

Office fédéral du logement

Rapport annuel 2016



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: détente sensible au niveau régional	4
Politique du logement: une initiative populaire exige «Davantage de logements abordables»	8
Exécution de l'aide au logement: forte demande d'aides au financement	12
Recherche sur le logement: mise en œuvre du nouveau programme de recherche	15
La numérisation au cœur des Journées du logement de Granges	18
Au niveau international: la Suisse s'engage pour un développement urbain durable	19
OFL: les processus de collaboration numériques s'imposent	20
Publications 2016	21

Office fédéral du logement OFL

Storchengasse 6

2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11

fax: +41 58 480 91 10

courriel: info@bwo.admin.ch

site: www.bwo.admin.ch

Avant-propos

Si l'on s'en tient aux études menées sur le sujet, 2016 aura été l'année du revirement sur le marché du logement et de l'immobilier. Le tassement de la croissance démographique, associé au très bas niveau des taux d'intérêt et à une activité de construction intense dopée par le manque de possibilités de placements, a entraîné une augmentation notable du nombre de logements vacants et la stagnation, voire le fléchissement des prix de l'offre dans toute la Suisse. Il n'en aura pas fallu davantage pour que le diagnostic d'une offre excédentaire fleurisse dans la presse, alors qu'il serait plus juste d'évoquer un début de retour à la normale pour un marché marqué, ces quinze dernières années, par des taux de vacance plancher et une hausse continue des prix. Qui plus est, tout jugement à l'emporte-pièce devrait être évité car la situation varie considérablement selon les régions, les segments de marché et la capacité économique des personnes à la recherche d'un logement. Toutefois, il n'en demeure pas moins que ces dernières ont désormais davantage de choix et ne se font pas faute d'en profiter, comment en témoigne l'augmentation des déménagements, tandis que, du côté de l'offre, les bailleurs de tous bords doivent désormais compter avec le fait que le marché ne fonctionne pas que dans un sens et qu'il comporte aussi des risques, au point que la concurrence exclut du marché des logements à des endroits défavorables ou d'un mauvais rapport prix/prestations.

2016 marquera encore pendant un certain temps l'activité de l'OFL puisque l'initiative populaire déposée en octobre et demandant «Davantage de logements abordables» donnera l'occasion au monde politique et à l'opinion publique de mener une discussion de principe bienvenue sur le rôle des pouvoirs publics et en particulier de la Confédération en matière d'approvisionnement de logements. À cet égard, par sa décision du 25 janvier 2017, le Conseil fédéral a indiqué qu'il entend poursuivre sa politique actuelle et persévérer sur la voie du renforcement du secteur d'utilité publique. Reste à savoir si ce choix sera approuvé dans le cadre de la procédure de consultation prévue et recevra, au bout du compte, l'aval d'une majorité de parlementaires.

Si le département s'est attelé à la question de la numérisation de l'économie, l'OFL n'a pas été en reste puisque le sujet a été un point fort de chacune des deux manifestations qu'il a organisées et que les conséquences de ce phénomène pour le logement ont fait l'objet de plusieurs articles et travaux de groupe. Pour l'heure, on ne peut encore guère qu'émettre des hypothèses sur les bouleversements qu'entraîneront les nouvelles possibilités technologiques et l'augmentation des capacités de stockage en ce qui concerne l'évaluation des emplacements, la planification, le financement, la construction, la vente, la gestion de l'habitat et la cohésion sociale dans les quartiers. Quoi qu'il en soit, pour l'OFL, ce sont les plateformes de location telles qu'Airbnb, qui touchent à des intérêts très divers et pourraient nécessiter des ajustements dans le droit du bail, qui sont actuellement au centre des préoccupations.

Pour conclure, je ne voudrais pas manquer de remercier mes collaboratrices et collaborateurs ainsi que nos partenaires au sein et à l'extérieur de l'administration fédérale pour l'important engagement et la bonne collaboration dont ils font montre. Ce n'est qu'ensemble que nous pourrons maîtriser au cours des prochaines années les nombreux défis, esquissés ci-dessus ou d'autre nature, qui se présentent en matière de logement.

Granges, mars 2017

Dr. Ernst Hauri, directeur



Marché du logement: détente sensible au niveau régional

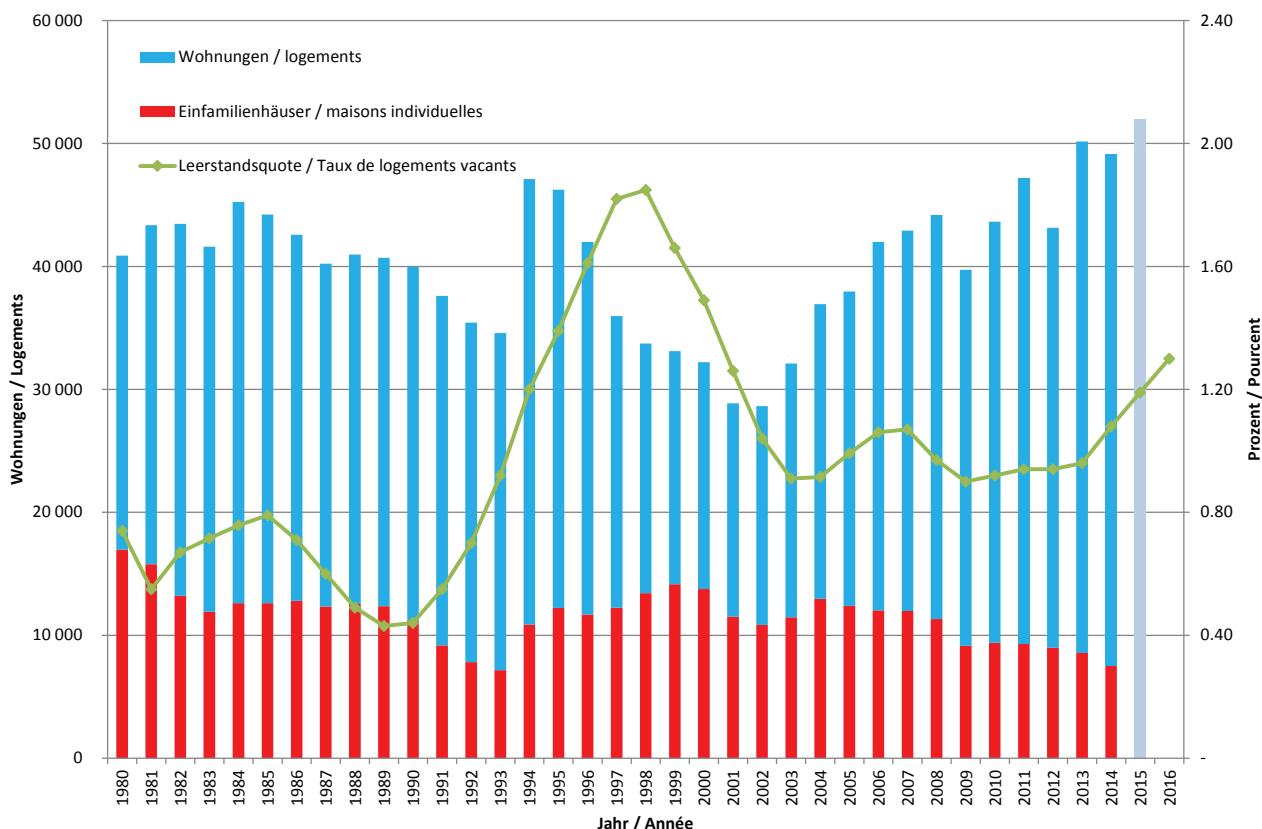
Le 15 janvier 2015, la Banque nationale suisse (BNS) a, avec effet immédiat, aboli le cours plancher entre le franc et l'euro, adapté une nouvelle fois vers le bas, dans la zone négative, la marge de fluctuation du Libor à trois mois et introduit un taux d'intérêt négatif pour les apports sur ses comptes de virement. Corollaire, la croissance économique s'est essoufflée: de 2% en 2014, la croissance du PIB est tombée à 0,8% en 2015. En 2016, elle s'est établie à 1,3% d'après les chiffres provisoires et on s'attend à une reprise mesurée en 2017. Après un léger recul l'année précédente, le secteur du bâtiment a de nouveau pu enregistrer une faible croissance à un niveau élevé dans l'année sous revue.

En 2016, le taux de chômage moyen a été de 3,3%, contre 3,2% l'année d'avant. Par ailleurs, la croissance de l'emploi a été plus faible qu'en 2015. Cette situation, encore profitable en comparaison internationale, s'est reflétée sur le marché du logement, même si la demande supplémentaire a diminué au cours de l'année. L'augmentation des salaires réels a, dans l'ensemble, soutenu la demande, quoique moins fortement que l'année passée. Les primes d'assurance-maladie

ont à nouveau fortement augmenté et ont réduit le revenu disponible. D'une manière générale, on peut constater que depuis huit ans désormais, la stabilité des prix règne en Suisse. À la suite des décisions déjà évoquées de la BNS et de leurs conséquences, le climat de la consommation s'est fortement détérioré à l'été 2015 et est plus ou moins resté à un niveau inférieur à la moyenne jusque fin 2016. Ce n'est que lors de l'enquête de janvier 2017 que cette valeur est nettement repartie à la hausse.

