué ci-dessus du nombre de logements subventionnés n'a pas été sans laisser des traces au sein de l'OFL. En raison de la diminution constante des dossiers de l'époque de la LCAP, la direction a conclu, à l'automne 2011, qu'il faudrait réduire deux postes dans le service qui s'en occupe, l'année prochaine. Inévitablement, les discussions internes que cela a suscitées ont déstabilisé les collaborateurs. Néanmoins, les tâches assumées par l'office ont été remplies malgré tout avec beaucoup d'engagement, raison pour laquelle j'aimerais sincèrement remercier tous les collaborateurs. Deux postes de cadres vacants ayant été repourvus au cours de l'année, l'OFL est désormais de nouveau en mesure, aussi bien du point de vue structurel que de celui du personnel, de s'attaquer avec toute son énergie aux défis variés posés par la politique du logement.

Granges, mars 2012

Dr. Ernst Hauri, directeur



Marché du logement:

poursuite de la hausse marquée des prix de l'offre

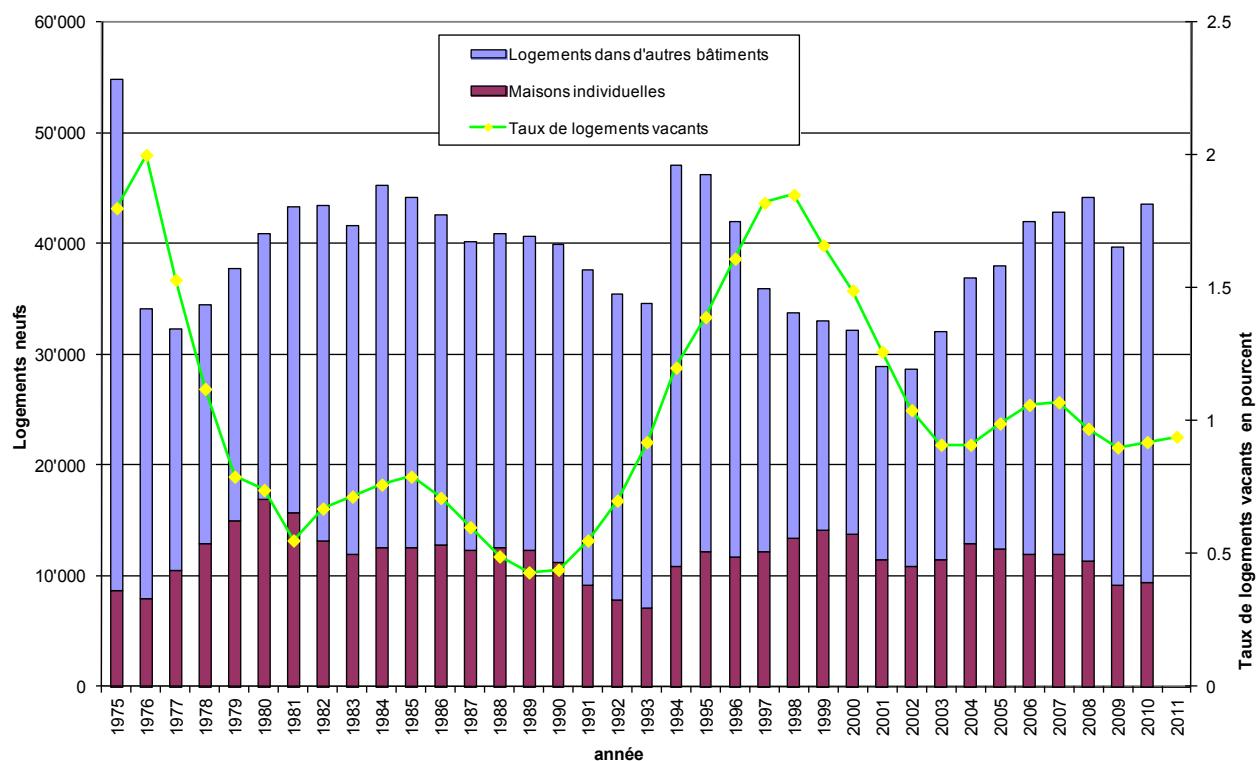
Durant le premier semestre 2010, l'économie suisse s'est rétablie plus rapidement qu'attendu. Cette évolution positive s'est poursuivie l'année suivante malgré l'instabilité de l'économie mondiale et l'appréciation du franc suisse. Toutefois, les perspectives se sont nettement dégradées à partir du milieu de l'année. Ce contexte resté longtemps favorable s'est traduit sur le marché du logement par le maintien d'une demande forte. L'évolution du renchérissement a elle aussi donné des impulsions positives. En 2011, le taux d'inflation annuel moyen a été de 0,2% après deux années déjà marquées par la stabilité des prix (-0,5% en 2009, et 0,7% en 2010). Du fait de cette faible inflation, les salaires réels ont à nouveau augmenté après avoir stagné l'année précédente. Par ailleurs, l'augmentation modérée des primes des caisses-maladie a elle aussi contribué à soutenir la demande à la fin de l'année.

Forte croissance de la population malgré une situation économique plus difficile

En données corrigées des variations saisonnières, on a pu observer un recul continu du nombre de chômeurs pendant

près de deux ans. La tendance s'est inversée à l'automne 2011, et, depuis, le nombre de personnes sans emploi augmente à nouveau. Toutefois, en raison de l'évolution démographique, elle n'a pas encore eu d'effets sur le marché du logement. Entre 2001 et 2006, la population résidante 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 à une hausse de plus de 108'000 personnes, la plus forte depuis 1963. Cette hausse s'expliquait par la conjoncture, encore favorable la plus grande partie de l'année, et par l'introduction, le 1er juin 2007, de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et des Etats de l'AELE. Malgré le recul du solde migratoire dû à la brève récession intervenue, on a enregistré, les deux années suivantes, des taux de croissance de 1,1%. Les valeurs mensuelles provisoires disponibles donnent à penser que la population a augmenté au moins dans les mêmes proportions en 2011.

Au début de l'année sous rapport, le climat de la consommation était positif et flirtait avec des valeurs élevées. Cependant, lors de l'enquête trimestrielle réalisée au printemps, il redevenait négatif, principalement à cause des



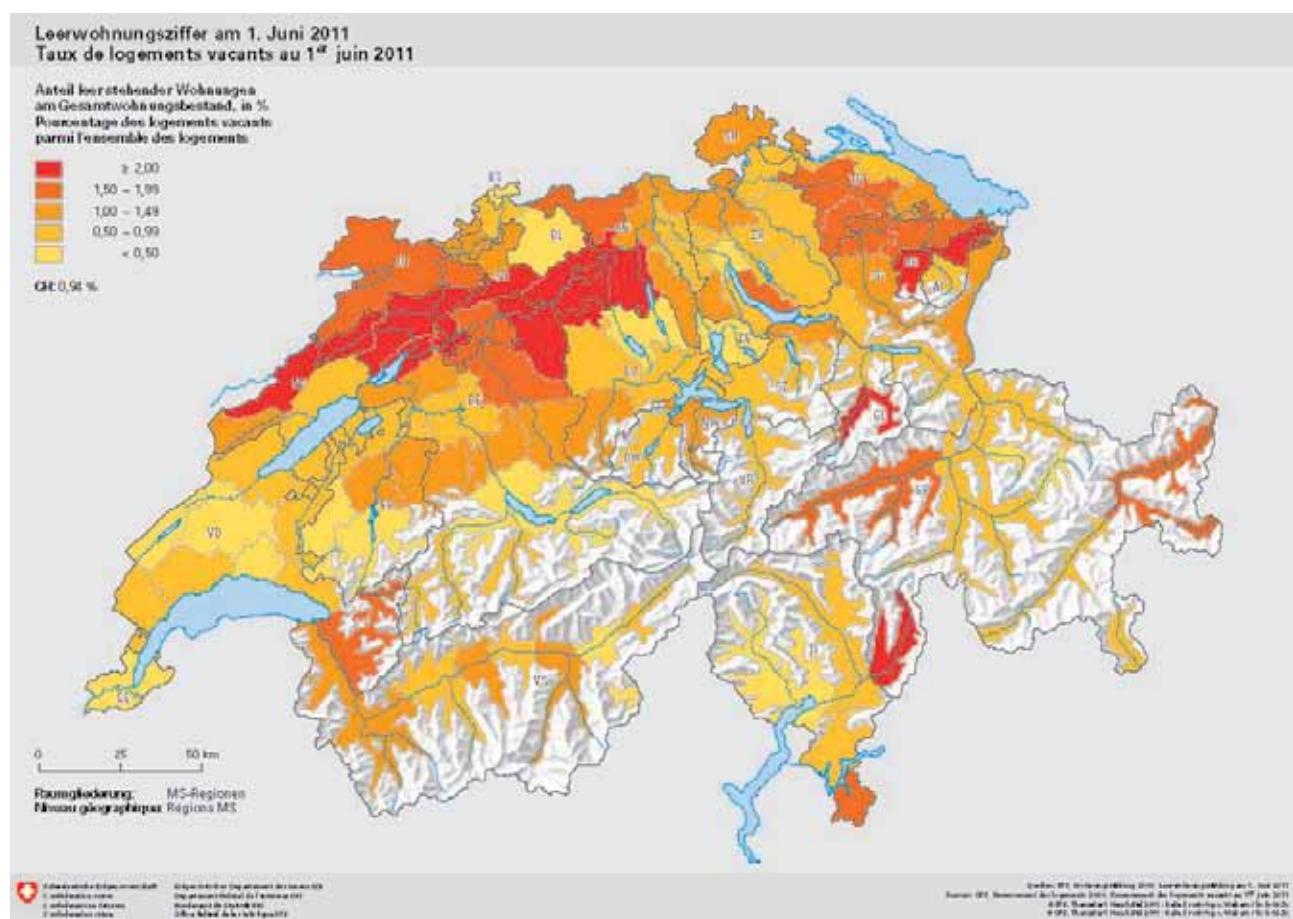
Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2010

possibilités d'épargne jugées soudainement bien moins favorables. Lors des enquêtes suivantes, les estimations relatives à l'évolution de la situation financière personnelle et les réponses données quant à l'évolution de la situation économique générale au cours des douze prochains mois, à l'évolution du nombre de chômeurs, ainsi qu'à la sécurité de l'emploi ont elles aussi été nettement moins positives.

