

# Office fédéral du logement

Rapport annuel 2014



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: signes de détente au niveau régional	4
Politique du logement: dialogue intense avec les cantons et les villes	8
Exécution de l'aide au logement: demande accrue de prêts à taux préférentiel	13
Pratique dans le domaine du droit de bail: une nouvelle baisse du taux d'intérêt de référence est prévisible	16
Recherche sur le logement: impulsions et bases de décision pour les communes	18
Le logement à prix abordable et la médiation en matière d'architecture au programme des Journées du logement	20
Au niveau international: adoption de la Charte sur le logement durable	21
OFL: une traversée virtuelle du Sahara	22
Publications 2014	23

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

Il est encore difficile d'estimer concrètement les incidences sur le marché du logement des deux décisions tombées respectivement en février 2014 et en janvier 2015. Mais il y a tout lieu de penser qu'elles vont accélérer un processus dont on pouvait déjà percevoir l'an dernier les premiers signaux sur le marché. La manière de mettre en œuvre l'initiative sur l'immigration de masse, acceptée le 9 février 2014 par le peuple et les cantons, aura des effets sur la demande de logements. Le raffermissement du franc, suite à la décision du 15 janvier 2015 de la Banque nationale suisse (BNS), a brouillé les perspectives conjoncturelles, ce qui pourrait également rejoindre sur la demande. De surcroît, l'introduction d'un taux d'intérêt négatif, notamment, rend plus aiguë la recherche de bons placements. Les activités de construction pourraient donc rester élevées et contribuer ainsi à ce que la détente que l'on a pu observer sur le marché l'an dernier dans plusieurs régions et dans certains segments du marché se poursuive à moyen terme et que la situation s'améliore pour les personnes en quête d'un logement.

Les activités exercées dans le cadre de la politique du logement ne devraient pas être déterminées par les soubresauts du marché, mais devraient contribuer à ce que l'ensemble de la population dispose d'une bonne offre de logements à long terme. Il est donc réjouissant que le Conseil fédéral et le Parlement aient décidé de pérenniser le soutien, à l'efficacité avérée, apporté à la construction de logements d'utilité publique et qu'ils aient approuvé un crédit-cadre permettant de poursuivre le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) durant les années 2015 à 2021. Deux autres points, à savoir l'amélioration de la transparence sur le marché du logement locatif et les simplifications dans la pratique en matière de location, sont eux aussi à inscrire dans le long terme. L'an dernier, sur mandat du Conseil fédéral et du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), l'Office fédéral du logement (OFL) a lan-

cé une consultation à ce sujet en vue de modifier le droit du bail. Par contre, introduire un droit de préemption des communes en faveur de la construction de logements d'utilité publique aurait été une réaction à un état ponctuel du marché, raison pour laquelle le Conseil fédéral a décidé de ne pas donner suite à ce projet.

Vous le constaterez à la lecture du présent rapport, le traitement des affaires qui viennent d'être évoquées et la poursuite du dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes ont été au cœur des activités menées l'an dernier par l'OFL. De surcroît, le rapport annuel 2014 brosse un aperçu des affaires internes susceptible d'intéresser également les lecteurs n'appartenant pas au sérial administratif. Mais il passe surtout en revue le large éventail des tâches quotidiennes touchant à l'exécution, à la recherche et à la communication, pour lesquelles mes collaboratrices et collaborateurs n'ont pas ménagé leurs efforts l'an dernier. Je les remercie tous, sans oublier nos organisations partenaires du secteur immobilier, du monde scientifique et de l'administration, de leur bel esprit de collaboration.