Nouveau ralentissement de la croissance de la population

Entre 2001 et 2006, la population résidante a augmenté de 0,6% à 0,8% par an. Elle est ensuite passée de 1,1% en 2007 à 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 tenait à la conjoncture encore favorable avant la crise financière et à l'introduction au 1^{er} juin 2007



Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2016; source: OFS

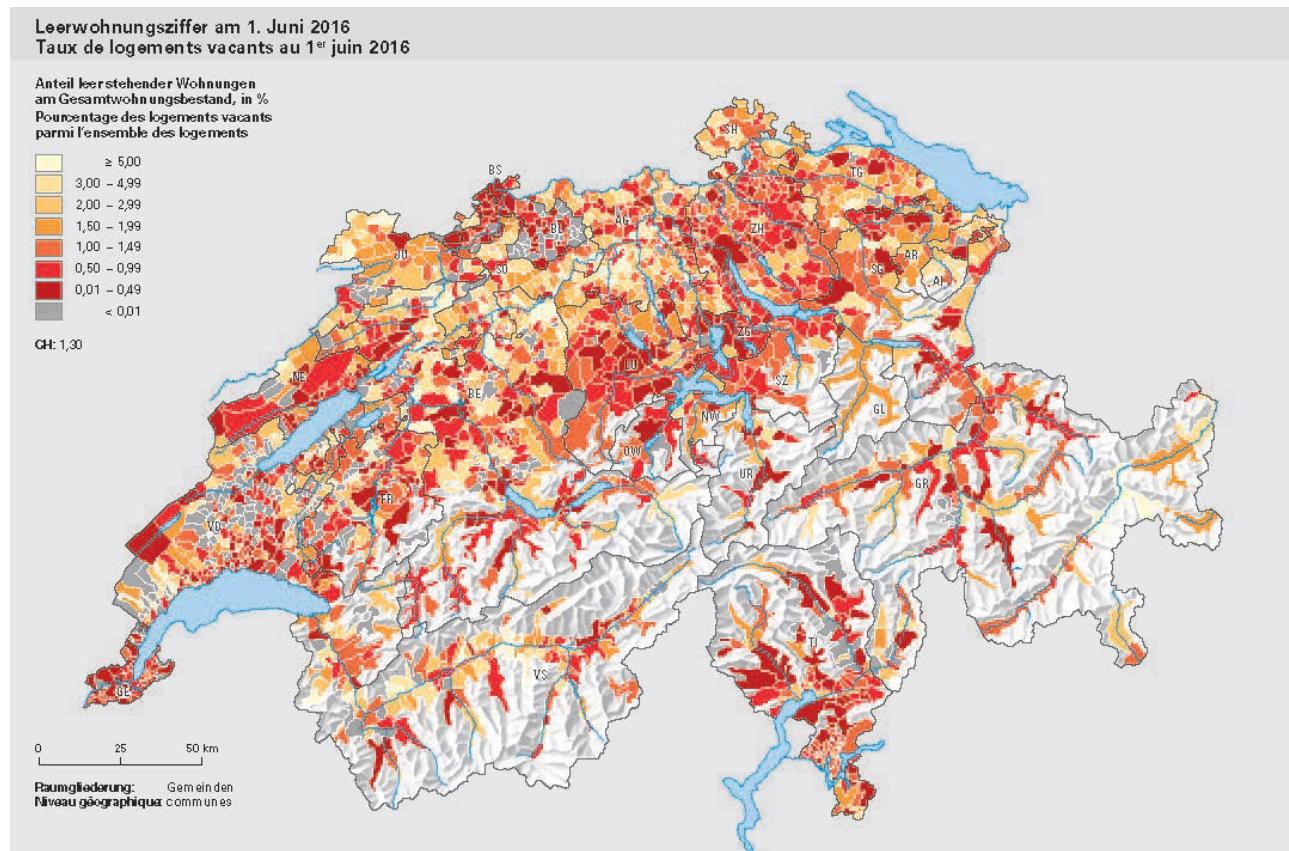
de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'Europe des dix-sept et des États membres de l'AELE. Malgré le recul du solde migratoire dû à la brève récession qui a suivi, on a enregistré des taux de croissance de 1,1% de 2009 à 2012. La progression a été encore légèrement plus marquée en 2013 et en 2014, avec respectivement 1,3% et 1,2%, avant de tomber de nouveau à 1,1% en 2015. Ces dix dernières années, l'excédent des naissances a été responsable de moins d'un quart de la croissance démographique. Au vu des données disponibles actuellement, cette dernière devrait avoir légèrement diminué en 2016. L'impact des flux migratoires en direction de l'Europe sur l'évolution démographique reste inconnu. Quoiqu'il en soit, le vieillissement démographique va fortement s'accélérer dans les années à venir.

Production élevée de logements locatifs

Entre 2002 et 2013, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29'000 à quelque 50'000 unités. En 2014, elle a enregistré un léger recul à environ 49'000 unités, avant de repartir nettement à la hausse en 2015. Les chiffres de 2016 devraient être comparables à ceux de 2014. Comme le nombre de demandes de permis de construire et de permis accordés est resté stable et a même légèrement augmenté dans certains cas, il n'y a pas lieu de s'attendre à un boom ou à une chute

de l'activité de construction dans un avenir proche. La croissance démographique, bien qu'elle s'affaiblisse, et, surtout, les taux directeurs qui restent bas, livrent des impulsions positives. Dans un tel contexte, les investissements dans l'immobilier sont très recherchés, ce qui se reflète dans le fait qu'actuellement, la part des logements locatifs représente un peu plus de 50% de la production globale de logements. Ces trois dernières années, la construction de logements en propriété s'est affaiblie. Certes, la faiblesse des taux hypothécaires entraîne une production élevée dans ce segment, mais les dispositions par deux fois renforcées en 2012 et en 2014 en matière de financement hypothécaire, ainsi que le niveau des prix atteint dans le secteur de la propriété font effet: l'accès à la propriété est devenu bien plus difficile pour de larges couches de population. Du côté de l'offre, la réaction à cette évolution a été rapide et les investissements se sont davantage concentrés sur les logements locatifs. Depuis quelques années, la construction de maisons individuelles en particulier régresse. Alors qu'en 2012, encore environ 9000 maisons individuelles ont été construites, leur nombre est passé à quelque 7500 unités deux ans plus tard. Ce recul devrait s'être poursuivi en 2015, quoiqu'un peu plus faiblement.

Depuis des années, la faiblesse des taux hypothécaires, associée à la croissance démographique, représente le moteur principal de la forte activité de la construction. Suite aux décisions de la BNS en janvier 2015, les taux ont de nouveau baissé



Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2016; source: OFS

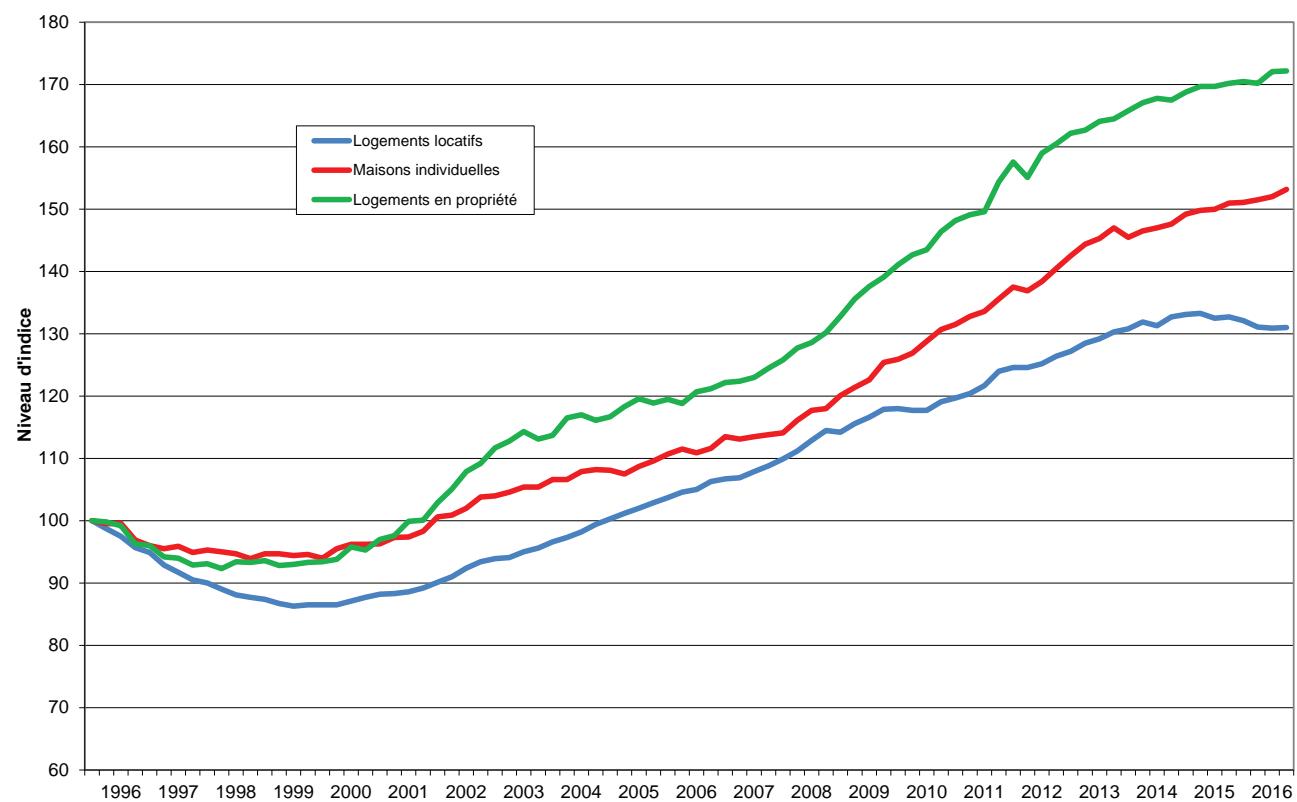
pour atteindre, ces deux dernières années, un niveau historiquement bas quand bien même cette baisse a été moins importante que celle des taux directeurs en raison de l'augmentation des frais de couvertures pour les banques. Les taux hypothécaires n'ont que très légèrement fluctué, vers le bas suite au vote sur le Brexit, et vers le haut après les élections américaines en ce qui concerne les prêts hypothécaires à long terme. Les taux d'intérêt devraient pour l'instant se maintenir à leur niveau historiquement bas.

Les prix de la construction sont relativement stables depuis 2011 et subissent uniquement de faibles fluctuations. Durant l'année sous revue, ils ont affiché une tendance légèrement baissière. Ce phénomène confirme que, malgré une situation conjoncturelle depuis longtemps favorable, la pression sur les prix n'a pour l'instant pas diminué dans ce secteur, et ce en raison de la concurrence aiguë et du faible niveau des prix à l'importation, conséquence directe du franc fort.