Persistance d'une activité soutenue dans le domaine de la construction

Entre 2002 et 2008, plus de 40'000 logements ont été construits chaque année. Si ce niveau n'a pas tout à fait été atteint en 2009, il a de nouveau été nettement dépassé en 2010, avec 43'600 unités. En 2011, le nombre de nouveaux logements devrait tourner autour de 45'000. Les indicateurs avancés, en particulier le nombre très élevé de logements actuellement en construction (quelque 71'000), mais aussi le nombre de permis de construire délivrés, donnent à penser que le nombre de logements construits en 2012 sera tout aussi élevé. En outre, les incitations créées par les politiques, ainsi que le débat sur la production et la consomma-

tion d'énergie suite à la catastrophe de Fukushima ont pour effet de renforcer l'activité de rénovation de logements. Comme l'année précédente, plus de 9'000 maisons individuelles ont été construites en 2010. En ce qui concerne les immeubles d'habitation, certains signes indiquent que l'on construit de nouveau davantage de logements locatifs, eux qui ne représentaient, ces dernières années, plus guère qu'un quart de tous les nouveaux logements. La construction de logements en propriété, toujours prédominant, continue à être dopée par les taux hypothécaires, qui ont encore baissé. Depuis plus de trois ans, les taux variables appliqués aux prêts hypothécaires se situent entre 2,25 et 3%. Les taux des hypothèques fixes affichent un niveau encore nettement plus bas. Actuellement, une hypothèque à taux fixe sur dix ans est soumise à un taux à peu près comparable au taux le plus bas de la fourchette précitée. Les taux à court terme s'établissent parfois à moins de 1,5%. Cette situation devrait perdurer lors de l'année en cours, ce qui devrait contribuer à pousser les prix sur le marché de l'immobilier vers le haut. L'indice des prix de la construction a légèrement augmenté entre 2003 et l'automne 2008. Après une phase stable, on observe à nouveau une hausse modérée des prix depuis l'automne 2010.



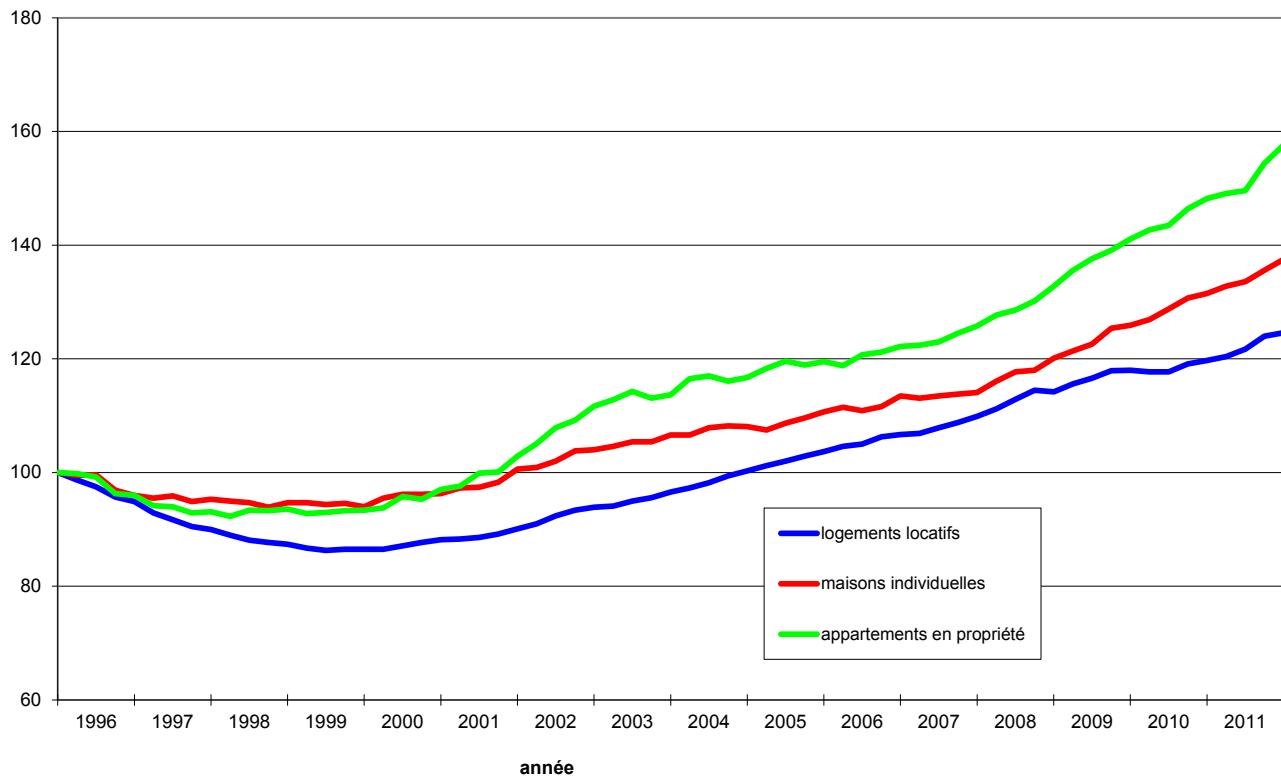
Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2011

Offre restreinte de logements dans les agglomérations

Après avoir constamment diminué entre 1998 et 2003, le taux de logements vacants s'est stabilisé autour de 1%. Au 1^{er} juin 2011, un peu plus de 38'400 logements, soit 0,94% du nombre total de logements, étaient vacants en Suisse. Cela représente 1'700 logements, soit 0,02 point de pourcentage, de plus que l'année précédente. Dans seize cantons, le nombre de logements vides a augmenté, alors qu'il a diminué dans les dix autres. Le taux de vacance cantonal le plus élevé a été enregistré dans le canton de Soleure (2,09%), devant les cantons d'Appenzell Rhodes-Extérieures (1,99%) et du Jura (1,88%). Avec un taux de vacance de 0,25%, le canton de Genève est resté le canton qui compte le moins de logements vides. Le taux de vacance a aussi été bas dans les cantons de Zoug (0,27%), des deux Bâle (BL: 0,44%; BS: 0,48%) et de Vaud (0,52%). Près de 12% des logements vacants étaient des maisons individuelles, chiffre comparable à l'année précédente. Le nombre de nouveaux logements inoccupés a augmenté d'environ un sixième en un an. Le nombre de logements locatifs vides a augmenté lui aussi, tandis que celui des logements vacants proposés à la vente a reculé, ce qui confirme la popularité durable du logement en propriété.

Hausse plus marquée des loyers que des prix à la consommation

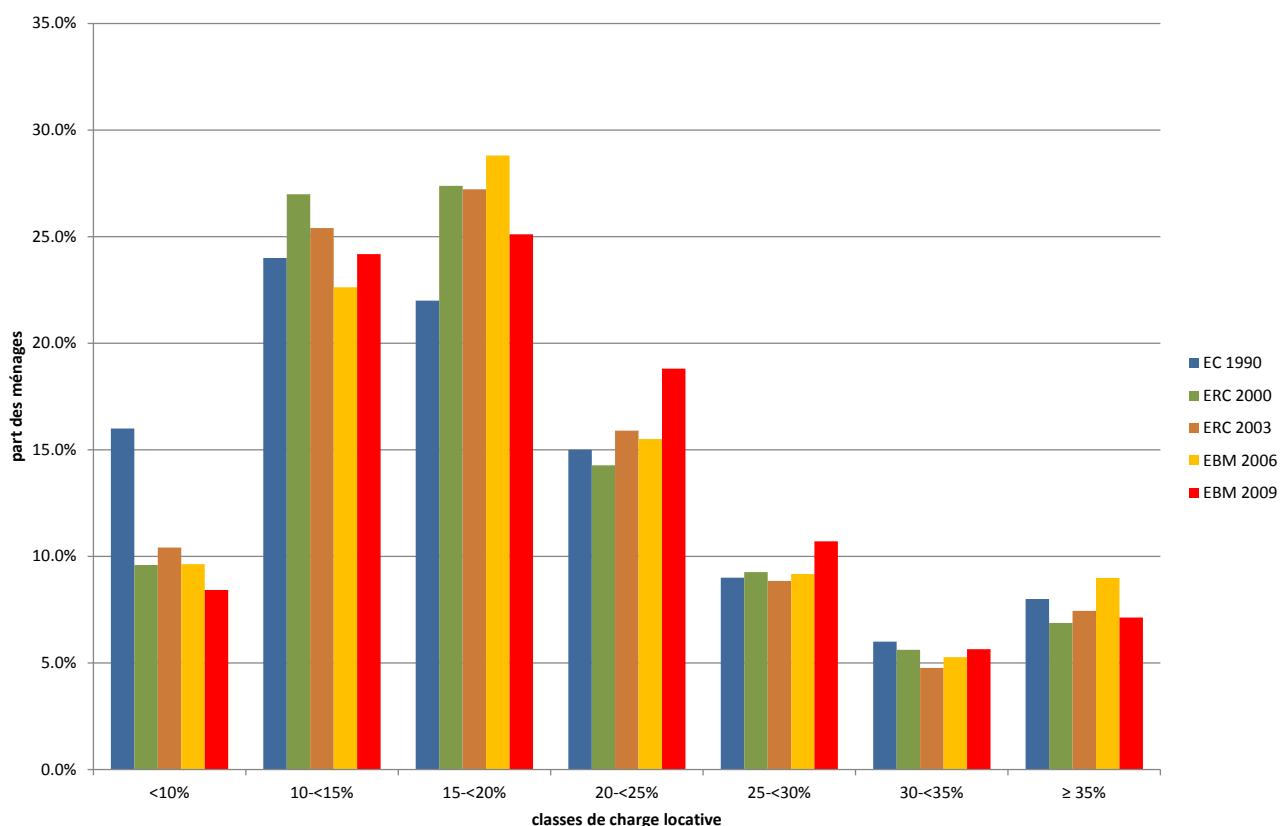
Entre 2006 et 2010, la hausse des loyers a été, à l'exception de 2008, nettement plus élevée que la progression de l'indice des prix à la consommation. L'année dernière, elle a été de 1,3% en moyenne, alors que l'indice des prix à la consommation a plafonné à 0,2%. Le taux de référence en vigueur pour les loyers a baissé en décembre 2011 d'un quart de point de pour cent à 2,5%. Etant donné la politique de la BNS en matière de taux d'intérêt, le maintien d'un taux de change plancher et l'introduction de la règle de l'arrondi commercial en décembre, le taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers devrait encore baisser lors de l'année en cours. L'inflation actuelle confirme l'hypothèse d'une augmentation modérée, voire d'une stabilisation de l'indice du coût des loyers au cours de ces prochains mois. Par contre, on constate, en ce qui concerne les prix de l'offre, une hausse plus ou moins continue depuis près de douze ans. L'évolution des prix du secteur de la propriété est plus dynamique que celle du secteur locatif. La hausse des prix que cela entraîne est perçue à maints endroits comme le signe annonciateur de la formation d'une bulle. Afin de contrer ce risque, le DFF a élaboré, en collaboration avec la BNS et la FINMA, des propositions de mesures qui devraient avoir un effet de frein sur le marché hypothécaire et l'évolution des prix.