Granges, mars 2015

Dr. Ernst Hauri, directeur



## Marché du logement: signes de détente au niveau régional

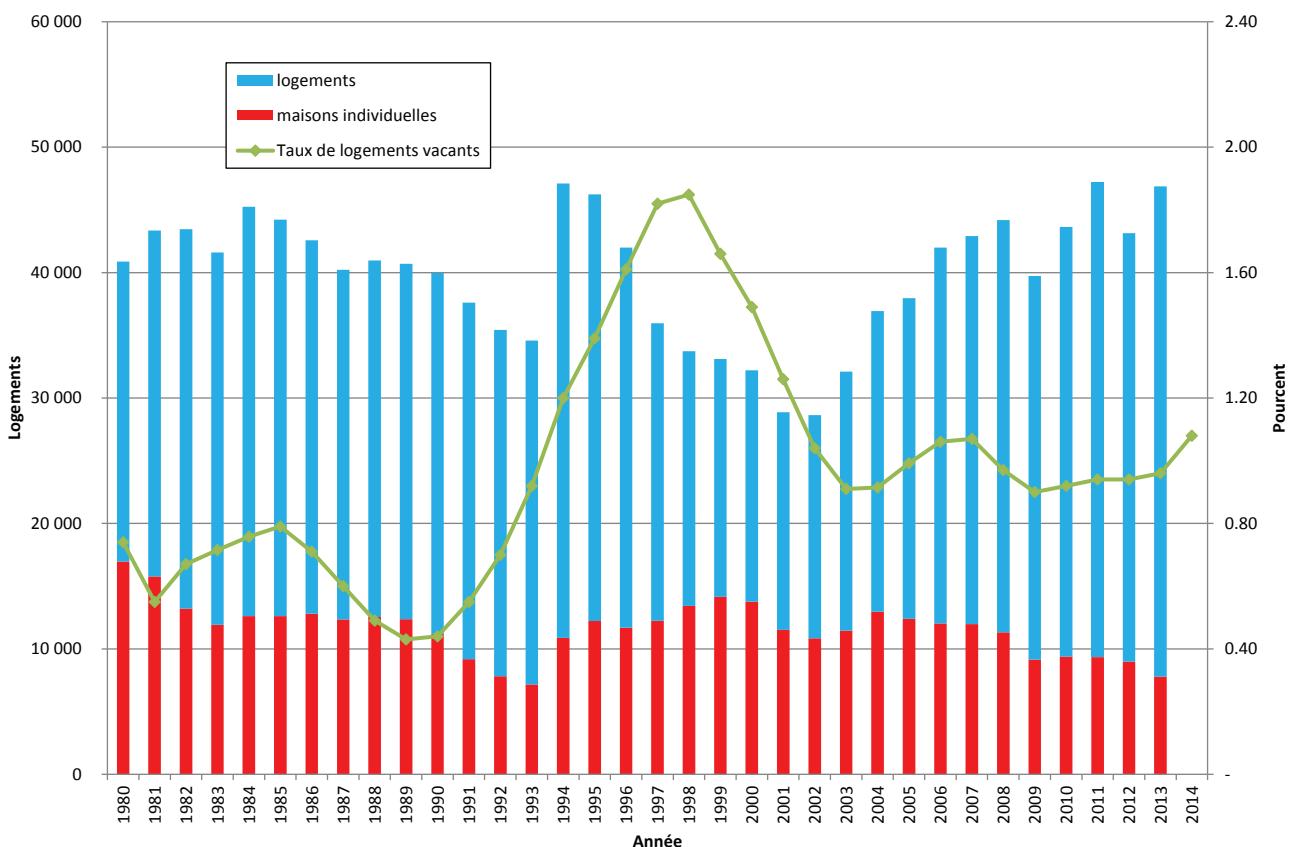
L'économie suisse a encore fait preuve de robustesse en 2014, en dépit d'une année jalonnée de défis. Boosté par l'immigration, par des taux d'intérêt restés à un plus bas historique et par l'absence d'inflation, le marché domestique, en particulier, a affiché une bonne santé. La croissance de l'économie suisse a atteint 2 %, malgré une dynamique qui s'est quelque peu essoufflée au fil de l'année. Le 15 janvier 2015, la BNS a aboli le cours plancher du franc par rapport à l'euro avec effet immédiat et renforcé les taux d'intérêt négatifs. Le franc fort pourrait conduire à un refroidissement conjoncturel, dont on ne peut pas encore estimer l'ampleur actuellement.

Le taux de chômage désaisonnalisé est resté stable en 2014 (à peine plus de 3 %). Cette situation, qui demeure particulièrement favorable en regard des pays voisins, s'est reflétée sur le marché du logement par une demande restée forte, dopée par une nouvelle augmentation, de faible ampleur, des salaires réels. De surcroît, les primes d'assurance-maladie ayant augmenté de manière modérée, la di-

minution du revenu disponible des ménages est restée limitée. Le renchérissement moyen s'est établi à 0,0 % l'an dernier, à l'image des années précédentes, où il a fluctué autour de cette valeur. Autrement dit, les prix sont stables depuis près de six ans. Le climat de consommation a été bon en 2014; évoluant au-dessus de sa moyenne à long terme depuis 2013, l'indice est retombé légèrement au-dessous lors de la dernière enquête de 2014.