Hausse du nombre de logements vacants

Le taux de logements vacants, qui tournait autour de 1% depuis 2002, est reparti à la hausse en 2014. Le 1^{er} juin 2016, quelque 56'500 logements, soit 1,3% de l'ensemble des logements, étaient vacants en Suisse. Ce taux avait été dépassé pour la dernière fois en 2000. L'augmentation a été d'environ

6000 logements comparé à l'année précédente (1,18%). Les taux les plus élevés, de plus de 2%, ont été enregistrés dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, de Soleure, d'Argovie et du Jura. Comme l'année précédente, moins de 0,5% des logements étaient inoccupés dans les cantons de Zoug, de Genève et dans les deux Bâles. Les cantons de Zurich et de Vaud comptaient un taux légèrement plus élevé de logements inoccupés. Quelque 6500 maisons individuelles étaient inoccupées dans l'ensemble de la Suisse, après qu'un record historique avait déjà été atteint l'année d'avant avec près de 6400 maisons vacantes. En tout, au moment du recensement, 11'000 logements vacants étaient destinés à la vente, un chiffre en légère hausse par rapport à l'année précédente. Quant aux quelque 45'500 logements vacants à la location, ils ne représentent à peu près que 2% de l'ensemble du parc de logements locatifs, avec, toutefois, de fortes disparités régionales. Si l'on considère le taux de vacance par nombre de pièces, l'augmentation a été supérieure à la moyenne par rapport à l'année précédente en ce qui concerne les logements de deux et trois pièces. En un an, le nombre total de nouveaux logements inoccupés a augmenté de plus de 1000 unités, soit d'un septième. Ces chiffres indiquent la présence de problèmes d'absorption pour la première fois depuis plus de quinze ans, ce qui a été confirmé par l'augmentation de la durée de publication des annonces de location observée pendant l'année sous revue.



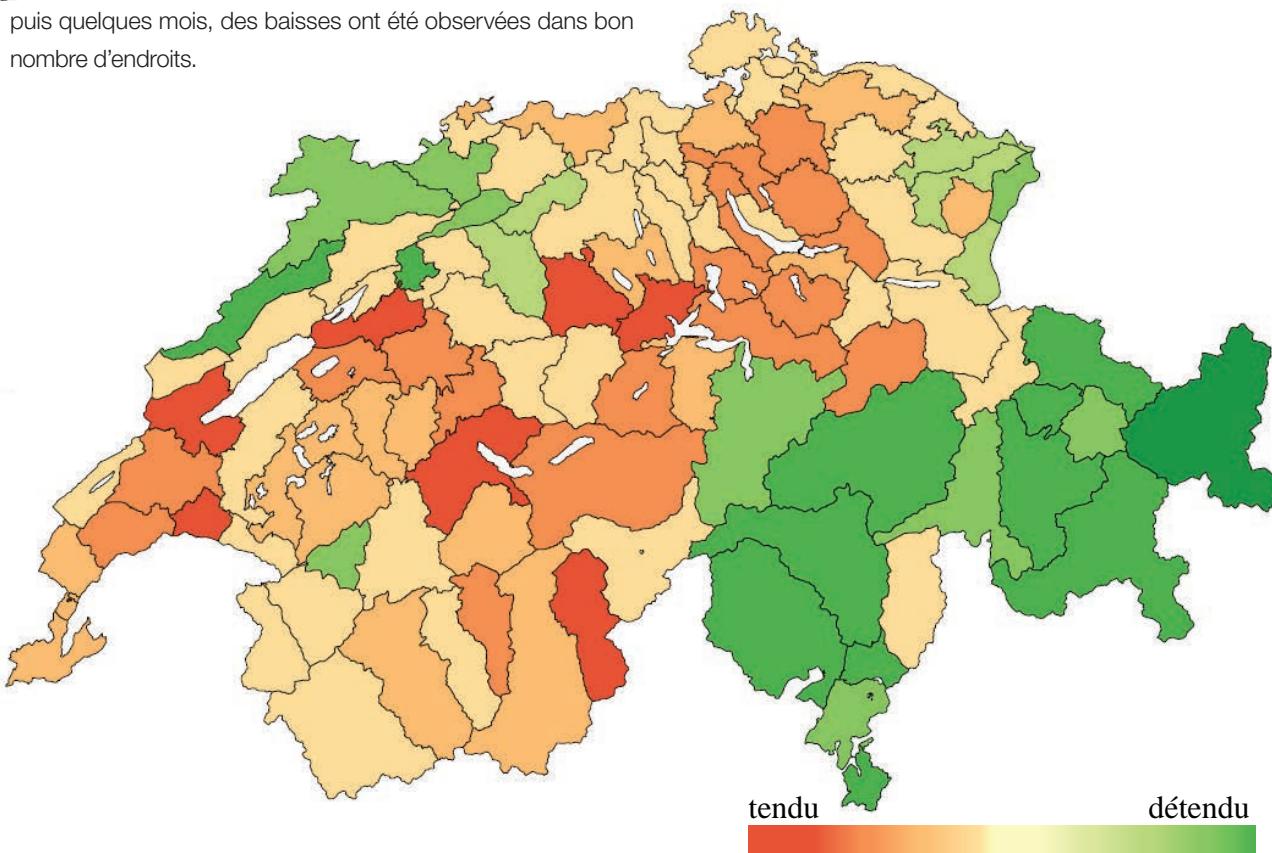
Indices des prix du marché du logement 1996 - 2016 (prix de l'offre); source: WüestPartner

Légère détente sur le marché des logements locatifs – dans les segments supérieurs

Selon l'indice des loyers de l'OFS, le taux de renchérissement annuel moyen des loyers a été de 0,2% en 2016, contre 0,8% en 2015 et 1,2% en 2014. Pour 2017, on s'attend à une hausse mesurée, voire à une stabilisation, en raison notamment de l'évolution du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers. Ce dernier est passé à 1,75% en juin 2015 et devrait encore descendre à 1,5% à l'été 2017. L'évolution de l'inflation et la poursuite de la détente sur le marché des logements locatifs laissent elles aussi augurer une progression modérée de l'indice de l'OFS pour l'année en cours.

Depuis l'an 2000, une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre dans tous les segments du marché du logement a été observée. Cette hausse a nettement fléchi depuis 2016 et, à certains endroits, la tendance s'est même inversée. Dans le secteur de la propriété, les indices des prix de l'offre et des transactions font état d'une stabilisation, voire d'un certain recul, dans un nombre croissant de régions, particulièrement dans les segments de prix supérieurs mais aussi, ces derniers temps, dans ceux de prix moyens. Il s'agit sans doute là de la conséquence des conditions de financement hypothécaire par deux fois renforcées et du niveau des prix atteint. La tendance à la hausse s'est interrompue pendant l'année sous revue concernant les loyers proposés sur le marché et, depuis quelques mois, des baisses ont été observées dans bon nombre d'endroits.

Il est cependant ressorti du monitorage concernant la «Libre circulation des personnes et le marché du logement» que la situation sur le marché du logement locatif a connu une détente généralisée seulement dans les segments supérieurs. Elle est revanche restée tendue dans une partie des segments moyens, mais surtout dans les segments inférieurs. Cela vaut surtout pour l'ensemble de la Suisse romande, la région de Berne et de Thoune, la ville de Bâle, la Suisse centrale et le canton de Zurich. En raison de la forte activité de la construction, la détente devrait s'être poursuivie pendant l'année sous revue, principalement dans les segments supérieurs et au mieux dans les segments moyens du logement locatif. Les ménages mobiles, c'est-à-dire ceux qui doivent déménager pour des raisons personnelles (formation, emploi ou perte du logement), les personnes qui veulent fonder un foyer ou encore celles venant de l'étranger qui souhaitent s'établir en Suisse se heurtent à la situation toujours tendue dans le segment inférieur du marché, et partiellement dans le segment moyen. Pour elles, écrire domicile à l'endroit de leur choix reste difficile pour des raisons de prix. Elles sont dès lors contraintes d'étendre leurs recherches aux quartiers plus éloignés du centre, voire aux communes périphériques, et elles doivent souvent accepter de faire de longs trajets pour se rendre au travail. Il en résulte en outre une tendance à la ségrégation sociale.



Politique du logement:

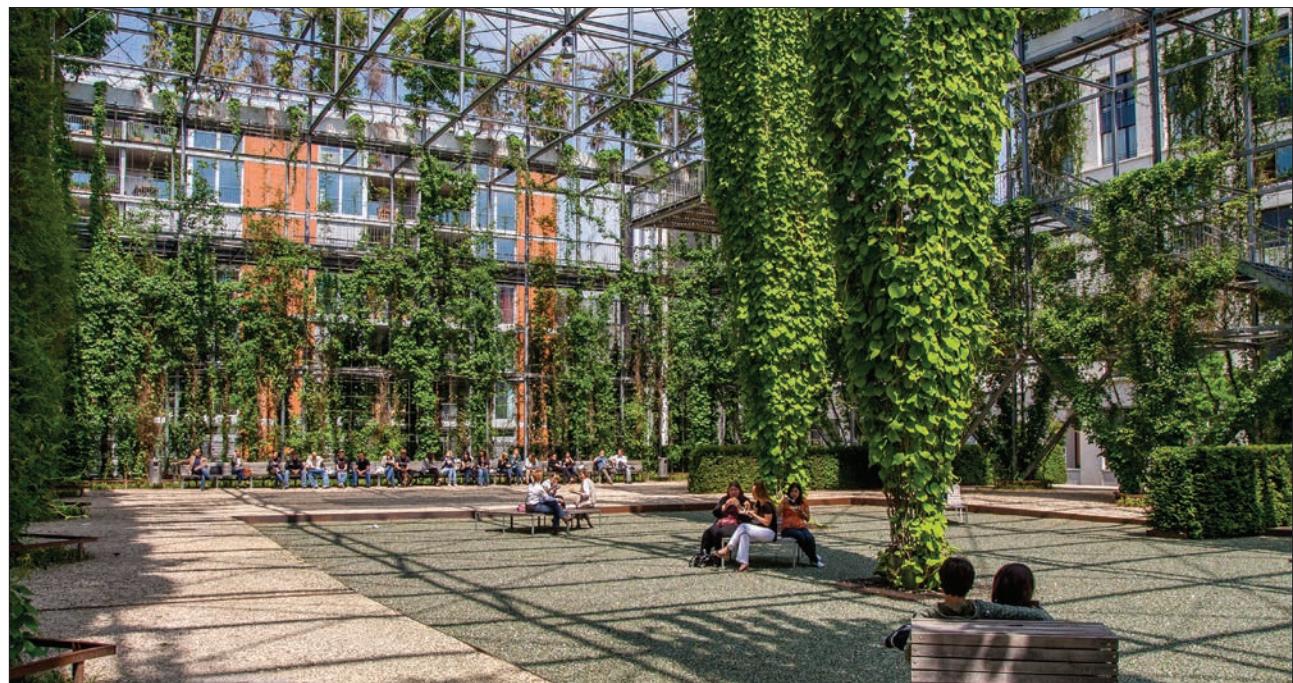
une initiative populaire exige «Davantage de logements abordables»