Indices des prix du marché du logement 1996 - 2011 (prix de l'offre)

Les temps sont durs pour les personnes à la recherche d'un logement

On peut dire, en prenant un raccourci, que la pénurie de logements continue d'entraîner une hausse des prix des logements neufs, principalement dans les villes, dans de nombreuses agglomérations et dans des communes attrayantes des régions touristiques, ou qui sont situées à une distance raisonnable des centres urbains pour les pendulaires. Ceux qui en souffrent sont les personnes et les ménages de condition économique modeste qui recherchent un logement et qui doivent se résoudre à accepter des offres qui ne sont pas situées dans leur aire géographique de préférence. Un certain nombre de résidents de communes attrayantes, par exemple des bords du lac de Zurich ou du lac Léman, ou encore à Zoug, se plaignent de devoir quitter leur commune lorsqu'ils fondent une famille ou changent de logement. Dans ces régions, la question du logement a avivé l'intérêt du public, ce qui a donné lieu essentiellement à différentes initiatives à l'échelon communal et cantonal concernant la politique du logement. Mais, comme en témoignent les interventions parlementaires présentées en détail ci-dessous, la question du logement se manifeste également à nouveau plus vivement dans le débat politique fédéral.



Parts des ménages par classes de charge locative

Politique du logement: nouveau crédit-cadre pour les cautions

Le 18 août 2010, le Conseil fédéral a présenté au Parlement un message en vue d'adopter un crédit-cadre de 1,4 milliard de francs pour des engagements conditionnels en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Ce crédit doit servir prioritairement à cautionner les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Après que le Conseil national a desserré le frein aux dépenses le 13 décembre 2010 avec une majorité qualifiée de 109 voix contre 64 et accepté par 105 voix contre 69 l'arrêté fédéral, la Commission de l'économie et des redevances (CER) du Conseil des Etats a recommandé à l'unanimité d'accepter le nouveau crédit-cadre, ce qu'a fait la Chambre haute sans opposition lors de la session de printemps 2011. Le cautionnement des emprunts de la CCL est ainsi à nouveau assuré pour plusieurs années et les émissions d'emprunts peuvent se poursuivre sans hiatus. De même, la Confédération peut continuer à accorder des arrière-cautionnements aux coopératives de cautionnement

hypothécaire du secteur d'utilité publique. Il convient de relever à ce propos que l'activité des coopératives de cautionnement dans le domaine de la propriété, à savoir la HBW et la CRCI, est suspendue depuis 2008 en raison du manque d'intérêt à de nouvelles affaires. Du coup, la Confédération n'octroie actuellement des arrière-cautionnements plus qu'à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH), leur pendant du secteur locatif.

Crédit additionnel pour les contributions aux frais de logement

Le Parlement a accordé en plusieurs étapes, la dernière fois en 1997, des crédits-cadre pour un montant de quelque 2430 millions de francs destinés à des abaissements supplémentaires de loyer, c'est-à-dire des subventions aux frais de logement versées à des locataires et à des propriétaires à faible capacité financière dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). La modification de l'ordonnance relative à la LCAP en 2004 a permis de prolonger la durée du versement des abaissements supplémentaires et d'introduire une marge de tolérance en ce qui concerne les conditions financières se rapportant à des loyers en cours. Le coût du financement de l'exécution de l'ordonnance a renchéri du fait de cette modification mais, dans le même temps, on a renoncé à une augmentation des crédits-cadre. En raison de l'évolution de la situation, les crédits autorisés seront épuisés en 2013, ce qui entraîne un besoin de financement supplémentaire de quelque 300 millions de francs. C'est le montant du crédit additionnel demandé par le Conseil fédéral, que le Parlement a entériné en décembre 2011 avec l'adoption du budget 2012.



Introduction des règles de l'arrondi commercial pour le taux d'intérêt de référence

Fin 2011, le taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers dans toute la Suisse se situait à 2,50%. Depuis décembre 2011, il est fixé au quart de point de pourcentage le plus proche, selon les règles de l'arrondi commer-

cial. Auparavant, le taux d'intérêt de référence était établi en fonction de l'écart du taux d'intérêt moyen par rapport à son premier relevé, en 2008, qui se situait alors à 3,43%. Le grand public jugeait cette méthode compliquée et bureaucratique, qui a parfois entraîné des résultats difficiles à comprendre. Plus simple, le système de l'arrondi commercial évite durablement des déséquilibres dans la fixation des loyers. Ce changement de méthode a nécessité la modification de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Comme le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires se situait à 2,45%, le 1er décembre 2011, date de sa publication, le taux d'intérêt de référence a été fixé à 2,50%.

Initiatives sur l'épargne-logement soumises séparément au peuple en 2012

En automne 2009, le Conseil fédéral a présenté un message demandant le rejet sans contre-projet des deux initiatives populaires sur l'épargne-logement déposées en 2008 et en 2009. Au printemps 2010, le Conseil national a choisi de recommander au peuple et aux cantons de les accepter. Le Conseil des Etats ne l'a pas suivi, puisqu'il a recommandé à l'été 2010 de rejeter l'initiative sur l'épargne-logement de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement (SGFB) et a renvoyé en commission l'initiative «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» de la HEV, avec pour mandat d'élaborer un contre-projet indirect. La CER-E a, pour sa part, chargé l'administration (AFC, OFAS, OFL) de préparer un rapport présentant les différents canaux d'encouragement de l'accession à la propriété existants, qu'ils soient effectivement activés ou suspendus pour l'heure dans le cadre de la LOG, pour les comparer à l'épargne-logement. Au cours de l'automne 2010, la CER-E a mis en consultation le contre-projet qu'elle a élaboré. La procédure a débouché sur un résultat contrasté et presque tous les cantons se sont exprimés de manière négative. Le Conseil fédéral a confirmé en février 2011 son rejet des deux initiatives et a recommandé de renoncer au contre-projet de la CER-E. Après un va-et-vient infructueux entre les deux Chambres et la mise à l'écart du contre-projet, une conférence de conciliation a permis de dégager dans un premier temps une position commune avec la recommandation du rejet de l'initiative de la SGFB et de l'approbation de celle de la HEV. Le Conseil national a toutefois rejeté la proposition de conciliation relative à l'initiative sur l'épargne-logement de la SGFB et le Conseil des Etats en a fait de même à propos de celle de la HEV. Du coup, les deux se-

ront soumises au peuple sans recommandation du Parlement (respectivement le 11 mars 2012 et le 17 juin 2012). La première initiative laisse aux cantons la liberté d'introduire l'épargne-logement et de reprendre les différentes réglementations, tandis que la seconde a un caractère contraignant. En termes de montants, l'initiative de la SGFB irait plus loin et, si elle était acceptée, permettrait en outre la déduction du revenu fiscal des dépôts d'épargne destinés à financer des mesures énergétiques et de protection de l'environnement.

Pour l'instant, pas de changement de système en matière d'imposition de la propriété

Le Conseil fédéral a proposé à l'été 2010 un contre-projet indirect à l'initiative «Sécurité du logement à la retraite» déposée en 2009 par la Société suisse des propriétaires fonciers (HEV). Ce contre-projet prévoyait un changement de système général en matière d'imposition de la propriété du logement, tandis que l'initiative n'exige qu'un choix unique à partir de l'âge donnant droit à l'AVS. La commission du Conseil des Etats chargée de l'examen préalable s'est rangée, quant au principe, derrière le Conseil fédéral, mais a toutefois chargé l'administration d'améliorer le contre-projet. Le plénum du Conseil des Etats a recommandé, lors de la session de printemps 2011, de rejeter l'initiative et s'est exprimé en faveur du contre-projet indirect. En outre, il a été décidé de prolonger d'une année le délai de traitement de l'initiative.