### La forte croissance démographique, moteur du marché

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, pour ce dernier chiffre, à une hausse de plus de 108'000 personnes, la plus forte depuis 1963. Cette augmentation tient à la conjoncture favorable précédant la crise financière et



Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2014; source: OFS

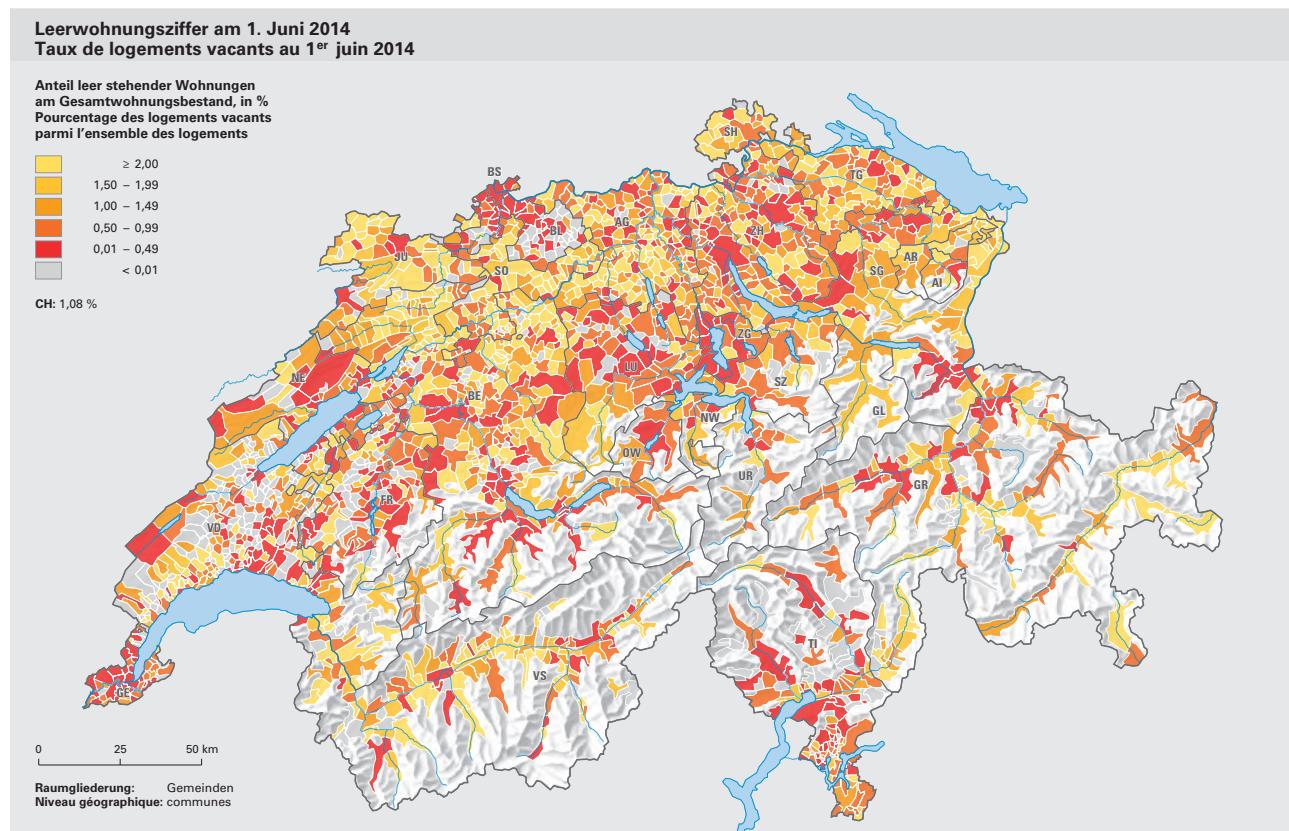
à l'introduction, le 1<sup>er</sup> juin 2007, de la libre circulation complète des personnes pour les ressortissants de l'Europe des Dix-sept et des Etats de l'AELE. Malgré le recul du solde migratoire dû à la brève récession qui a suivi, on a enregistré des taux de croissance de 1,1 % de 2009 à 2012, l'ex-cédent des naissances étant responsable de moins d'un quart de la croissance démographique. En 2013, la population résidante permanente s'est accrue de 1,3 % (100'600 personnes), et tous les cantons ont enregistré une augmentation. Il est encore trop tôt pour déterminer dans quelle mesure cette hausse pourrait s'essouffler dans le sillage de l'acceptation de l'initiative populaire sur l'immigration de masse et de la dégradation des perspectives conjoncturelles. Si l'on se penche sur les chiffres de 2014 disponibles pour le moment, la croissance démographique n'a reculé que dans une faible mesure par rapport à l'année précédente.

### Les activités de construction ont probablement atteint leur zénith

Entre 2002 et 2008, la production annuelle de logements est passée de quelque 29'000 à plus de 40'000 unités. Si ce niveau n'a pas tout à fait été atteint en 2009 à la suite de la crise financière, il a de nouveau été nettement dépas-

sé en 2010, pour s'établir à plus de 47'000 unités en 2011. La construction de logements a accusé un léger recul en 2012 (plus de 43'000 unités), mais a affiché une nouvelle hausse en 2013, avec presque, de nouveau, 47'000 nouvelles unités. On devrait retrouver des chiffres similaires en 2014, voire en 2015. Les indicateurs avancés laissent prévoir ensuite un léger recul. Le volume des travaux soumis à autorisation s'est lui aussi hissé au cours de l'an dernier à un niveau jamais égalé, si bien qu'un point culminant pourrait avoir été atteint.