L'Association suisse des locataires (ASLOCA) a déposé le 18 octobre 2016 à la Chancellerie fédérale l'initiative populaire intitulée «Davantage de logements abordables», munie de 104'800 signatures valables. Elle exige que l'art. 108 de la Constitution relatif à l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété du logement soit adapté et complété. Afin d'élargir l'offre de logements à loyer modéré, la Confédération et les cantons devraient garantir que la part du secteur d'utilité publique représente à l'avenir au moins 10% des nouveaux logements construits. Pour cela, les cantons et les communes devraient obtenir un droit de préemption sur des terrains appropriés, notamment sur des terrains de la Confédération ou d'entreprises liées à la Confédération. L'initiative vise par ailleurs à maintenir des habitations à loyer modéré en cas d'assainissement subventionné. Par le biais de cette initiative, l'ASLOCA réagit à l'évolution du marché ces dernières années et aux décisions prises au niveau fédéral en matière de politique du logement.

Le 25 janvier 2017, le Conseil fédéral a décidé de recommander le rejet de l'initiative. D'après lui, les instruments et les ordres de grandeur exigés ne sont ni conformes au marché ni réalistes. Il a également décidé d'assortir le rejet de l'initiative d'un crédit-cadre, afin d'alimenter le Fonds de roulement destiné au financement des prêts aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Un projet sera mis en consultation au cours du premier semestre 2017.

Poursuite du dialogue sous forme de plateforme de coordination

Début 2017, le Conseil fédéral a pris connaissance du rapport final du 12 décembre 2016 du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement». Dans le rapport, le groupe de travail résume les résultats des échanges menés depuis 2013. Il en conclut qu'une réorientation fondamentale de la politique du logement n'est pas nécessaire. Sur le plan de la politique, il convient de se focaliser sur les défis que doit affronter le secteur du logement à long terme. Parmi ceux-ci, il y a la nécessité de diminuer la consommation de ressources dans la construction et dans l'utilisation des logements (consommation d'énergie et de surface), de maintenir le peuplement des régions de montagne et des zones rurales, ainsi que d'assurer l'approvisionnement en logements des ménages de condition modeste et des groupes ayant des besoins particuliers, en particulier les personnes âgées. Le groupe de travail s'oppose à l'initiative populaire de l'ASLOCA, tout en demandant cependant aux trois partenaires étatiques, à savoir la Confédération, les cantons et les communes, de poursuivre leur collaboration avec le secteur d'utilité publique à l'aide des instruments disponibles et de renforcer leur engagement actuel. Le dialogue doit se poursuivre sous la forme d'une plateforme d'information et de coordination.



Nouvelle tentative en matière d'imposition de la propriété du logement?

À la demande du Conseil fédéral, un groupe de travail interdépartemental, auquel l'OFL a participé, a examiné dans quelle mesure les incitations fiscales à l'endettement des ménages privés via un crédit hypothécaire augmentent les risques en termes de stabilité du système financier. L'imposition de la propriété du logement se trouve au cœur de l'examen puisque l'endettement des ménages privés est composé à plus de 90% de dettes hypothécaires. Selon le rapport, il est nécessaire d'agir et des contre-mesures envisageables ont été définies dans les grandes lignes. En se basant sur ce rapport, le comité consultatif «Avenir de la place financière» a recommandé au Conseil fédéral d'entreprendre un changement du système d'imposition de la propriété du logement. En raison de l'échec des différentes tentatives entreprises ces dernières années, le Conseil fédéral a renoncé en juin 2016 à proposer de lui-même un changement du système d'imposition de la valeur locative. La conseillère nationale Leutenegger Oberholzer a par la suite déposé une initiative parlementaire exigeant un changement de système. Parallèlement, la HEV Suisse a lancé une pétition demandant la «Suppression de la valeur locative» signée par près de 145'000 personnes, qu'elle a déposée en novembre 2016. Début janvier 2017, la Commission de l'économie et des redévances du Conseil des États (CER-E) a rejeté la motion pendante «Sécurité du logement. Droit d'option irrévocable quant à la valeur locative» du conseiller national Egloff, qui avait reçu le soutien du Conseil national. Le Conseil des États en a fait de même lors de la session de printemps 2017. Cependant, la CER-E, estimant elle aussi que des mesures s'imposent, s'est prononcée unanimement en faveur de l'élaboration d'une initiative parlementaire sur la question.

Pas de restrictions pour les retraits en vue d'acquérir un logement

En juin 2014, le Conseil fédéral avait pris la décision de principe de supprimer la possibilité de retirer la part obligatoire de la prévoyance professionnelle également à des fins d'accession à la propriété, afin de juguler la hausse des coûts des prestations complémentaires et d'éviter la pauvreté des personnes âgées. Toutefois, on n'en trouvait plus la trace dans le projet mis en consultation en décembre 2015: il a été tenu compte de la diversité des risques selon le motif des retraits. La procédure de consultation a pris fin en mars 2016 et le message transmis au Parlement en septembre 2016 renonce définitivement à une telle restriction. Une maison ou un appartement restent donc une valeur adéquate pour la prévoyance personnelle.

Suite aux directives d'autoréglementation de l'Association suisse des banquiers, les futurs propriétaires doivent, depuis la mi-2012, disposer de 10% de fonds propres ne provenant pas des avoirs du deuxième pilier. Corollaires, les retraits anticipés des fonds de la prévoyance professionnelle ont beaucoup diminué à partir de fin 2012 et ne s'élèvent encore depuis lors qu'à environ 1,7 milliards de francs chaque année, alors que le volume annuel des retraits avoisinait les 3 milliards de francs en 2008/2009. Les remboursements ont en outre fortement augmenté ces dernières années.

L'impact de la numérisation sur le logement

Les Journées du logement de Granges et la réunion des autorités de conciliation en 2016 (voir ci-dessous) ont mis en évidence la façon dont l'économie de partage gagne aussi le marché du logement grâce à ses plateformes numériques. En conséquence, des débats sont menés sur la façon dont la politique doit appréhender ce phénomène. Des postulats ont demandé au Conseil fédéral d'examiner les chances et les risques liés aux nouvelles opportunités technologiques. En s'appuyant sur le rapport sur les conditions-cadre de l'économie numérique publié début 2017, le Conseil fédéral a confié deux mandats à l'OFL, dont les résultats doivent être présentés d'ici fin 2017. Il convient d'une part de déterminer s'il est nécessaire de légiférer en ce qui concerne la sous-location répétée via des plateformes et, d'autre part, d'établir si les droits des voisins ou des copropriétaires concernés sont suffisamment protégés en cas de location régulière via des plateformes.



Pendant l'année sous revue, différentes interventions concernant l'économie numérique ont été déposées. Le 24 février 2016, le Conseil fédéral a pris position sur l'interpellation «Quelles réponses aux défis de l'économie participative en Suisse» du conseiller national Derder. Le 29 février 2016, le postulat «Encourager l'économie participative, l'encadrer et anticiper les défis à venir» a été accepté. La motion «Mettre sur un pied d'égalité les prestataires traditionnels et les personnes proposant des services en ligne» du conseiller national Lorenz Hess a été liquidée le 16 décembre 2016, car elle était pendante depuis plus de deux ans.

Refus de la révision du droit du bail

Le Parlement a rejeté la révision partielle du droit du bail dans le code des obligations (CO) proposée par le Conseil fédéral dans son message du 27 mai 2015. Le 8 juin 2016, le Conseil national a décidé de ne pas entrer en matière. Le 13 septembre 2016, le Conseil des États a décidé de faire de même. L'élément clé du projet était l'obligation de communiquer le loyer précédent au nouveau locataire sur une formule officielle et de justifier une éventuelle augmentation de loyer. Le projet prévoyait d'autres modifications, dont deux ont été réintégrées au débat sous forme d'interventions suite au rejet du Parlement: le 14 septembre 2016, le conseiller fédéral Vogler a déposé l'initiative parlementaire «Majoration échelon-

née du loyer. Non aux formulaires inutiles», et, le 15 septembre 2016, le conseiller fédéral Feller a déposé l'initiative parlementaire «Droit du bail. Déclarer recevable une signature reproduite par des moyens mécaniques», qui a pour objectif que la signature en fac-similé soit acceptée au même titre que la signature manuelle pour la communication d'une augmentation de loyer ou d'autres modifications contractuelles unilatérales.

Par le biais de l'initiative parlementaire «Empêcher les sous-locations abusives», le conseiller national Egloff a exigé que l'art. 262 CO soit adapté et complété. Le locataire doit être tenu de communiquer la teneur concrète du contrat prévu par une demande écrite de sous-location faite au bailleur. Par ailleurs, le consentement du bailleur devra dans tous les cas prendre la forme écrite. Le 30 août 2016, la Commission des affaires juridiques du Conseil des États a refusé de suivre son homologue du Conseil national, qui avait choisi le 12 mai 2016 de donner suite à l'initiative. En février 2017, la commission du Conseil national a finalement, par la voix prépondérante de son président, décidé de proposer à son conseil de ne pas donner suite à l'initiative.