A l'été 2011, le Conseil national a décidé de ne pas entrer en matière sur le contre-projet indirect et de recommander l'adoption de l'initiative. Et, lors de la session d'hiver, comme le Conseil des Etats n'est lui aussi pas non plus entré en matière sur le contre-projet à l'initiative, ce dernier a été définitivement abandonné. Les divergences concernant l'initiative demeurent. Celle-ci ne demande pas seulement une possibilité unique de choix en matière d'imposition de la propriété à partir de l'âge donnant droit à l'AVS, mais aussi des déductions annuelles jusqu'à 4000 francs pour des frais d'entretien et des déductions illimitées pour des mesures destinées aux économies d'énergie, à la protection de l'environnement ou du patrimoine. On saura en 2012 si le Parlement réussit à se mettre d'accord sur une recommandation de vote.

Procédure plus stricte pour l'octroi de crédits hypothécaires?

Depuis des années, les prix de l'immobilier prennent l'ascenseur en raison de la demande très forte, mais aussi du fait du bas niveau persistant des taux hypothécaires et, peut-être, d'une politique d'octroi de crédits hypothécaires trop généreuse. Le volume des hypothèques s'est accru considérablement ces derniers temps. Si les taux d'intérêt venaient à augmenter ou que la situation sur le marché du travail se détériorait, la stabilité financière pourrait être menacée par des débiteurs plus en mesure de satisfaire à leurs obligations de paiement. La BNS n'est pas la seule à supposer que les banques, en concurrence pour attirer de nouveaux clients, ont fait preuve d'un certain laxisme dans l'examen de la valeur du nantissement. Le DFF a émis des propositions visant à enrayer cette tendance en durcissant les dispositions relatives à la couverture en fonds propres, qu'il a mises en consultation en novembre 2011. Les banques devraient renforcer, par des fonds propres supplémentaires, la couverture des créances hypothécaires au-delà des normes usuelles en matière de prêts et de risques acceptables. En outre, dans le contexte de la mise en œuvre des prescriptions de Bâle III relatives aux fonds propres, l'instauration d'un volant de capital à effet anticyclique est à l'étude. Ce volant obligerait les banques à détenir, suivant l'évolution du marché du crédit et pour une période limitée, des fonds propres supplémentaires. Il doit empêcher une croissance exagérée du crédit et renforcer la capacité de résistance du secteur bancaire face aux risques liés à une telle croissance.

Etude sur les conséquences du retrait anticipé de moyens provenant du 2^e pilier

Depuis près de quinze ans, la majorité des nouvelles constructions est destinée au logement en propriété. En outre, de nombreux objets locatifs sont transformés en logements en propriété. Plusieurs facteurs influencent cette évolution, parmi lesquels la baisse constante des taux d'intérêt, mais aussi la possibilité de retirer les avoirs de prévoyance en vue de l'acquisition d'un logement. Depuis 1990, les fonds du 3^e pilier et, depuis 1995, ceux du 2^e, peuvent être utilisés pour financer la propriété de son logement. En ce qui concerne le 2^e pilier, quelque 35'000 à 40'000 retraits anticipés ont été effectués ces dernières années pour un montant de 2,5 à 3 milliards de francs par an. En tout, il y a eu depuis 1995 quelque 550'000 retraits anticipés pour un montant supérieur à 38 milliards de francs.

Des évaluations de l'encouragement de l'accession à la propriété du logement avec les moyens de la prévoyance professionnelle ont été réalisées et publiées en 1997 et en 2003.

Cet instrument a été jugé globalement positif, sans qu'il ait été possible, toutefois, d'effectuer des constats sur ses effets à long terme. Un travail de recherche réalisé en collaboration avec l'OLF par la haute école de Lucerne (HSLU) sous forme de projet CTI devrait permettre de combler au moins partiellement cette lacune. Ce projet bénéficie du soutien d'associations d'assureurs et d'institutions de prévoyance, de plusieurs caisses de pension, ainsi que de la HEV. Du point de vue économique, il est particulièrement intéressant de connaître l'impact d'un retrait des fonds de prévoyance sur la situation financière future de la personne qui l'effectue. Du point de vue politique, il importe de savoir si ces retraits permettent encore de réaliser l'objectif de l'encouragement de la propriété du logement. En outre, l'étude devrait fournir des informations sur l'utilisation de possibilités de financements alternatives telles que des héritages, des prêts de la parenté ou des donations.

Fin décembre 2011, l'OFAS a mis en consultation le projet de rapport sur l'avenir du 2^e pilier. Un chapitre y est consacré plus particulièrement à la forme que pourrait prendre à l'avenir la promotion de la propriété du logement. Cinq variantes sont proposées, qui vont de la suppression de l'instrument au statu quo, en passant par diverses variantes d'adaptation. La procédure de consultation s'achèvera fin avril 2012. D'ici là, les premiers résultats du projet de recherche susmentionné pourraient déjà être connus.

Interventions relatives à divers thèmes en lien avec la politique du logement

En 2011, les Chambres fédérales ont eu à traiter de nombreuses interventions concernant la construction de logements d'utilité publique ou les locataires. Aucune n'a rallié la majorité de la Chambre qui l'a traitée. Toutefois, le nombre des interventions parlementaires démontre l'inquiétude générée par la situation du marché dans les villes et les agglomérations et pour laquelle il convient de trouver des solutions politiques.

Dans les réponses qu'il a données à deux interpellations du groupe socialiste, le Conseil fédéral s'est exprimé sur la question d'éventuelles mesures d'accompagnement sur le marché du logement, ainsi que sur celle de la crise du logement dans les agglomérations et de la menace d'une bulle immobilière.

La conseillère nationale Carobbio Gusetti a chargé par voie de postulat le Conseil fédéral de présenter un rapport sur l'instauration de zones résidentielles spéciales où un pourcentage minimum de la surface habitable serait réservé à des logements à prix abordable. Des mesures de ce type pourraient contribuer à détendre le marché du logement dans les agglomérations. Le Conseil fédéral était disposé à la suivre, mais le Conseil na-

tional en a décidé autrement. La conseillère nationale Fässler-Osterwalder a demandé, également par voie de postulat, que les pouvoirs publics ne puissent attribuer les terrains qui leur appartiennent qu'en les grevant d'un droit de superficie et en privilégiant, lorsque cela est possible, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle a prié en outre le Conseil fédéral de présenter un rapport sur l'inscription dans la législation d'un droit de préemption sur les bien-fonds de la Confédération au profit des cantons et des communes, et leur attribution à des particuliers en droit de superficie. Là aussi, le Conseil fédéral était prêt à présenter un rapport, mais le Conseil national a, avec la voix prépondérante du président, rejeté le postulat.

Une motion du conseiller national Carlo Sommaruga demandait que les coopératives d'habitation soient soutenues et que la construction de logements à prix abordable soit encouragée. Un postulat du conseiller national Hochreutener, qui réclamait des mesures pour permettre à la population locale de se loger à un prix supportable, allait dans le même sens. Le Conseil national n'a pas donné suite à ces deux interventions.

Le conseiller national Sommaruga a demandé dans une interpellation comment le Conseil fédéral entendait empêcher la vente à la coupe d'immeubles locatifs et bon marché transformés en propriétés par étage luxueuses. Dans sa réponse, le Conseil fédéral a expliqué que, selon lui, les dispositions actuelles de protection des locataires dans le code des obligations (protection contre les congés, prolongation de bail) tiennent déjà compte de manière appropriée des intérêts des locataires. Deux autres motions rejetées par le Conseil national conformément à la proposition du Conseil fédéral visaient à protéger les locataires : celle de la conseillère nationale Thanei demandait l'interdiction d'augmentations de loyer suite à un changement de propriétaire, et celle du conseiller national Hodgers, la possibilité pour les petites entreprises de résilier leur bail avant la fin de la durée contractuelle.

Une motion du conseiller national Lang, qui demandait que la dotation financière annuelle du fonds de roulement destiné à la construction de logements d'utilité publique soit revue à la hausse à partir du budget 2012 a été rejetée par le Conseil fédéral, puis par le Conseil national. Le Conseil fédéral a indiqué dans sa réponse qu'à partir de 2013, des versements de l'ordre de 30 millions de francs par année sont de nouveau prévus jusqu'à l'épuisement du crédit-cadre.

Une interpellation du conseiller national Schelbert demandait des renseignements sur le fonctionnement du fonds de roulement mis sur pied dans l'agriculture et sur la possibilité d'appliquer cette solution à la construction de logements d'utilité publique. Dans sa réponse, le Conseil fédéral estime que le fonctionnement du fonds de roulement existant pour la construction de logements d'utilité publique a fait ses preuves. Il juge aussi approprié de continuer à passer par les organisations faîtières

des maîtres d'ouvrage d'utilité publique plutôt que par les cantons, ces derniers ayant par ailleurs la liberté de compléter au besoin l'aide de base de la Confédération.

Une interpellation du conseiller national Carlo Sommaruga portait sur la création d'outils statistiques plus précis en ce qui concerne les retraits des avoirs du 2^e pilier. Le Conseil fédéral a mentionné dans sa réponse notamment l'étude intitulée «Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle» réalisée en 2003 en collaboration avec l'OFL.