Le recul des maisons individuelles sur l'ensemble de la production de logements, tendance que l'on a pu observer ces dix dernières années, s'est poursuivi. En 2013, les quelque 7'800 maisons individuelles finies recensées en tout représentaient, en termes absolus également, une nette baisse par rapport à l'année précédente. On estime aussi actuellement que près de la moitié des nouveaux logements sont destinés au marché locatif. Or, vers la fin de la dernière décennie, ces logements ne représentaient plus qu'un quart environ de tous les nouveaux logements. La construction de logements en propriété est néanmoins restée supérieure à la moyenne au cours de l'année sous revue. Elle continue à être dopée par les taux hypothécaires qui sont retombés à un niveau historiquement bas, après la légère hausse temporaire observée l'an dernier. Depuis bien six ans, les taux variables appliqués aux prêts hypothécaires se situent



Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2014; source: OFS

entre 2,25 et 3 % et les hypothèques fixes se maintiennent à des taux encore nettement plus faibles. En 2014, le taux moyen de tous les contrats de crédit pour les hypothèques fixes est passé de quelque 1,7 % à environ 1,5 %. D'un côté, cette situation a permis à de nouveaux ménages d'accéder à la propriété. De l'autre côté, de nouvelles augmentations de prix ont affecté le marché immobilier, de sorte que le nombre des ménages ayant les moyens de devenir propriétaires est retombé à bien des endroits. Les prix de la construction sont relativement stables depuis 2011, ce qui confirme que la pression sur les prix, notamment du fait que les entreprises jugent l'avenir incertain, ne diminue pas dans ce secteur, malgré une longue période de situation conjoncturelle favorable.

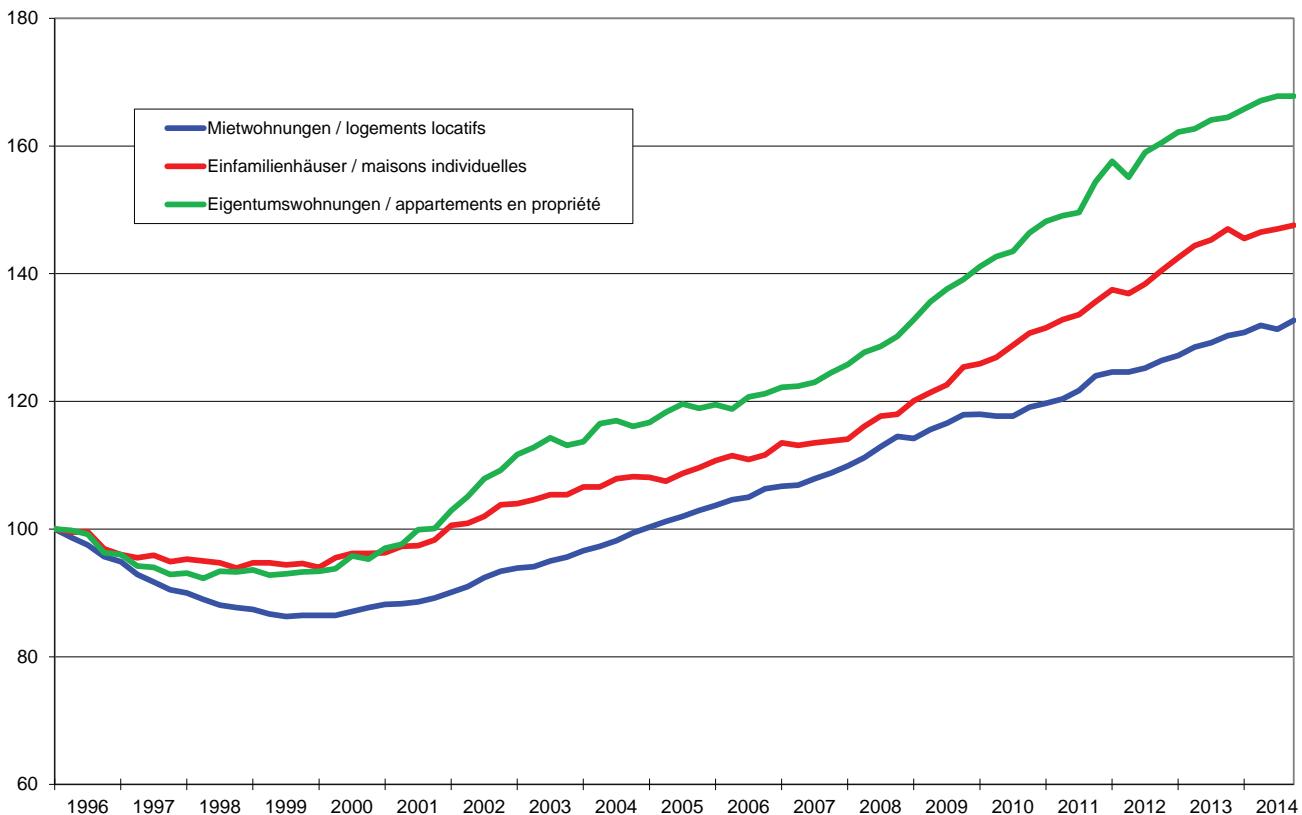
dépassée pour la dernière fois en 2001. La plus forte augmentation du taux de logements vacants a été observée dans la Région lémanique; viennent ensuite l'Espace Mittelland, Zurich et la Suisse orientale. Ce taux était en recul dans la Suisse du Nord-Ouest. Les taux les plus élevés ont été enregistrés dans les cantons du Jura (2,25 %) et de Soleure (2,13 %), et les plus bas (moins de 0,5 %) dans ceux de Genève, de Zoug, de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne. En regard de l'évolution globale, la hausse a été supérieure à la moyenne pour les nouveaux logements inoccupés et pour les logements offerts à la vente, et légèrement inférieure pour les maisons individuelles et les logements locatifs. Les quelque 36'000 logements locatifs enregistrés comme vacants en 2014 représentent un taux légèrement supérieur à 1,5 %, avec toutefois de fortes variations régionales.