Le 2 juin 2016, le conseiller national Lüscher a retiré l'initiative parlementaire «Droit du bail. Conséquence du décès du locataire». L'interpellation «Lier les loyers à l'évolution du taux hypothécaire» du conseiller national Candinas et l'interpellation «Suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible»



du conseiller national Hiltbold ont été classées respectivement le 30 septembre 2016 et le 16 décembre 2016, car elles étaient pendantes depuis plus de deux ans.

Le conseiller national Egloff a réagi à un arrêt du Tribunal fédéral avec l'initiative parlementaire «Bonne foi dans le droit du bail. Contestation du loyer initial limitée aux cas dans lesquels le locataire a conclu le bail par nécessité» du 16 juin 2016. Ce même arrêt a également motivé le dépôt, le 8 juin 2016, par le conseiller national Sommaruga d'une question intitulée «Droit du bail. Pénurie du logement au sens du Code des obligations».

L'objectif du postulat «Précisions dans l'OBLF concernant les mesures d'assainissement total ou énergétique» du 17 mars 2016 du conseiller fédéral Fluri est de vérifier comment l'OBLF pourrait être précisée en ce qui concerne l'augmentation des loyers suite à des mesures d'assainissement énergétique. Dans son avis, le Conseil fédéral a souligné qu'une refonte des dispositions du CO sur la protection contre les loyers abusifs serait nécessaire afin de satisfaire la demande. Il propose de rejeter la motion.

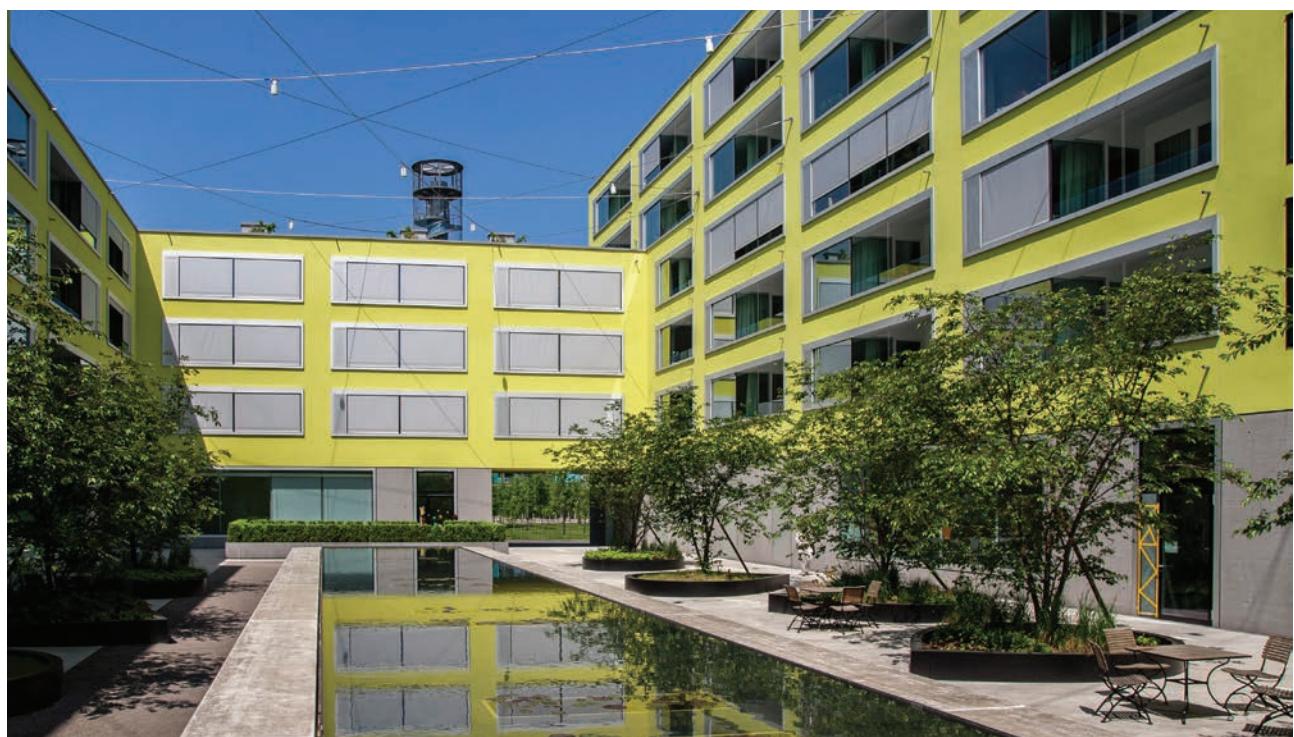
Rapport sur l'assainissement énergétique des bâtiments

Le 12 avril 2016, le Conseil fédéral a adopté le rapport «Assainissement énergétique des bâtiments dans le secteur locatif» en réponse au postulat Jans du 22 mars 2013, qui chargeait le Conseil fédéral d'établir un rapport sur le dilemme auquel sont confrontés bailleurs et locataires dans le domaine

de l'assainissement énergétique des bâtiments et d'examiner notamment le système britannique du green deal loan pour déterminer s'il pourrait servir de modèle à la Suisse. Le rapport présente en outre des pistes de révision du Programme Bâtiments en vue de favoriser le maintien de logements abordables après un assainissement énergétique, d'éviter l'effet d'aubaine et de réaliser les objectifs fixés en matière d'économies d'énergie. Il décrit les instruments envisageables dans les domaines du droit de l'énergie, de l'aide au logement, du droit du bail et du droit fiscal, et des mesures indirectes sans incitation financière. Le rapport renseigne sur l'impact qu'aurait chaque mesure et sur sa pertinence. Il apparaît notamment, en ce qui concerne le green deal loan, que cet instrument n'est pas adéquat pour la Suisse, d'autant qu'il n'a pas non plus fait ses preuves en Grande-Bretagne. Les autres instruments examinés recèlent tous des avantages et des inconvénients.

Commission fédérale du logement

La Commission fédérale du logement (CFL) est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. La commission, composée de quinze membres et présidée par le professeur Philippe Thalmann, a été renouvelée pour la période 2016-2019 et s'est rassemblée à deux reprises en 2016. La session d'été a été l'occasion de présenter aux nouveaux membres les tâches et méthodes de travail de la commission et de l'OFL. Deux nouveaux membres ont été nommés et accueillis à la fin de l'automne suite à des départs. Ils ont participé pour la première fois aux travaux de la commission lors de la session de décembre.



Exécution de l'aide au logement: forte demande d'aides au financement

Les activités de l'OFL en matière d'exécution de l'aide au logement comportent deux volets. D'une part, la promotion indirecte prévue par la loi sur le logement (LOG), laquelle profite exclusivement à la construction de logements d'utilité publique et comprend, pour l'essentiel, le cautionnement des prêts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) et l'octroi de prêts à taux préférentiel du Fonds de roulement. D'autre part, la promotion directe inscrite dans la loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (LCAP) reste une aide importante.

Prêts de la CCL sur 20 ans

Suite aux décisions de la BNS en janvier 2015, la demande de financements auprès de la CCL, qui est désormais en mesure de proposer des financements à long terme à un taux quasi nul, a connu une forte augmentation. La demande risquant de dépasser les capacités de la CCL, les critères d'approbation et d'octroi des quotes-parts d'emprunt ont été adaptés début 2016.

Au cours de l'année sous revue, la CCL a émis deux nouveaux emprunts (séries 54 et 55) pour un total de 379,9 millions de francs, alors que le volume d'émissions avait atteint la somme record de 522,5 millions de francs en 2015. Pour la première fois, la durée de ces emprunts a été fixée respectivement à 20 ans et à 15 ans. Pour les emprunts remboursables en 2036 au taux d'intérêt de 0,32%, les intérêts frais d'émission compris (all-in-costs) s'élevaient à 0,343%. Au cours de l'année 2016, trois emprunts, à savoir les séries 29, 30 et 32, d'un montant total de 190,4 millions de francs, ont été remboursés dans les délais. La somme cautionnée par la Confédération a augmenté, atteignant 3108,4 millions de francs fin 2016, contre 2918,9 millions de francs fin 2015.

Forte demande de prêts du Fonds de roulement

Sur le crédit-cadre octroyé en 2003 pour des prêts, 15,3 millions de francs ont été affectés au Fonds de roulement. Le dernier apport, d'un montant de 10,8 millions de francs, sera versé en 2017. Au total, 510 millions de francs seront ainsi disponibles pour les activités d'encouragement.

La demande de prêts subordonnés s'est maintenue à un niveau élevé en 2016. Près de 60 millions de francs ont pu être versés sous forme de prêts, permettant ainsi la construction, la rénovation ou l'acquisition de 1960 logements dans l'ensemble de la Suisse. La Suisse romande a une nouvelle fois été à l'origine de la plus forte demande; plus de deux tiers des ressources ont été allouées à des projets romands. Pour la première fois, deux prêts destinés à soutenir l'achat de terrain ont pu être accordés.

En raison de la forte demande, les liquidités du fonds ont continué à diminuer, motivant la révision des critères de prêt en collaboration avec les deux organisations faîtières pour l'année 2017. Parmi d'autres mesures, le montant maximal d'un prêt a été fixé à 3 millions de francs par requête, et la participation maximale d'un maître d'œuvre s'est vue limitée à 10 millions de francs.

Des arrière-cautionnements octroyés à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) ont permis de promouvoir



deux projets. Le solde des arrière-cautionnements au titre de la LOG est resté quasi inchangé et s'élève à 11,5 millions de francs. Quant à ceux octroyés sous le régime de la LCAP au travers de la CCH, ils se maintiennent à un peu plus de 5 millions de francs.

En 2016, les engagements conditionnels des coopératives de coopération œuvrant en faveur de l'accès à la propriété (HBW, CRCI), dont l'aide à de nouveaux projets est suspendue, ont diminué d'un million de francs pour atteindre quelque 4,4 millions de francs. Cette année non plus, aucun arrière-cautionnement n'a dû être honoré.

Deux groupes de travail, composés de membres des organisations faîtières et de l'OFL, traitent des questions relevant des loyers basés sur les coûts dans le secteur d'utilité publique, et des conditions pour l'élaboration de contrats de droit de superficie entre les communes et les maîtres d'ouvrages d'utilité publique. Ils présenteront les résultats de leurs travaux au cours de l'année 2017.