L'assemblée plénière n'a pas encore traité la motion de la conseillère nationale Leutenegger Oberholzer qui demande que les immeubles et les parcelles inutilisés en mains de la Confédération soient affectés au secteur des logements d'utilité publique, que le Conseil fédéral rédige un rapport sur le nombre de ces bien-fonds et qu'il présente une stratégie en vue de leur réaffectation. Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

Fusion dans le secteur de la construction de logements d'utilité publique

Le 1^{er} janvier 2011, «WOHNEN SCHWEIZ» est issu de la fusion de l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété (ASCP) et de l'Association suisse des coopératives d'habitation radicales (ACR). La nouvelle association entend être le pendant de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) et s'engager principalement au titre du mouvement coopératif bourgeois pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Les deux organisations faîtières collaborent étroitement dans de nombreux domaines, en particulier dans celui de la formation continue. En outre, elles sont des partenaires importants de l'OFL en ce qui concerne la mise en œuvre de l'aide au logement.

Exécution de l'aide au logement: bonnes notes pour les prêts du fonds de roulement

L'exécution de l'aide au logement, tâche qui mobilise l'essentiel des collaborateurs de l'OFL, concerne d'une part les dossiers en lien avec la loi sur le logement (LOG) et ceux découlant de la loi fédérale encourageant la construction et l'acquisition à la propriété de logements (LCAP).

En 2011, la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a procédé à deux nouveaux emprunts, dont un placement privé, et a augmenté trois emprunts existants. En tout, 231,2 millions de francs ont été nouvellement empruntés sur mandat des maîtres d'ouvrage d'utilité publique concernés à des conditions très favorables, tous coûts compris. Ainsi, les maîtres d'ouvrage parties prenantes à la deuxième augmentation de l'emprunt 39 bénéficient d'un taux de seulement 1,438% tous coûts compris pour une durée de neuf ans. En septembre, la série 21, d'un montant de 152,3 millions de francs, a été totalement remboursée dans les délais convenus. Corollaire, les emprunts de la CCL sur le marché ont augmenté de 78,9 millions de francs au cours de l'année sous rapport. En tout, la Confédération cautionnait à la fin de 2011 des emprunts de la CCL à hauteur de 1965,9 millions de francs.

Sur la base de la LOG, l'OFL garantit lui aussi des arrière-cautionnements au bénéfice de la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitations (CCH). Par rapport à l'année précédente, le volume des arrière-cautionnements a passé, fin 2011, de quelque 10 millions à plus de 20 millions de francs. Cette aide financière a en particulier contribué à la construction d'un lotissement de plus de 200 logements dans la région de Winterthour visant à favoriser de manière exemplaire la cohabitation de plusieurs générations. Par ailleurs, les arrière-cautionnements autrefois octroyés sous le régime de la LCAP s'élèvent encore à quelque 10 millions de francs.

Taux d'intérêt réduit pour les prêts du fonds de roulement

En 2010, les conditions de prêts du fonds de roulement ont été resserrées étant donné que le fonds ne sera renfloué en 2011 et en 2012 par la Confédération que de quelque 7 millions de francs par an et que, pour cette raison, des problèmes de liquidités étaient à craindre. Cette mesure, de

même que le fait que de nombreux maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent actuellement se financer sur le marché de manière très avantageuse, ont entraîné une baisse marquée de l'activité d'encouragement par rapport à l'année précédente. 475 logements ont bénéficié de prêts pour 11 millions de francs en tout, mais c'est pratiquement quatre fois moins que l'année précédente et le volume le plus bas depuis l'introduction de la LOG en 2003. Cependant, la situation du fonds s'est détendue et les conditions de prêt pour 2012 sont à nouveau plus attrayantes. D'en-tête avec le Département fédéral de l'économie, le taux d'intérêt a été ramené de 2 à 1,5%, et les restrictions introduites en 2010 concernant le volume des prêts ont été assouplies. Par demande, le montant maximal de prêt pouvant être sollicité s'élève à 2 millions de francs au lieu de 1,5 million et le même maître d'ouvrage peut désormais participer au fond jusqu'à concurrence de 10 millions de francs au lieu de 5 auparavant.

Parallèlement aux conditions de prêt, les limites de coût de revient admissibles ont été adaptées. Leur élévation, devenue nécessaire en raison de l'évolution des coûts et des prix, varie selon le type d'objets et le niveau de coûts. L'avis de certains promoteurs, qui estimaient que les limites pour les niveaux de coût inférieurs étaient trop basses, a été pris en considération par le biais d'une augmentation différenciée selon le niveau. En outre, les suppléments prévus dans l'ordonnance pour des mesures spéciales permettant des économies d'énergie, ou en faveur des personnes âgées ou handicapées ont été élevés à 10%. Il est en effet apparu qu'un supplément de 5% ne permettait pas, en général, de compenser les coûts de ces mesures supplémentaires. Les adaptations de l'ordonnance sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012.

Les effets des prêts du fonds de roulement ont fait l'objet d'une évaluation en 2011. Le rapport, publié au cours du premier trimestre 2012, donne un satisfecit à cet instrument de promotion. Les prêts revêtent une grande importance en tant qu'aide de financement avant tout pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique récents et de taille modeste. Par le passé, de nombreuses constructions ne se seraient sinon pas réalisées. La manière dont les deux organisations faîtières exécutent cette mesure de promotion est jugée adéquate. L'évaluation montre par ailleurs que la dotation finale du fonds de roulement, qui devrait s'élever à

quelque 510 millions de francs vers 2016, permettra certes la promotion annuelle de 800 à 1000 unités de logements, mais ce volume ne suffira pas à maintenir la part du secteur d'utilité publique sur l'ensemble du marché du logement. Pour y arriver, il faudrait un engagement plus marqué de la part des pouvoirs publics et des grands maîtres d'ouvrage d'utilité publique, qui peuvent s'affirmer sur le marché même sans le soutien des pouvoirs publics. En revanche, pour les maîtres d'ouvrage de plus petite taille et plus récents, le fonds de roulement continuera à jouer un rôle décisif en ce qui concerne le financement de nouvelles constructions, la rénovation de logements et l'achat d'immeubles.

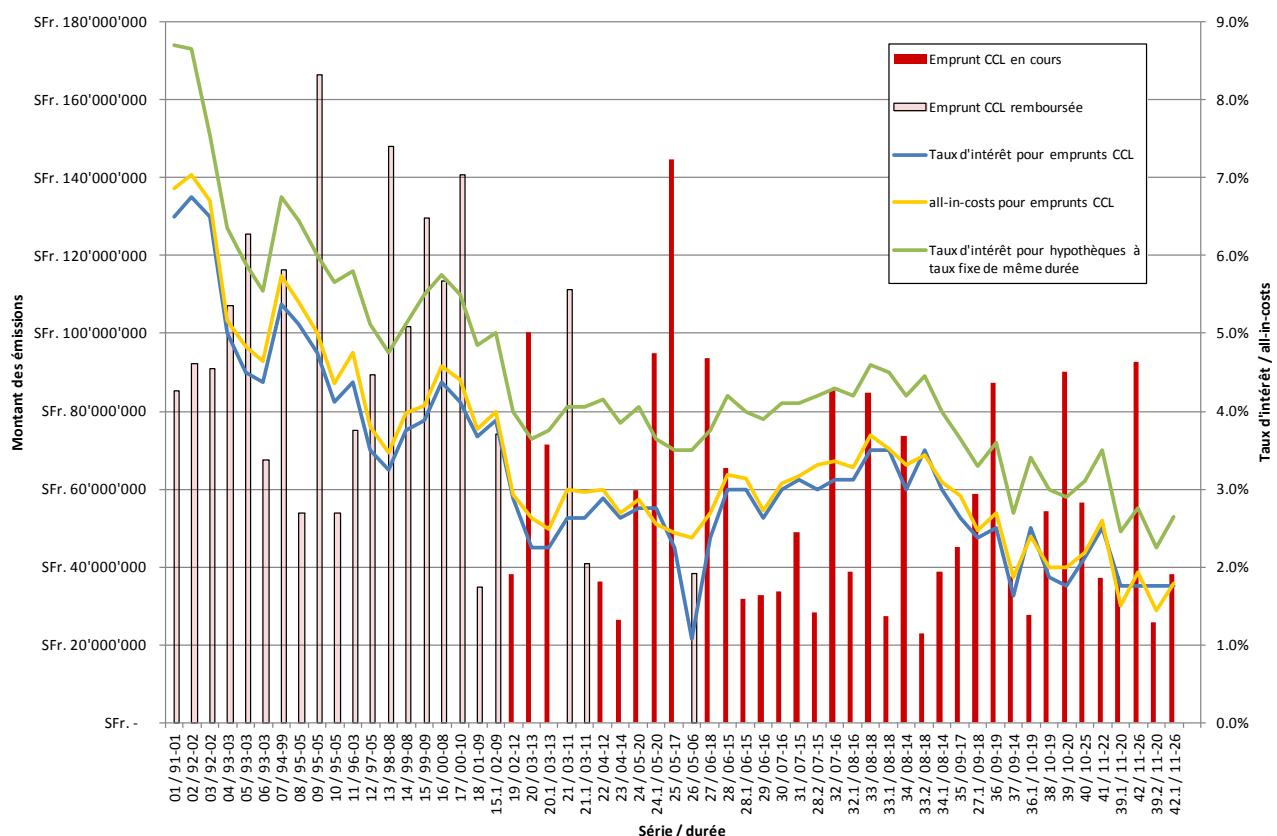
Compétences accrues de l'OFL en matière d'examen des loyers de logements subventionnés

Depuis l'entrée en vigueur de la LOG, l'OFL est responsable de l'éventuel examen du loyer des logements aidés par des prêts du fonds de roulement. Jusqu'à présent, il n'était possible de faire appel qu'à la seule autorité de conciliation en cas de contestation du loyer d'un objet financé par les quotes-parts d'emprunt de la CCL. Désormais, l'OFL peut lui aussi procéder à un examen du loyer si le maître d'ouvrage a conclu avec lui une convention par laquelle il se

soumet explicitement au contrôle des loyers par l'office. En 2011, l'OFL a examiné les conditions d'un tel assujettissement volontaire et élaboré les conventions types nécessaires. Depuis janvier 2012, les maîtres d'ouvrage ont la possibilité de se soumettre au contrôle des loyers par l'OFL au moyen d'un contrat de droit public. La convention précise les bien-fonds concernés. Dans le même temps, le maître d'ouvrage s'engage à informer les locataires de ces immeubles du fait que l'OFL est chargé du contrôle des loyers, l'examen s'effectuant selon le principe, inscrit dans la LOG, du loyer fixé sur la base des coûts. Les mêmes critères sont applicables que pour l'examen du loyer de logements bénéficiant de prêts du fonds de roulement. Quant au contrôle des frais accessoires, il reste, comme auparavant, du ressort des autorités de conciliation.