## Légère hausse du taux de logements vacants

Le taux de logements vacants a constamment diminué de 1998 à 2003 et s'est stabilisé depuis autour de 1 %. Le 1<sup>er</sup> juin 2014, en Suisse, le nombre de logements vides étaient de quelque 45'750 unités, soit 1,08 % du parc de logements. Par rapport à l'année précédente (0,96 %), l'augmentation est de 5'750 logements, c'est-à-dire d'environ un huitième. Cette valeur de 1,08 % avait été

## Stabilisation des hausses de prix

Entre 2004 et 2014, la hausse des loyers a été, à l'exception de 2008, plus élevée que celle de l'indice des prix à la consommation. En 2014, le taux de renchérissement annuel moyen des loyers s'est élevé à 1,2 % (contre 0,4 % l'année précédente) selon l'indice de l'Office fédéral de la statistique (OFS), tandis que l'indice suisse des prix à la consommation



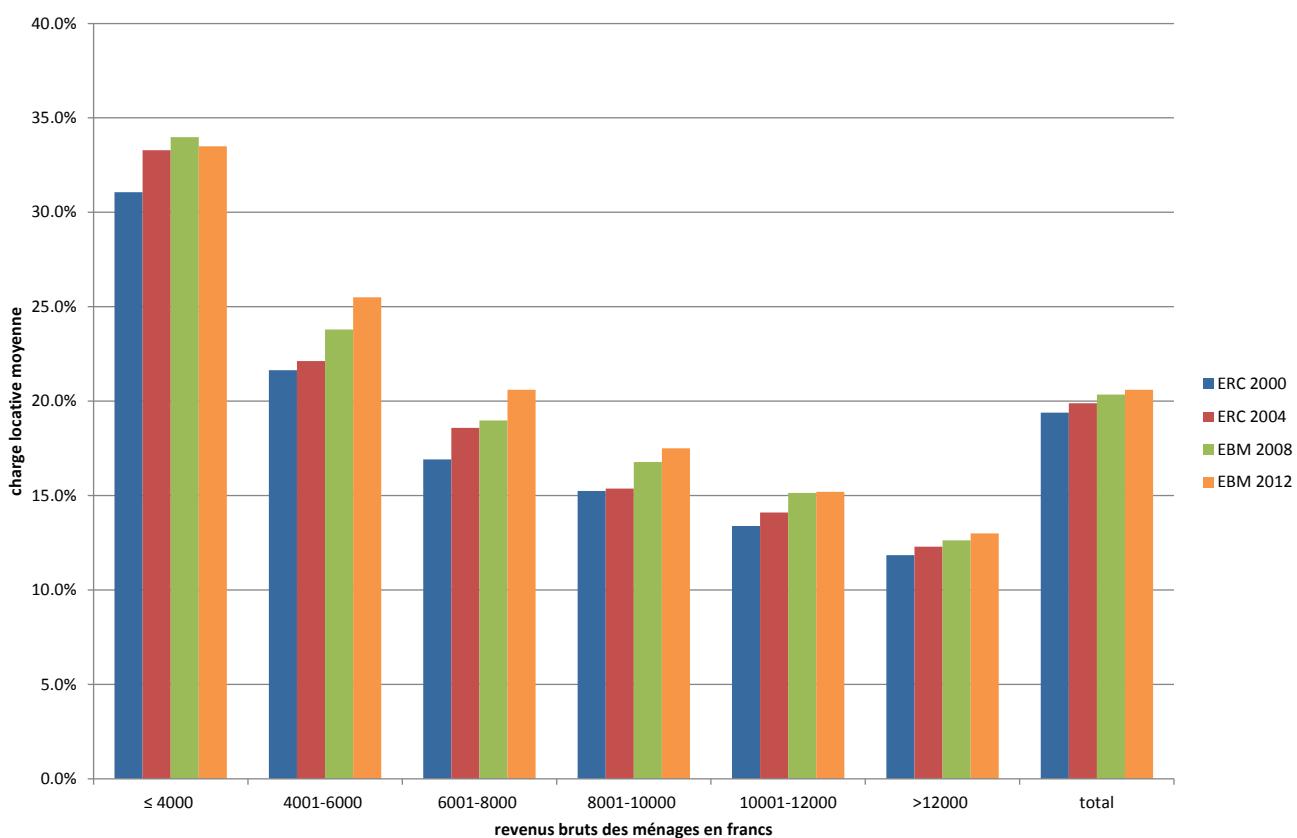
Indices des prix du marché du logement 1996 - 2014 (prix de l'offre); source: Wüest&Partner