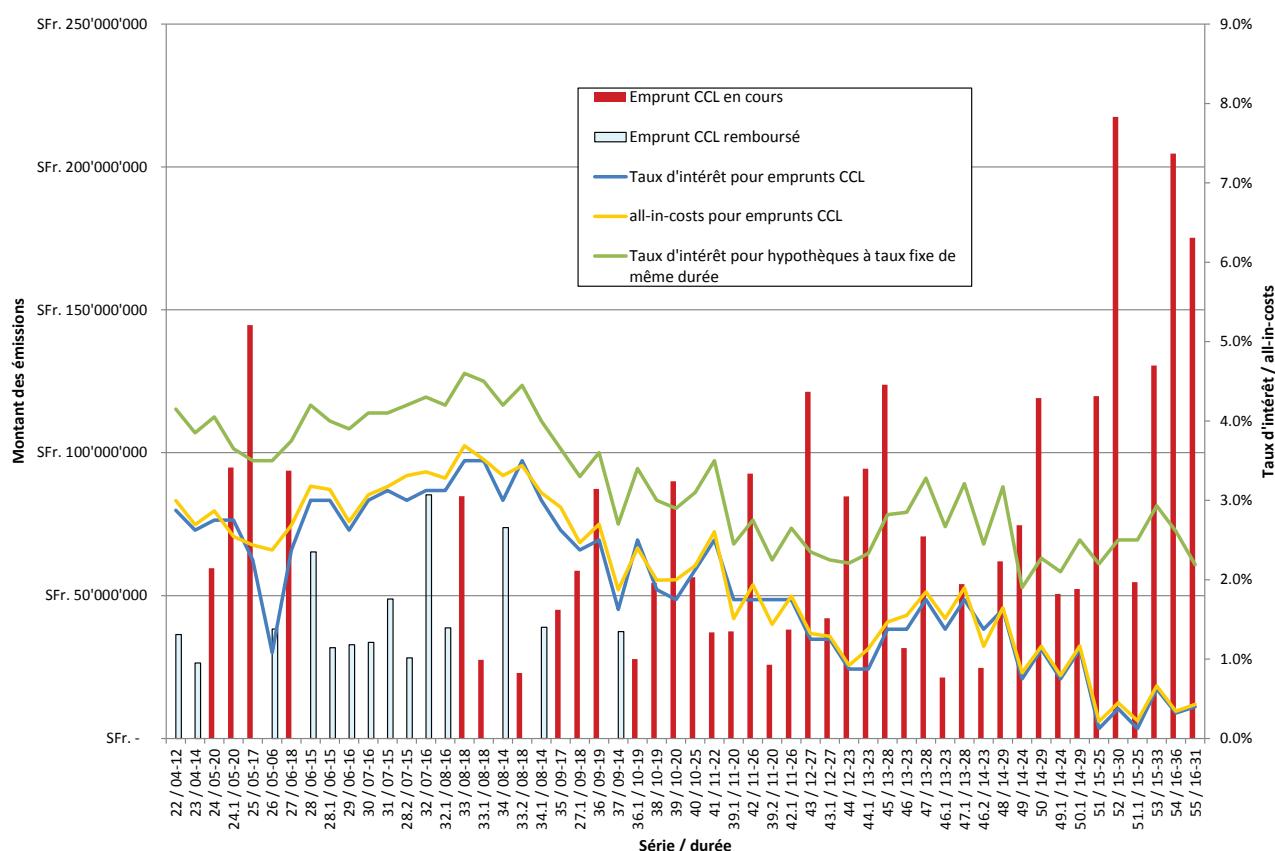
LCAP: baisse constante du nombre de logements faisant l'objet d'une aide

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 1235 objets en propriété et de 3341 logements en location ayant bénéficié de l'aide fédérale ont pu être bouclés.

Fin 2016, les dossiers liés à la LCAP s'élevaient encore à un peu plus de 13'000 et concernaient quelque 51'000 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 du logement. La rencontre annuelle des services cantonaux alémaniques a eu lieu le 11 novembre 2016 à Stein am Rhein, celle des cantons francophones et du Tessin le 17 novembre 2016 à Porrentruy. Les échanges ont principalement porté sur le développement des marchés régionaux, les besoins spécifiques des régions et les mesures d'encouragement cantonales. Les discussions ont permis de développer les éléments des rapports du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement».

Le volume en baisse des mesures d'encouragement de la LCAP s'est accompagné d'une diminution des flux financiers. En 2016, un peu plus de 45,8 millions de francs, soit près de 7 millions de moins que l'année précédente, ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires – AS). Ce montant a été compensé par des remboursements d'avances consenties au titre



Émissions de la CCL, état fin 2016; source: CCL/OFL

de l'abaissement de base pour près de 19,6 millions de francs. Le principe du double contrôle, recommandé par le Contrôle fédéral des finances, a été instauré en 2016 et appliqué au sein de l'office pour les changements dans les AS et lors de la vente d'objets en propriété.

Le nombre de dossiers présentant des difficultés financières a connu un léger recul. Les dossiers d'un objet locatif et de six objets en propriétés ont pu être liquidés. Il y a eu quatre nouveaux cas, soit trois de moins que l'année précédente. Par ailleurs, les poursuites engagées dans le cadre d'un autre dossier ont pu être réduites.

La société Sapomp Wohnbau AG, sise à Sursee, a été radiée du registre du commerce du canton de Lucerne le 13 septembre 2016, une fois l'ensemble des impôts sur les gains immobiliers décomptés avec les offices de perception cantonaux concernés.

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération: taux d'intérêts favorables

En 2016, de nombreuses coopératives d'habitation du personnel de la Confédération ont pu une fois encore bénéficier d'offres de refinancement avantageuses proposées

par des tiers (CCL, banques, caisses de pension). Des prêts de PUBLICA à hauteur d'environ 2,7 millions de francs et des prêts de la Confédération de quelque 14,9 millions de francs, auxquels se sont ajoutés des amortissements ordinaires et extraordinaires de près de 23,7 millions de francs, ont été remboursés de manière anticipée. Les prêts de la Confédération et de PUBLICA ont donc diminué durant l'année sous revue de 41 millions pour s'établir à quelque 590 millions de francs. À la fin de l'année, l'OFL gérait encore des prêts de la Confédération d'un montant d'environ 460 millions de francs et des prêts de PUBLICA de quelque 130 millions de francs. À cette date, 128 coopératives d'habitation bénéficiaient de prêts. Ces coopératives mettent à disposition environ 12'100 logements à loyer modérés.

Les taux d'intérêts sont restés inchangés depuis le 1er juillet 2015, à savoir 1% pour les prêts de la Confédération et 1,75% pour ceux de PUBLICA. Les revenus des intérêts se sont élevés à environ 7,1 millions de francs en 2016.

Lors de l'année sous revue, près de 330 logements, soit environ 3% du parc de logement des coopératives de la Confédération, ont été rénovés. Le volume d'investissement a représenté quelque 14 millions de francs, dont quelque 29% ont été financés par des fonds propres.

Pratique dans le domaine du droit de bail:

baisse du taux d'intérêt de référence

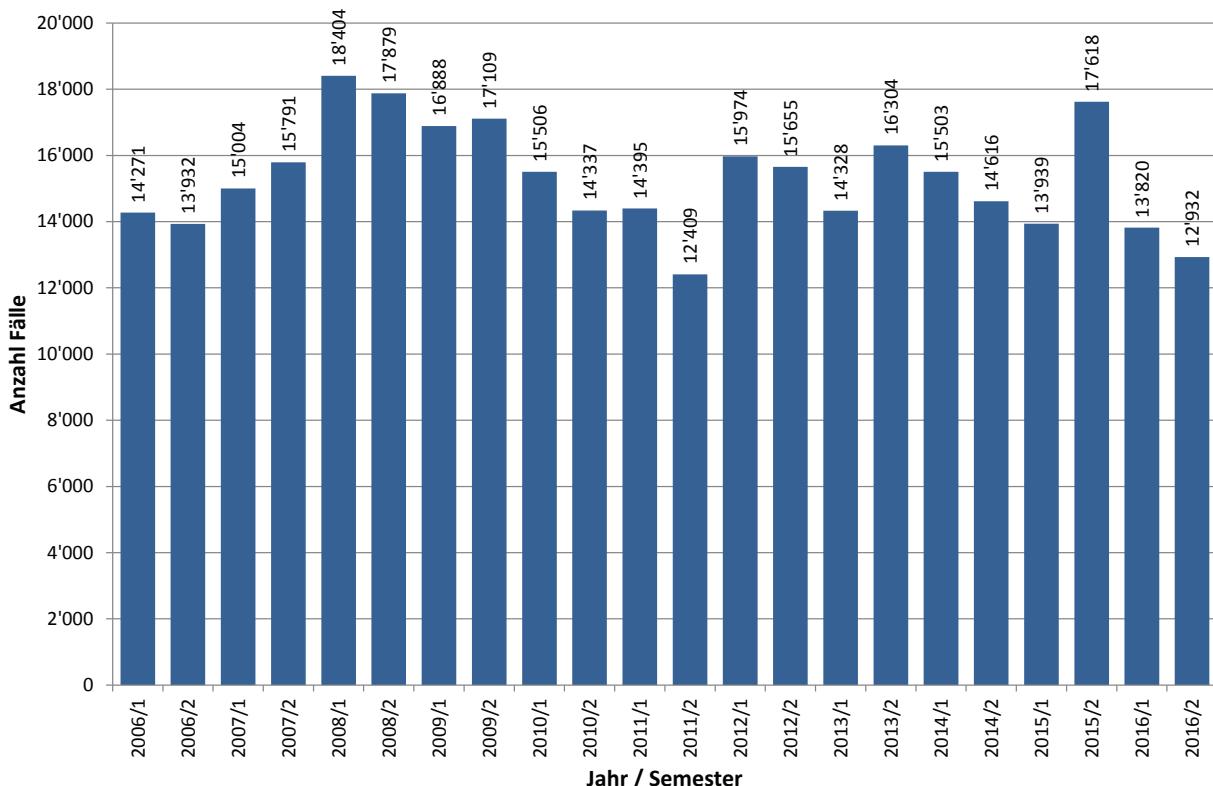
Depuis le 2 juin 2015, le taux d'intérêt de référence reste inchangé à 1,75%. Le taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé a enregistré un recul constant de 0,03 points de pourcentage par trimestre, à l'exception du quatrième trimestre de 2015, où il a été de 0,04 point de pourcentage. Au 31 décembre 2016, le taux d'intérêt de référence s'élevait à 1,64%. Depuis fin 2016, après que la BNS ait indiqué l'existence de crédits hypothécaires à taux négatifs dans ses statistiques annuelles au printemps 2016, les crédits hypothécaires à taux d'intérêt négatifs, basés sur des hypothèques LIBOR sans limite inférieure, sont également pris en compte. Comme la tendance à la baisse du taux moyen se poursuit, il est probable que le taux hypothécaire de référence subisse une nouvelle baisse en 2017 pour s'établir à 1,5% au cours de l'été 2017.

Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2016, un total de 26'752 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 4805 de moins que l'année précédente. Au cours de l'année sous revue, 28'094 cas ont été liquidés, dont 14'137 (50,3%) suite à une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. En revanche, dans 4149 procédures (14,8%), il n'a pas été possible

d'aboutir à une conciliation. Une proposition de jugement a été acceptée dans 1167 cas (4,15%). A l'inverse, 554 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. Une décision a été rendue dans 130 affaires patrimoniales (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs), et 7957 cas ont été réglés d'une autre manière.

7^e Conférence des autorités de conciliation en matière de baux à loyer

Le 2 juin 2016, l'OFL a organisé la 7^e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer à Granges, où se sont réunis quelque 230 spécialistes. Les intervenants ont traité d'aspects particuliers de la procédure devant les autorités de conciliation et des derniers cas de jurisprudence en matière de droit de bail. Ils ont également présenté des informations sur le droit du bail et ont abordé la contestation du loyer initial et les droits en cas de défaut de la chose louée. L'économie de partage, et notamment les nouvelles formes de location, ont aussi fait l'objet d'un exposé.



Nouveaux litiges durant les années 2006 - 2016; source: OFL

Recherche sur le logement: mise en œuvre du nouveau programme de recherche

Le programme de recherche 2016-2019, élaboré au cours de l'année 2015, a été approuvé par le Département en mars 2016. En 2016, des questions de recherche ont été élaborées et des mandats d'études ont été lancés pour les cinq axes thématiques du programme (préservation du bon fonctionnement du marché, soutien de l'accès au logement des ménages les plus faibles, densification du milieu bâti et utilisation efficiente de l'habitat, diminution de la consommation d'énergie dans le domaine de l'habitat et mise en œuvre d'une politique du logement innovante et à l'échelon adéquat).

La révision fondamentale des conditions générales de la Confédération relatives à l'achat de services aurait nécessité l'adaptation des dispositions analogues en vigueur à l'OFL. Toutefois, afin de simplifier les opérations, l'office se fonde depuis 2017 sur les conditions générales utilisées par l'ensemble de la Confédération.

En 2016, l'OFL a publié en ligne cinq études. Elles portent principalement sur la consommation de surface habitable et les conditions de logement des ménages menacés ou touchés par la pauvreté.

La consommation de surface habitable et les conditions de logement des ménages modestes sous la loupe

Deux études portant sur la consommation de surface habitable ont été publiées fin 2016. La première étude, fondée sur les données du Panel suisse des ménages, par-

vient à la conclusion qu'environ 10% de tous les ménages estiment occuper un logement trop grand, et qu'ils seraient nombreux à accepter de diminuer leur consommation de surface en changeant de logement, dans la mesure où ils se verrait proposer des offres adéquates. Toutefois, pour de nombreux autres ménages dans cette situation, un déménagement n'entre pas en ligne de compte. La seconde étude, co-mandatée par la Division du développement territorial du canton de Bâle-Ville, montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour piloter la consommation de surface habitable. Parmi les quatorze instruments comparés, elle démontre clairement que les plus efficaces dans l'optique d'une économie de surface habitable sont aussi ceux qui modifieraient le plus le fonctionnement actuel du marché du logement, et qui entrent le plus en contradiction avec d'autres intérêts importants. Cependant, l'étude présente aussi les contributions significatives que la politique du logement pourrait apporter à la protection du paysage et des terres cultivées, et au développement à l'intérieur des zones bâties.

Deux études ont été réalisées dans le cadre du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté. La première porte sur les lacunes auxquelles les personnes en situation de pauvreté et de précarité sont confrontées dans le domaine du logement, et la seconde sur les aides non monétaires qui peuvent améliorer leur situation. L'OFL a assuré l'accompagnement technique de ces études et a cofinancé la première. Il s'avère que les ménages pauvres vivent bien davantage que les autres dans des logements locatifs de qualité inadéquate et sont confrontés à des frais de



logement proportionnellement élevés puisque ces derniers représentent plus de 30% du revenu brut chez plus de quatre sur cinq de ces ménages. Les points faibles sont le manque de sécurité du logement et la difficulté à accéder à un habitat adéquat. La seconde étude est consacrée aux offres de conseil et de soutien de dix acteurs étatiques et non étatiques. Elle propose des pistes pour inciter les bailleurs potentiels à louer plus facilement des logements à des ménages en situation précaire.

Un projet pilote visant à déterminer quels moyens peuvent motiver les habitants d'un lotissement de la fondation zurichoise «Wohnungen für kinderreiche Familien» à réaliser des économies d'énergie a pu être mené. Des ambassadeurs en économie d'énergie, qui comptent parmi les habitants du lotissement, ont soutenu les ménages dans la réduction de leur consommation d'énergie. Le projet, évalué positivement par l'ensemble des participants, a connu un taux de participation élevé, montré des effets d'apprentissage considérables et une forte sensibilisation de la part des ambassadeurs.

Par ailleurs, huit nouvelles feuilles d'information «Libre circulation des personnes et marché du logement» ont été publiées. Elles mettent en évidence l'influence des ménages étrangers sur le marché du logement dans le cadre de l'introduction de la libre circulation des personnes. La «boîte à outils de Lucerne» pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage, qui propose des méthodes permettant d'entretenir les propriétés à long terme, est désormais disponible en français et en italien.

À la demande de l'OFL, l'Institut suisse de droit comparé (ISDC) a établi une expertise sur les investissements créant des plus-values, notamment ceux en lien avec des assainissements énergétiques. L'expertise analyse sept approches et projets de réforme sous l'angle des systèmes juridiques de l'Allemagne, de la France, de l'Italie, de l'Autriche, de la Suède, de l'Espagne et du Royaume-Uni (Angleterre). En outre, l'ISDC établit une expertise sur les plateformes de location telles qu'Airbnb.

Projets-modèles «Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins»

Dans le cadre du Programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014-2018», l'OFL soutient cinq projets innovants, développés par des acteurs locaux, régionaux et cantonaux, pour répondre à des problèmes concrets du marché du logement et de l'aide au logement.

En 2016, les porteurs de projets se sont rencontrés à deux reprises, en juin pour élaborer des modèles d'efficacité visant à faciliter le pilotage et la communication de leurs projets, et en octobre pour visiter le projet-modèle de Morenal. Les participants ont échangé sur les pistes permettant de pérenniser les effets des mesures destinées à repositionner le complexe immobilier suite à la fin des aides LCAP.

Deuxième enquête de référence sur la construction de logements d'utilité publique

Cinq ans après la première enquête recensant les adresses des bâtiments des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, l'OFL a, en collaboration avec les organisations faîtières, mené une deuxième enquête auprès de 1600 maîtres d'ouvrage. Les retours ont permis de relever les données manquantes et d'éliminer les erreurs existantes. L'OFL dispose ainsi d'une base de données actualisée pour les cinq prochaines années, mise à jour annuellement en fonction des nouvelles constructions et des démolitions. L'Office fédéral de la statistique peut exploiter ces données pour établir des analyses sur la construction de logements d'utilité publique, qui seront publiées sur le site de l'OFL.

Nouveau site internet

Une version entièrement repensée du site internet de l'OFL a été lancée en septembre 2016. Le nouveau site met davantage l'accent sur les thèmes principaux de l'OFL. Une conception adaptative a permis de l'optimiser pour les tablettes et les smartphones. À cette occasion, le blog de l'OFL a été arrêté, faute de nécessité.

Par ailleurs, quatre numéros de l'*«Aperçu du marché du logement»* ainsi que trois *«Newsletter OFL»* ont paru en 2016. Depuis 2013, l'OFL est en outre présent sur la plateforme de communication Twitter. En 2016, quelque 50 Tweets relatifs à l'actualité de l'OFL ou à des éléments relevant d'autres services et concernant la politique du logement ont été postés. En 2016, le nombre de demandes adressées à l'OFL a quelque peu diminué par rapport à l'année précédente: près de 190 d'entre elles ont eu trait à des questions juridiques et 90 ont porté sur l'évolution du marché. Enfin, l'OFL a répondu à 40 demandes concernant des problèmes architectoniques. La brochure *«Le logement en Suisse»* a toujours autant de succès. En 2016, 13'000 exemplaires de la brochure disponible en seize langues ont été distribués.

La numérisation au cœur des Journées du logement de Granges

Les Journées du logement de Granges 2016 ont été consacrées à la numérisation et à l'incidence des bourses, des plateformes et des réseaux sociaux sur le logement. Sur la base d'exemples concrets, neuf présentations ont exposé l'évolution de la situation. Des applications plus ou moins élaborées ont donné un aperçu de leur potentiel et de la manière dont la numérisation pourrait bouleverser les habitudes de planification, de financement, de location, de gestion et d'utilisation en matière de logement au cours des prochaines années.

Le canton de Soleure a remis pour la septième fois le prix d'architecture «Architecture d'exception dans le canton de Soleure: œuvres du patrimoine bâti 2013-2016». Plus de 100 personnes, dont de nombreux architectes, ont assisté à la remise du prix. Les orateurs ont souligné la bonne collaboration dans le cadre des Journées du logement de Granges. Le directeur suppléant de l'OFL a saisi l'occasion pour présenter les tâches de l'office. Il a également présenté le système d'évaluation de logements (SEL), mis au point et utilisé par l'OFL, et a montré en quoi il contribue également à la qualité architecturale.