LCAP : encore près de 67'000 logements au bénéfice de l'aide fédérale

Le nombre de dossiers LCAP, qui courrent sur 25 ans au minimum, suit une courbe descendante constante, mais encore relativement modeste étant donné que la majeure partie du volume de l'aide a été allouée dans la première moitié des années 90. L'an passé, les dossiers de quelque



Émissions de la CCL, état au 16.12.2011

1400 objets en propriété et de 3200 logements en location ont pu être bouclés.

Fin 2011, le nombre de dossiers liés à la LCAP s'élevait encore à plus de 19'000 et concernait près de 67'000 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 d'aide au logement. Une séance d'information avec ces derniers est organisée chaque automne: en 2011, elle a eu lieu dans le canton de Glaris avec les responsables des cantons suisses alémaniques, et à Genève 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 2011, un peu plus de 69,6 millions de francs, soit près de 5 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 47 millions de francs. A été maintenue en 2011 la modification de la LCAP décidée par le Parlement en 2009, 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 ré-

novation visant à améliorer leur efficacité énergétique pour un montant au moins équivalent à la créance. Fin 2011, 38 demandes avaient été autorisées à titre provisoire dans le cadre de ce programme qui s'achèvera à la fin de 2012. Des abandons de créance définitifs, pour un montant de plus de 16 millions de francs, ont été décidés dans 17 cas, plus de 21 millions de francs ayant été investis en vue de la rénovation énergétique des 350 logements concernés.

Le nombre de maîtres d'ouvrage et d'immeubles ayant des difficultés financières a considérablement diminué en 2011. Le service Recovery de l'OFL a pu boucler 34 dossiers, dont 9 concernaient le secteur locatif et 25 le secteur de la propriété. Il y a eu 17 nouveaux cas, soit six de moins que l'année précédente.

Recette extraordinaire pour la Confédération suite à la vente des biens-fonds de la Sapomp

Le 1^{er} janvier 2011, les près de 2600 logements de la Sapomp Wohnbau AG, qui appartenait à la Confédération, ont été vendus à la caisse de pension de F. Hoffmann-La Roche SA. L'opération s'est effectuée en mai 2011, lorsque les quelque 150 immeubles concernés ont été transférés à la fondation d'investissement Rimmobas nouvellement créée. Les 256 millions de francs résultant de cette vente sont revenus à la Confédération sous la forme d'une recette



d'investissement extraordinaire et ont contribué pour une bonne part aux bons comptes de la Confédération en 2011. En outre, la Confédération a récupéré le capital-actions de 170 millions de francs. Le mandat de prestations liant le Département fédéral de l'économie à la Sapomp Wohnbau AG a été prolongé jusqu'à la radiation de cette dernière du registre du commerce.

Les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération renouvellent leur parc immobilier

L'OFL assume le suivi des prêts à taux d'intérêt préférentiel accordés il y a un certain temps par la Confédération à des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Fin 2011, il gérait encore 723 prêts fédéraux pour un montant total de quelque 654 millions, ainsi que 172 prêts PUBLICA d'une valeur de quelque 182 millions de francs en tout. En bénéficiant 143 coopératives d'habitation de toute la Suisse. Les crédits ont permis à l'époque de construire plus de 14'000 logements locatifs à loyer modéré. L'année passée, 32 prêts de la Confédération et six prêts PUBLICA ont été remboursés intégralement. Les amortissements se sont élevés à 33 millions de francs et le produit des intérêts à quelque 14 millions.

Une grande partie de ce parc immobilier a vieilli, et on a observé une activité soutenue de rénovation, ces derniers temps. Les projets de rénovation autorisés en 2011 déclencheront un volume d'investissement de quelque 21 millions de francs. A l'heure actuelle, 248 logements, soit près de 2% des logements, sont en train d'être rénovés. Pour financer ces travaux, les coopératives recourent souvent aux prêts du fonds de roulement ou aux quotes-parts d'emprunt de la CCL.

Le site «Logement et durabilité» a fait peau neuve

La diffusion d'informations concernant l'habitat a revêtu une importance considérable en 2011. «L'aperçu du marché du logement» a paru à quatre reprises et le bulletin d'information électronique «OFL Actuel», qui paraît maintenant aussi sur le site internet, deux fois. Ce dernier a été enrichi de la rubrique «Marché du logement» et propose désormais un aperçu des aides cantonales dans le cadre de l'aide au logement.

En outre, les collaborateurs de l'office ont présenté des exposés sur des thèmes touchant au domaine du logement dans le cadre de plusieurs cours proposés par des hautes écoles et lors de congrès. Enfin, les spécialistes de l'OFL ont conseillé au quotidien les maîtres d'ouvrage dans les domaines de la construction et du droit, et ont œuvré dans des commissions et des groupes de travail ainsi que dans des instances des organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

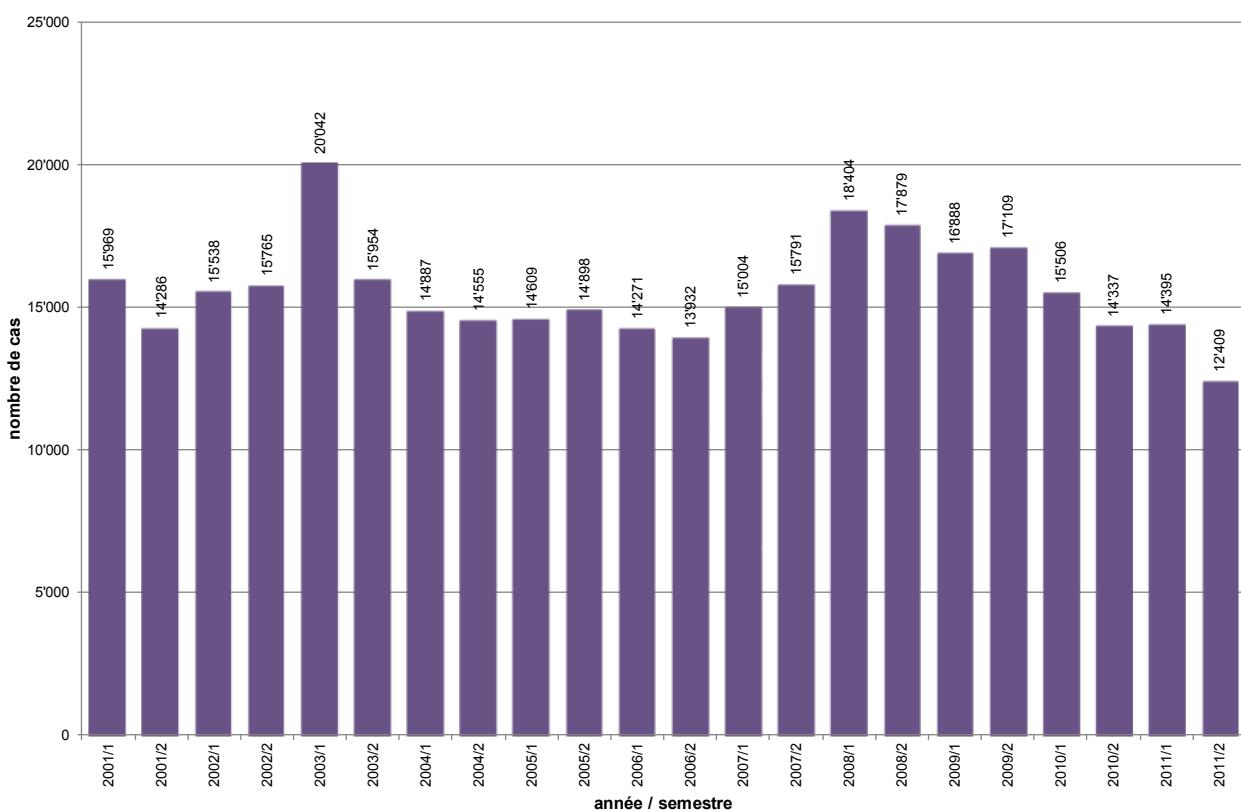
En outre, le site «Logement et durabilité» a fait peau neuve. Il s'agit d'une plateforme d'information émettant des suggestions sur la manière d'infléchir nos modes de vie, d'habitat, de consommation et de mobilité pour satisfaire aux exigences de demain. Ce site comprend toute une série de documents sur la planification, la construction et l'utilisation des locaux d'habitation, complétée par une rubrique «News», des informations générales et des projets exemplaires. L'offre en ligne s'adresse à la fois aux spécialistes de la branche de la construction et de la planification, ainsi qu'aux néophytes intéressés. Les publications rassemblées sont classées selon la grille de critères de la recommandation SIA 112/1 «Construction durable – Bâtiment». Le site va toutefois au-delà de la recommandation SIA puisqu'il propose des documents émanant de différents offices de l'administration fédérale, de la SIA ainsi que d'autres organisations traitant de questions de construction durable.