a affiché une inflation zéro. La hausse de l'indice du coût des loyers a peu varié au fil de l'année. Elle devrait donc rester modérée en 2015, en raison notamment du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers, qui a affiché, la dernière fois en septembre 2013, une baisse d'un quart de point de pourcentage pour s'établir à 2 %. L'évolution de l'inflation – avec un taux probablement négatif en 2015 suite à la décision du 15 janvier 2015 de la BNS – et la situation générale du marché du logement donnent également à penser que l'augmentation restera raisonnable.

S'agissant des prix de l'offre, on observe depuis l'an 2000 une progression plus ou moins continue dans tous les segments, qui est plus dynamique dans le secteur de la propriété que dans le secteur locatif. Les mesures prises, et détaillées plus bas, pour éviter une éventuelle surchauffe sur le marché immobilier et le marché hypothécaire semblent avoir déployé leurs effets. Quelques indices des

prix de l'offre et des transactions révèlent effectivement une stabilisation, voire un recul, dans certaines régions et principalement dans les segments de prix supérieurs.

Les premiers à souffrir de la situation tendue du marché dans les régions prisées, pour le moins dans les segments moyens et inférieurs, sont les ménages mobiles, c'est-à-dire ceux qui doivent déménager pour des raisons personnelles (emploi, formation ou perte du logement), et les personnes qui veulent fonder un foyer ou celles encore qui, venant de l'étranger, souhaitent s'établir en Suisse. Pour ces gens, élire domicile à l'endroit de leur choix n'entre généralement pas ou plus en question pour des raisons de prix. Ils sont contraints d'étendre leur recherche à des quartiers périphériques, voire à des communes plus éloignées, et doivent souvent accepter d'effectuer de longs trajets pour se rendre au travail, sans parler de la ségrégation sociale qui peut en découler.



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

## Politique du logement: dialogue intense avec les cantons et les villes

Le 9 février 2014, le peuple suisse a accepté à une faible majorité l'initiative sur l'immigration de masse. Celle-ci exige un contrôle de l'immigration par la réintroduction de contingents, mais ne dit rien au sujet de leurs volumes. Les questions de logement ont joué un rôle important dans les débats qui ont précédé la votation. Certains arguaient que l'immigration était responsable de la tension affectant le marché au niveau régional et de la hausse des prix, et qu'il fallait donc la juguler. D'autres exigeaient un dispositif de politique du logement en guise de mesures d'accompagnement à l'immigration afin de pouvoir garantir un logement de qualité et à des prix raisonnables pour tous les groupes de population, suisses comme étrangers. L'initiative accorde un délai transitoire de trois ans pour clarifier les questions en suspens dans une loi d'application. C'est seulement lorsque ce texte sera adopté qu'il devrait être possible de prendre la mesure des incidences à long terme de l'initiative sur le marché du logement. Rejetée à une forte majorité par le peuple en novembre 2014, l'initiative Ecopop aurait très probablement eu, quant à elle, un effet important sur le marché du logement, puisqu'elle demandait une limitation de la croissance démographique à 0,2 % par an.