Au programme de la soirée cinéma, qui, comme le veut la tradition, dévoile des bijoux cinématographiques autour du thème du logement, figurait le film «Mes chers voisins – La Comunidad», dans lequel une agente immobilière se retrouve entourée de personnages hauts en couleur. Les Journées du logement de Granges se sont achevées sur une table ronde de Visarte Solothurn consacrée à «La place de l'art chez soi». Le programme des Journées du logement de Granges a paru pour la première fois en 2016 sous forme d'un cahier illustré par une étudiante de l'École d'Arts Visuels Berne et Bienné.



Au niveau international: la Suisse s'engage pour un développement urbain durable

La Suisse, dont la délégation était menée par le directeur de l'OFL, a pris part à la troisième conférence de l'ONU sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III) qui s'est déroulée en octobre 2016. Un nouvel agenda urbain a été adopté à cette occasion. La communauté internationale a ainsi affirmé l'importance d'un développement urbain plus durable.

Après Habitat I et II, qui s'étaient tenues respectivement à Vancouver en 1976 et à Istanbul en 1996, Habitat III était la troisième conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable. La conférence s'est déroulée du 17 au 20 octobre 2016 à Quito (Équateur). Elle avait pour objet la réaffirmation de l'engagement politique pour un développement urbain durable ainsi que l'évaluation des progrès accomplis jusqu'ici. Elle a en outre porté sur des thèmes tels que la réduction de la pauvreté et la migration, et a identifié de nouveaux défis liés à l'urbanisation.

Les États ont adopté dans le cadre de la conférence une déclaration commune sur les contenus précités, qui forment le nouvel agenda urbain mondial. Il s'agit d'une déclaration d'intention politique non contraignante. Depuis avril 2016, des négociations préliminaires étaient en cours à ce sujet. La Suisse, qui a présenté entre autres un rapport sur la situation dans notre pays, y a pris une part active depuis le début.

Selon l'ONU, plus de la moitié de la population mondiale vit déjà dans des centres urbains en 2016. Ces centres sont souvent le moteur du développement économique, culturel et social d'un pays ou d'une région. Après la dernière conférence sur l'habitat, l'ONU avait constaté que, grâce aux efforts entrepris, certains progrès avaient été réalisés, notamment dans les domaines de la lutte contre la pauvreté, de l'accès à un logement adéquat ou en matière de croissance économique en zone urbaine. Toutefois, des défis de taille, liés entre autres à une planification urbaine insuffisante, à l'augmentation des zones d'habitation informelles (bidonvilles), au mauvais accès aux installations sanitaires ou à des atteintes importantes à l'environnement, doivent encore être relevés à l'échelle de la planète.

Pour garantir la durabilité des villes de demain, il convient d'apporter des réponses aux nombreux défis sociaux, économiques et écologiques existants, et ce en renforçant encore davantage le lien entre développement durable et urbanisation. Sont concernés les villes, les agglomérations et les espaces métropolitains du monde entier, et donc de la Suisse également.



OFL: les processus de collaboration numériques s'imposent

Fin 2016, l'OFL comptait 47 collaborateurs, apprentis compris, qui se partageaient 41,3 emplois plein temps. Le doyen du service a pris sa retraite au milieu de l'année. Une apprenante a terminé son apprentissage puis facilement trouvé un poste dans le secteur privé, tandis qu'une autre entamait sa formation d'employée de commerce de trois ans.

À l'OFL, deux modèles d'horaires de travail sont en place: l'horaire de travail fondé sur la confiance et l'horaire à l'année. Par ailleurs, trois collaborateurs utilisent la possibilité de faire du télétravail jusqu'à un jour par semaine.

Au printemps 2016, les installations téléphoniques de réseau fixe ont été remplacées par le programme de communication et de collaboration unifiées (UCC), basé sur le logiciel Lync / Skype for Business. En plus de la téléphonie, de la messagerie instantanée, de la conférence audio et vidéo, ce système englobe d'autres fonctionnalités utiles, qui facilitent la collaboration.

La formation continue, dans le cadre des cours donnés au sein ou à l'extérieur de la Confédération, a connu un grand succès. Trois formations destinées au personnel ont été dispensées à l'interne, et ont porté notamment sur le thème «pauvreté et logement». La promotion de la santé a également revêtu une grande importance: les pommes mises à disposition pour la pause, les carottes occasionnelles et les oranges fraîches en hiver y ont contribué; de même que l'action «À vélo au travail», qui a vu deux équipes se sont rendre au travail à vélo ou à pied durant deux mois.

Le 13 juillet 2016, un contrôle MSST a été effectué à l'OFL pour la première fois. Des spécialistes du SECO ont vérifié que les exigences en matière de sécurité au travail et de protection

de la santé étaient satisfaites. Le 28 septembre 2016, fedpol a soumis l'OFL à un test de sécurité en cas de sinistre et contrôlé que les mesures de sécurité étaient appliquées et mises en œuvre correctement. À l'issue des contrôles, seules quelques recommandations restaient à mettre en œuvre.

L'application spécialisée Wohnweb a fait l'objet d'une étude consacrée à la situation actuelle en matière d'exploitation, de technologie, de gestion du cycle de vie et de ressources / acquisition. Les solutions présentées pour les dix années à venir constituent une base de décision pour les prochaines étapes.

Du côté des finances, des innovations ont été mises en place: la facturation électronique a été introduite avec succès et le budget a été établi pour la première fois par groupe de prestations, selon le nouveau modèle de gestion de l'administration fédérale (NMG).

En 2016, le bilan écologique de l'office s'est légèrement dégradé. En cause, les voyages en avion, certes peu nombreux mais relevant en partie du long courrier. La consommation d'eau et d'électricité, et la quantité de déchets ont en partie nettement régressé.

La journée de formation annuelle a conduit les collaborateurs de l'OFL à Bâle, où ils ont visité le secteur du Dreispitz. Cette zone artisanale et industrielle, autrefois fermée, se développe en un quartier urbain ouvert conjuguant logement, services, loisir et culture. L'excursion s'est terminée sur un jeu de piste interactif autour d'un meurtre fictif dans le centre-ville. Trois manifestations visant à favoriser l'esprit d'équipe ont été organisées en dehors du travail: une journée de ski dans la région du Haslital, une grillade au bord de l'Aar, et le repas de Noël à Granges.



Publications 2016

Rapports de recherche

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

- Logement et pauvreté en Suisse: bilan de la situation des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans des conditions précaires; publié par l'Office fédéral des assurances sociales; CSIAS, Berne ; FHNW, Bâle; janvier 2016
- Mehr als wohnen – de la friche au quartier d'habitation (2007-2015); Faktor Journalisten AG, Zurich; janvier 2016
- L'isolation phonique dans la construction en bois: Projet «Perception subjective du bruit»; Lignum, Economie suisse du bois; février 2016
- Boîte à outils pour le développement de stratégies à long terme dans la propriété par étage, avril 2016
- Prestations non monétaires dans le domaine du logement pour les personnes menacées ou touchées par la pauvreté; publié par l'Office fédéral des assurances sociales; ETH Wohnforum – ETH CASE; avril 2016
- Ambassadeurs en économie d'énergie: projet pilote dans le lotissement du Friesenberg; Econcept; mai 2016
- Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables; Institut d'études économiques de Bâle; décembre 2016
- La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable; Haute école de Lucerne – Economie; décembre 2016

Articles

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

- Ernst Hauri, Partager son logement? dans: forum du développement territorial 02/2016
- Doris Sfar, Les conditions de logement des ménages touchés par la pauvreté restent difficiles, dans: «Habitation» 2016-1
- Doris Sfar, La recherche sur le logement cible cinq thèmes prioritaires, dans: «Habitation» 2016-2
- Christoph Enzler, Légère détente du marché du logement en Suisse romande, dans: «Habitation» 2016-3

- Patrick Brünisholz, Habitat III – un agenda pour un développement urbain durable à l'échelle de la planète, dans: «Habitation» 2016-4

Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 56, 2016

Factsheets

- Haute école zurichoise en sciences appliquées (ZHAW) / Meta-Sys, Libre circulation des personnes et marché du logement: évolution en 2014, factsheets sur la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS, juillet 2015

Exposés choisis

- Doris Sfar, «Stadt labor No. 4. z.B. Galgenbuck – ein Quartier entsteht.» table ronde, Baden, 2 mars 2016
- Aldiana Mazza, «Les instruments de l'aide au logement de la Confédération – Vue d'ensemble», Université de Neuchâtel, 7 avril 2016
- Cipriano Alvarez, «Informations relatives au droit du bail», 7^e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, Granges, 2 juin 2016
- Felix Walder, «Wohnungsmarkt und Wohnraumförderung in der Schweiz», Delegation des Landtages aus Nordrhein-Westfalen, Berne, 23 juin 2016
- Ernst Hauri, «Förderung von preisgünstigem Wohnraum auf Gemeindeebene», Fachtagung des regionalen Netzwerkes Raumentwicklung, Sursee, 15 septembre 2016
- Ernst Hauri, «La politique du logement de la Confédération et les outils à disposition des Maîtres d'ouvrage d'utilité publique», Forum vaudois du logement, Lausanne, 13 octobre 2016
- Doris Sfar, «Situation de logement des ménages touchés par la pauvreté ou vivant dans la précarité», animation d'un atelier dans le cadre de la Conférence nationale contre la pauvreté, Biel, 22 novembre 2016

- Ernst Hauri, «Genossenschaftlicher und gemeinnütziger Wohnungsbau in der Schweiz. Rahmenbedingungen und Förderpolitik», Immobilienwirtschaftlicher Dialog, Berlin, 29 novembre 2016
- Jude Schindelholz, «Marché du logement et moyens d'action pour les communes», Université de Lausanne, 6 décembre 2016

Crédit photographique

- pages 8, 10, 11, 12, 16: Neu-Oerlikon, OFL
- pages 9, 20: Bâle, OFL
- page 18: Journées du logement 2016, OFL
- page 19: Fuggerei Augsburg, OFL