Le manuel d'enseignement «WohnRaum» publié en 2010 par l'OFL en collaboration avec la maison d'édition «schulverlag plus» a remporté en 2011 le premier prix dans la catégorie «médias écrits» d'un concours organisé par l'Union internationale des architectes.

Pratique dans le domaine du droit de bail: nouveautés concernant les procédures de conciliation

Le code de procédure civile (CPC), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011, contient d'importantes nouveautés, également en matière de conciliation. Afin de favoriser l'échange de vues et de connaissances entre les autorités de conciliation, mais aussi en relation avec d'autres organes et personnes concernés, l'OFL a mis en ligne sur son site internet une vaste palette d'informations. Celle-ci comprend des informations sur le déroulement de la procédure de conciliation, une comparaison entre les nouvelles dispositions du CPC et les anciennes dispositions du code des obligations, des données bibliographiques et des renseignements sur les autorités de conciliation et les services compétents. Par ailleurs, un blog a été créé en vue de favoriser l'échange de connaissances et d'opinions. Les nouveautés introduites par le CPC feront l'objet de la cinquième Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, qui aura lieu le 21 juin 2012 et dont la préparation a été entreprise en 2011.

Durant l'année 2011, un total de 26'804 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation. Par rapport à l'année précédente, ce chiffre représente 3039 procédures de moins. 26'712 cas ont été liquidés au cours de l'année en revue, dont 12'414 affaires ont pu être closes par conciliation, ce qui représente au taux de 46%, soit la catégorie la plus importante parmi les affaires traitées. Pour 3830 affaires, la conciliation n'a pas abouti (14%). Dans 962 cas, des propositions de jugements ont été acceptées (4%). Par ailleurs, 717 propositions de jugement ont été refusées, ce qui a conduit à la délivrance d'autant d'autorisations de procéder. 251 décisions directes ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (valeur litigieuse maximale de 2000 francs) et enfin 8538 cas ont été liquidés d'une autre manière.



Nouveaux litiges durant les années 2000 - 2011

Etude de droit comparé concernant les frais accessoires menée sur le plan international

L’Institut suisse de droit comparé a été mandaté par l’OFL pour réaliser une étude de droit comparé sur la manière dont sont fixés les frais accessoires des logements locatifs dans d’autres pays européens. En Suisse, les frais accessoires ont été placés, ces derniers temps, sous les feux de la rampe. Davantage de postes sont perçus à ce titre, et les montants à acquitter augmentent. Dès lors, il paraissait intéressant de savoir la place qu’occupent ces frais dans d’autres pays et comment ils sont traités dans les dispositions légales afférentes.

L’étude a montré que les solutions varient considérablement. En Allemagne et en France, les réglementations sont très complexes et détaillées, et ces deux pays connaissent en outre des mécanismes de contrôle spéciaux et des organismes qui indiquent l’évolution des frais d’exploitation. Ailleurs, les dispositions sont plus simples. En Norvège, par exemple, seuls certains frais calculés de manière individuelle (eau, eaux usées, combustible, électricité) entrent en considération au titre de frais accessoires. Il ressort de cette étude que les litiges sont plus fréquents dans les pays aux réglementations exhaustives et complètes.

L’étude, qui porte sur les systèmes juridiques de l’Allemagne, de la France, de l’Espagne, de la Norvège et du Royaume-Uni (Angleterre), a été publiée sur le site de l’OFL. En 2011, l’OFL a publié les volumes 48 et 49 des «Communications de l’Office fédéral du logement concernant le droit du bail», qui contiennent des extraits de la jurisprudence cantonale concernant des litiges relevant du droit du bail. Ces deux volumes se focalisent sur des jugements concernant des contestations de loyer initial. Ce type de contestation n’est pas très répandu en Suisse alémanique; en Suisse romande, par contre, le loyer initial est régulièrement la source de litiges entre les parties contractantes. Les autres jugements portent sur des résiliations, la prolongation du bail ou encore sur des points de procédure. Il est prévu, pour 2012, de publier également les jugements sur le site de l’OFL et de faciliter leur consultation à l’aide d’une fonction de recherche.



Recherche sur le logement: préparation du programme de recherche 2012-2015

Au cours de l'année passée, l'OFL a, dans le cadre de ses activités de recherche, publié huit rapports sur l'internet. Les thèmes abordés vont de la comparaison internationale des frais accessoires au variantes mises en discussion dans le cadre d'un rapport interne à la Confédération concernant la politique d'encouragement à la propriété du logement en Suisse, sans oublier des études sur la manière de faire face aux habitations sous-utilisées dans les régions périphériques ou sur des questions en lien avec le fond de rénovation dans le cadre de la propriété par étage. D'autres études ont eu trait à des processus de développement de quartiers, proposant des réflexions sur les idéaux et les formes actuelles d'habitation dans les agglomérations, le rôle et la valeur de la mixité sociale comme objectif du développement de quartier, ainsi que la création du lotissement modèle de la coopérative «mehr als wohnen».

Influence notable des ménages étrangers sur le marché du logement

La publication, en juillet 2011, d'une étude sur les effets de la libre circulation des personnes sur le marché du logement a suscité un grand intérêt médiatique. Des rapports dis-

tincts pour les sept grandes régions du pays et un rapport de synthèse pour l'ensemble de la Suisse montrent comment la situation du marché du logement s'est modifiée depuis 2005 et de quelle manière les immigrés ont influencé le marché. Les ménages étrangers ont contribué de façon notable à alimenter la demande, et par conséquent la hausse des prix, notamment dans les régions en plein boom. Dans des régions économiquement moins attrayantes, ils ont généré une demande supplémentaire bienvenue, qui a permis de mieux exploiter le parc de logements existant. Par ailleurs, il ressort de l'étude qu'à la suite du ralentissement de l'immigration en 2009 et de la forte activité du secteur de la construction, la situation s'est dans l'ensemble légèrement améliorée sur le marché du logement en 2010. Dans le secteur locatif, le recul de la demande ne s'est toutefois fait sentir que dans la tranche de prix supérieure, et encore, il n'a même pas été perçu en Suisse romande. La situation est différente sur le marché du logement en propriété, où la demande ne continue à excéder l'offre que dans la région zurichoise. Sur le plan suisse, seuls 7,5% des ménages propriétaires de leur logement sont étrangers. Toutefois, leur impact sur l'évolution du marché des logements en propriété est significatif en Suisse romande et au Tessin, deux régions où ils forment un groupe proportionnellement plus im-



portant. Il est prévu de procéder chaque année à cette observation de la situation du marché tenant compte en particulier de la migration.

Sujets d'étude en vue du 11^e programme de recherche

Les travaux de préparation en vue du programme de recherche 2012-2015 ont constitué un volet central des activités à l'interne. Des thématiques de recherche envisageables ont été discutées en novembre au sein de la Commission fédérale du logement (CFL). La CFL, dans sa nouvelle composition pour la législature 2012-2015, devrait adopter, lors de sa première séance en 2012, le programme de recherche pour le soumettre à l'approbation du DFE. L'OFL s'est appuyé entre autres sur une analyse externe pour sélectionner des sujets d'étude en vue du nouveau programme. Cette analyse a fourni des indications importantes concernant le rôle et les apports des activités de recherche de l'OFL, les défis sociaux et politiques qui se présentent ainsi que les attentes des milieux intéressés par les résultats des travaux de recherche. Elle a conclu que les programmes de recherche quadriennaux remplissent bien leur fonction. La manière dont le programme est élaboré

– en particulier la consultation au sujet de thèmes de recherche menée en amont auprès des cercles intéressés – ainsi que la structure et les contenus sont jugés adéquats. L'analyse recommande que l'activité de recherche de l'OFL continue à se concentrer sur des «niches thématiques» d'intérêt public et délaissées par les institutions de recherche à vocation commerciale.

Il convient de mentionner, parmi les travaux en cours lors de l'année sous rapport, la révision du système d'évaluation de logements SEL, qui sert depuis 35 ans d'instrument d'évaluation de la qualité de l'habitat à l'OFL et aux spécialistes de la planification. La dernière révision du SEL remonte à 2000 et était fondée sur des bases scientifiques datant du milieu des années 90. Il est examiné, dans le cadre de la révision actuelle, qui est menée en étroite collaboration avec un groupe d'experts, dans quelle mesure d'éventuels changements sociaux au cours de ces quinze dernières années rendent nécessaire l'adaptation de cet instrument.

L'OFL et la VLP-ASPAN ont publié en 2010 une expertise très remarquée sur les instruments d'aménagement du territoire permettant d'encourager la construction de logements à prix modérés. En 2011, une étude a été confiée à des tiers en vue d'évaluer les effets que pourraient avoir à moyen et à long termes de tels instruments sur les différents segments du marché.

Journées du logement de Granges: construction de logements d'utilité publique – logement social ou luxe ?

Les 16^{es} Journées du logement de Granges se sont articulées autour de quatre moments phares. La journée de séminaire de l'OFL intitulée «Construction de logements d'utilité publique – logement social ou luxe?» du 3 novembre 2011 s'est interrogée sur l'évolution des surfaces habitables, des standards d'aménagement et de l'occupation des logements, qu'ils soient à caractère social ou non, en prenant comme point de départ une enquête sur les prescriptions d'occupation ainsi que les limites de revenus et de fortune dans le secteur d'utilité publique. Plusieurs voix se sont élevées récemment pour reprocher aux coopératives de ne pas attribuer leurs logements, en général bon marché, aux «bonnes» personnes, et que ces dernières consommeraient plus de surfaces habitables que la moyenne. Il a été constaté lors de cette journée de séminaire qu'aujourd'hui, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique appliquent eux aussi des standards plus élevés, mais qu'ils font preuve de nettement plus de retenue que des investisseurs poursuivant un but lucratif. Grâce à la densification des nouvelles constructions ou des constructions de remplacement, ils consomment moins de terrain. Et grâce aux prescriptions d'occupation, qui sont largement répandues, les logements devenus plus spacieux proposés par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont utilisés plus efficacement que sur l'ensemble du marché du logement. L'étude mentionnée fait apparaître qu'environ 70% des logements coopératifs appliquent des prescriptions d'occupation. Si ces prescriptions sont la règle pour les grandes coopératives d'habitation, dont les occupants sont membres, elles sont moins répandues auprès des coopératives d'entreprises et des petites coopératives, ces dernières

devant pouvoir gérer de manière flexible l'attribution de leurs logements pour répondre aux exigences les plus diverses (occupation de tous les logements, consommation de surface, fonds propres et engagement des occupants).