### Deuxième rapport concernant le dialogue en matière de politique du logement

Lancé en mai 2013 dans le contexte de la libre circulation des personnes et de la situation tendue qui régnait sur le marché, le dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes s'est approfondi en 2014. Le groupe de travail ad hoc, composé de représentants issus des trois échelons étatiques, s'est réuni cinq fois à raison d'une demi-journée par séance et a approuvé, en novembre 2014, son deuxième rapport à l'attention du Conseil fédéral, de la Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique (CDEP) et de l'Union des villes suisses (UVS). Dans son premier rapport, livré à la fin de l'année précédente, il proposait de ne pas intervenir dans la formation des prix sur le marché du logement, appuyant ainsi la position du Conseil fédéral. Il recommandait également d'examiner attentivement plusieurs mesures, par exemple l'introduction d'un droit de préemption des communes favorisant la construction de logements d'utilité publique ou l'extension à toute la Suisse de l'obligation de communiquer le loyer précédent et d'autres motifs de hausse (formule officielle). Dans son deuxième rapport, le groupe de travail constate qu'en dépit de premiers signes d'accalmie observés au niveau régional, les défis demeurent, dans les régions attrayantes en particulier. Parmi ceux-ci, il y a principalement l'approvisionnement des groupes de population économiquement les plus faibles, mais aussi la nécessité de densifier la construction de logements afin de préserver les paysages naturels et cultivés. Le groupe de travail estime que pour relever ces défis, un processus coordonné des trois niveaux étatiques, doublé d'une collaboration transversale à chaque niveau, est nécessaire, de sorte que les recommandations du rapport du 2 décembre 2014 s'adressent non seulement à la Confédération, mais aussi aux cantons et aux villes. Recommandation est faite, notamment aux cantons et aux communes, d'examiner la possibilité d'introduire des mesures d'aide à la personne ou d'aménagement du territoire venant compléter l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique. Le groupe de travail conseille aux communes de lancer des appels d'offre publics pour les droits de superficie et leurs exigences respectives. En ce qui concerne l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique, il plaide en faveur de l'application du principe «donnant-donnant» et prône plus de transparence. Les maîtres d'ouvrage d'utilité pu-

blique doivent être conscients de leur rôle et de leur responsabilité; ils doivent, dans une démarche ciblée, mettre aussi leurs logements à la disposition des personnes pour lesquelles diverses raisons rendent difficile l'accès au marché.

Le groupe de travail s'est également penché sur les questions de densification. Il parvient à la conclusion que densifier ne suffit pas et recommande aux investisseurs et aux spécialistes de l'aménagement de développer des conceptions de bâtiment et des programmes de répartition des locaux propres à répondre aux besoins diversifiés en matière d'habitat et à favoriser la mixité. Enfin, les cantons et les communes devraient, entre autres mesures, définir une part minimale de logements à prix avantageux dans les zones à forte densité et en cas d'augmentation du degré d'utilisation du sol.

Lors de sa dernière séance de 2014, le Conseil fédéral a pris connaissance du deuxième rapport du groupe de travail et décidé de poursuivre le dialogue jusqu'à fin 2016. Le comité de l'UVS s'était déjà exprimé en faveur de la poursuite du dialogue le 2 décembre 2014. Quant aux chefs des départements cantonaux de l'économie publique, ils se sont prononcés dans le même sens lors de leur réunion du 22 janvier 2015.

### **Abandon de la mesure liée au droit de préemption des communes**

Le 15 janvier 2014, fort des recommandations du groupe de travail chargé du dialogue en matière de politique du logement, le Conseil fédéral a mandaté le DEFR pour examiner,

de concert avec le Département fédéral de justice et police (DFJP), un droit de préemption des communes en faveur de la construction de logements à prix avantageux ou d'utilité publique. Aux yeux du groupe de travail, un droit de préemption élargirait la marge de manœuvre des communes en matière de politique foncière et de politique du logement. Celles-ci seraient mieux à même de faire face aux défis posés par la politique du logement, rôle important s'il en est. Il s'agissait d'examiner un droit de préemption sans limite de prix et qui n'entraverait pas la libre formation des prix, la commune concernée ne devant pouvoir exercer ce droit qu'aux conditions que le vendeur a convenues librement avec un tiers. Une réglementation qui permettrait aux communes qui ne souhaiteraient pas recourir au droit de préemption de renoncer d'emblée à son exercice a en outre été soumise à discussion. Enfin, d'autres limitations du champ d'application étaient destinées à éviter que le marché immobilier ne soit entravé inutilement par un droit de préemption.