Région capitale suisse, protection du patrimoine et évolution de l'image donnée par une ville

Le Kunsthaus de Granges a accueilli une soirée consacrée à l'association «Région capitale suisse», qui a entamé ses activités le 1^{er} janvier 2011. Cinq cantons, 17 communes et trois organisations régionales en font partie. Kurt Fluri, coprésident, président de la Ville de Soleure et conseiller national libéral-radical, et Georg Tobler, urbaniste et secrétaire général de l'association, ont expliqué comment cette plate-forme suprarégionale doit contribuer à forger une identité commune, à renforcer le profil économique de la région de la capitale, et à hisser celle-ci au rang de région métropolitaine.

Divers acteurs de la branche immobilière et des milieux de la protection du patrimoine se sont demandé, à l'occasion du troisième moment phare, si la protection du patrimoine peut être source de plus-value, et à quelles conditions. Enfin, l'exposition «L'évolution de l'image offerte par une ville», réalisée avec la participation d'élèves de Granges, a été inaugurée au Kultur-Historisches Museum. Elle avait pour objectif de sensibiliser un public jeune à la question du développement urbain et de l'habitat. Plus de 400 personnes ont assisté aux quatre manifestations de l'édition 2011 de ces Journées du logement.



Au niveau international: quelles sont les chances d'une convention paneuropéenne en matière de politique du logement?

La 72^e réunion annuelle du Comité de l'habitation et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), au sein duquel la Suisse est représentée par l'OFL, a eu lieu les 3 et 4 octobre 2011 à Genève. Cette année également, l'élaboration d'une convention définissant une construction et un habitat financièrement supportables, sains et écologiques, a été au centre des discussions. Un groupe de travail instauré en 2010 est arrivé à la conclusion que de nombreux pays de la CEE accueilleraient favorablement une telle convention mais que les avis divergent parfois considérablement en ce qui concerne sa portée, son degré de précision et son caractère contraignant ou non. Le groupe de travail a été chargé de poursuivre les négociations d'ici à la prochaine session. La visite d'une délégation chinoise venue s'informer en novembre 2011 à l'OFL des particularités du système suisse a fourni elle aussi l'occasion de procéder à des échanges sur le plan international en ce qui concerne des questions d'habitat.

Vainqueurs étrangers du concours Europan

Le concours d'architecture international Europan, qui jouit du soutien de l'OFL, a pu proposer, lors de sa 11^e édition, trois terrains à aménager dans des communes romandes (Aigle, Monthey et Romainmôtier-Envy/Croy). Des projets de qualité ont été présentés pour les trois sites. Les vainqueurs proviennent tous de l'étranger (France, Italie et Espagne), ce qui confirme la tendance de l'architecture à ne plus connaître de frontières. Europan prépare déjà la douzième édition de son concours, qui aura lieu en 2013.



OFL: des collaborateurs très satisfaits

Comme les années précédentes, l'enquête réalisée auprès du personnel de l'administration fédérale a donné des résultats très réjouissants. L'OFL a fait partie des dix meilleurs offices dans 24 domaines sur 31. Il fait moins bonne figure, par contre, en ce qui concerne les perspectives professionnelles, jugées de manière critique par de nombreux collaborateurs en raison de la diminution constante des dossiers d'aide au logement. Il convient de relever que la direction a entrepris au cours de l'année de réexaminer de manière détaillée le développement des affaires et du personnel à moyen terme. Elle a conclu à la nécessité de supprimer deux postes au centre de prestations Aide fédérale d'ici à l'automne 2012 et de revoir la répartition des tâches des autres centres de prestations. Après que le Conseil fédéral a nommé un nouveau directeur pour le 1er janvier 2011, deux postes vacants, à savoir ceux de chef d'un centre de prestations et de vice-directeur, ont pu être repourvus au cours de l'année.

L'OFL a reçu la visite du conseiller fédéral Schneider-Ammann le 21 avril 2011. Ce dernier a rencontré la direction, fait le tour du bâtiment et partagé un café avec l'ensemble du personnel. Fin 2011, l'OFL comptait 48 collaborateurs pour 41,7 postes à plein temps, auxquels il convient d'ajouter cinq apprentis employés de commerce (profil E). L'introduction de l'horaire à l'année au 1^{er} janvier 2011 et l'abandon des modèles d'horaire à la carte (FLAZ) a conduit certains collaborateurs à revoir leur taux d'occupation. Le nouveau système de saisie du temps de travail SAP PT a été introduit à l'OFL au 1^{er} juillet 2011.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, en 2011 également, à des cours organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. Trois formations consacrées à des sujets d'actualité ont été mises sur pied à l'interne. La journée de formation externe annuelle a proposé une visite du musée en plein air de Ballenberg, qui a permis de découvrir les styles d'architecture des différentes régions du pays ainsi que d'anciennes formes d'habitat. L'après-midi a été consacrée à la découverte de l'usine d'incinération des déchets de Thoune. Cette journée de formation a également pour vocation de favoriser l'esprit d'équipe, qui a été le prétexte, en 2011, à diverses manifestations en dehors du travail telles qu'une journée de ski dans la région de Saanen, une grillade au bord de l'Aar et le repas de Noël au Ratskeller de Granges.

Mesures de promotion de la santé ...

Chaque mois, des conseils de santé sont publiés sur le site intranet de l'OFL en vue de sensibiliser les collaborateurs. En outre, le concours visant à motiver les collaborateurs à prendre les escaliers plutôt que l'ascenseur a été reconduit en 2011; cette fois-ci, ils ont renoncé à emprunter ce dernier tant qu'ils n'auraient pas atteint virtuellement le sommet de l'Eve- rest.

En 2011, l'OFL a présenté les meilleures valeurs dans le cadre du programme RUMBA (gestion des ressources et de l'environnement dans les offices fédéraux) depuis l'introduction de ce dernier à l'office en 2001. L'OFL a réalisé des progrès considérables en matière de consommation d'électricité et de production de déchets. Il s'est également légèrement amélioré sur le plan de sa consommation thermique.

... et le nouveau système de gestion des adresses

Le système de gestion des adresses intégré au système de gestion électronique des affaires (GEVER) n'a pas été plus convaincant à l'OFL que dans d'autres offices, raison pour laquelle la direction a décidé en avril 2011 d'introduire le système standard de gestion des adresses utilisé au DFE. Celui-ci propose une interface avec le système GEVER et fonctionne depuis novembre 2011.



Publications 2011

Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 48, Granges 2011
- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 49, Granges 2011

Rapports de recherche

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

- Oerlikon Journalisten, mehr als wohnen – Von der Brache zum Stadtquartier, janvier 2011
- Hochschule Luzern, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie, Erneuerungsfonds im Stockwerkeigentum, mars 2011
- Institut suisse de droit comparé, Etude de droit comparé portant sur la protection contre les congés dans le cadre de baux d'habitation (Allemagne, France, Espagne, Norvège, Royaume-Uni), mars 2011
- Social Insight GmbH, Evaluationsbericht «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern», mars 2011
- B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG, Habitations anciennes – Faire face aux habitations sous-utilisées dans les régions périphériques, avril 2011
- Administration fédérale des contributions, Office fédéral des assurances sociales et Office fédéral du logement, La politique d'encouragement à la propriété du logement en Suisse, avril 2011
- Mathilde Schulte-Haller, Beratung&Coaching, Mixité sociale et développement de quartier: entre désir et réalité, avril 2011
- Mathilde Schulte-Haller, Beratung&Coaching, Mixité sociale et développement de quartier: 5 questions, 5 réponses, avril 2011

- Ernst Basler + Partner, Konsequenzen des demografischen Wandels: Vielfältige Lebensstile im Alter I, avril 2011
- Ernst Basler + Partner, Konsequenzen des demografischen Wandels : Vielfältige Lebensstile im Alter II, avril 2011
- Flury&Giuliani GmbH, Evaluation der Aktivitäten der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigenum (SFWE), mai 2011
- Büro KEEAS Raumkonzepte, Selbstbild und Wohnideale der S5-Stadt : Praxis und Repräsentation aktueller Wohnformen in der Agglomeration, août 2011
- Ralph Thielen, Toilettes sèches à compost. Une gestion naturelle des eaux domestiques avec un prototype de toilettes à compost dans le cadre d'un projet d'habitation durable, novembre 2011

Articles

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

- Christoph Enzler, Dénombrement des logements vacants – Situation actuelle, pertinence et relevé futur, in ValeurS 2/2011
- Ernst Hauri, Wohnen bleibt ein Kernthema, interview parue dans immobilia, n° 2/2011
- Ernst Hauri, Densité, mixité, mobilité et politique du logement, in Tracés, n° 17, septembre 2011
- Ernst Hauri, Libre circulation des personnes et marché du logement, in Habitation, décembre 2011
- Helen Rohrbach, Evolution du droit du bail en Suisse de 1911 à nos jours, mai 2011
- Doris Sfar, L'intégration sociale grâce à la mixité sociale?, in Tangram n° 28, Bulletin de la CFR, décembre 2011