Approuvé le 17 décembre 2014 par le Conseil fédéral, le rapport montre qu'un droit de préemption ainsi conçu représenterait, il est vrai, une atteinte légère à la garantie de la propriété et à la liberté économique, mais qu'il permettrait de remplir une tâche formulée dans la Constitution fédérale et qu'il serait légitimé par un intérêt public. L'atteinte serait proportionnée, et les droits fondamentaux n'en seraient pas touchés dans leur essence. Toutefois, l'examen fait également ressortir qu'un droit de préemption entraînerait une lourde charge pour les communes et les partenaires contractuels. De surcroît, les conditions économiques et politiques ont changé, et l'insécurité



que connaît l'évolution du marché a augmenté. Cela étant, et compte tenu de considérations d'ordre politique, le Conseil fédéral a décidé de renoncer pour l'instant au droit de préemption des communes, tout en se ménageant la possibilité de revenir sur cette décision et de charger le DEFR d'élaborer un projet à mettre en consultation, pour autant que, contre toute attente, la situation vienne à se crisper davantage sur le marché du logement.

## Consultation sur une modification du droit du bail

Le Conseil fédéral a mis en consultation une modification du code des obligations (CO) le 28 mai 2014. A l'avenir, lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail, le loyer précédent devra, dans toute la Suisse, être communiqué au moyen d'une formule officielle, et les motifs d'une éventuelle augmentation de loyer devront être indiqués. La formule devra désormais être remise avant la conclusion du contrat de bail. Des formules officielles uniformes établies par la Confédération et disponibles en ligne permettront de communiquer le loyer précédent et les augmentations de loyer, ou encore de notifier les résiliations de bail. Les bailleurs auront toutefois la possibilité de faire agréer leur propre formule par l'OFL. Les autres modifications proposées touchent des questions liées à la notification des hausses de loyer. L'introduction d'un délai d'un an vise à empêcher le bailleur d'augmenter le loyer, sans que l'on s'y attende, peu après le début du bail, en invoquant des améliorations entraînant une plus-value ou des améliorations énergétiques, à moins que le locataire en ait été dûment informé par écrit avant la conclusion du contrat. Le projet mis en consultation prévoit en outre de mettre au même niveau la signature reproduite sur la formule par un moyen mécanique et la signature manuscrite. A l'avenir, les augmentations de loyer et les modifications du montant des acomptes pour frais accessoires pourront également être munies d'une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé). Les parties peuvent convenir d'un échelonnement du loyer dans le contrat, qui, aujourd'hui, doit mentionner le montant de l'augmentation en francs et la date déterminante. A l'avenir, la formule ne sera plus nécessaire pour notifier une augmentation de loyer fixée par écrit dans le cadre d'un échelonnement convenu. Ces propositions ont reçu un accueil globalement favorable lors de la procédure de consultation. Par contre, l'extension à toute la Suisse de l'obligation de communiquer le loyer précédent a suscité la controverse. Lors de sa séance du 29 octobre 2014, le Conseil fédéral a pris acte des résultats de la consultation et chargé le DEFR de rédiger le projet de loi et le message qui l'accompagne.

Le 15 janvier 2014, le Conseil fédéral avait déjà avalisé une modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme

d'habitations et de locaux commerciaux, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet suivant. Cette modification prévoit que les aides publiques perçues, notamment pour des améliorations énergétiques, doivent être déduites du montant de la prestation supplémentaire et mises ainsi en déduction de l'augmentation de loyer. Lors de la notification de hausses de loyer, les bailleurs sont tenus, en cas de prestations supplémentaires, d'indiquer sur la formule s'ils reçoivent des aides pour des améliorations énergétiques créant des plus-values.

## Renouvellement de la force obligatoire générale du contrat-cadre romand de baux à loyer

Conformément à la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, l'OFL a mené la procédure de renouvellement du contrat-cadre romand de baux à loyer. Lors de sa séance du 20 juin 2014, le Conseil fédéral a renouvelé la déclaration de force obligatoire du contrat-cadre romand. Applicables depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008, les dispositions n'ont pas été modifiées. Le contrat-cadre s'applique aux cantons de Genève, de Vaud, de Fribourg, de Neuchâtel et du Jura et aux sept districts francophones du canton du Valais, et sa déclaration de force obligatoire est valable jusqu'au 30 juin 2020. Le canton de Vaud dispose en plus d'un contrat-cadre cantonal. Le 20 juin 2014, le Conseil fédéral a également approuvé la déclaration de force obligatoire de ce contrat-cadre prononcée par le Conseil d'Etat du canton de Vaud.



## **Le Conseil fédéral entend poursuivre le cautionnement des emprunts de la CCL**

La Confédération cautionne les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) en vue d'aider les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à financer leurs immeubles à long terme et à des conditions avantageuses. Fin 2013, plus de 300 maîtres d'ouvrage participaient à un ou plusieurs emprunts. A eux tous, ils possédaient plus de 26'500 logements formant 775 immeubles répartis sur l'ensemble de la Suisse. En raison de la demande élevée et de la durée du crédit-cadre en cours, de nouveaux crédits sont nécessaires à l'application de cet instrument éprouvé au-delà de 2015. C'est pourquoi l'OFL a, en 2014, rédigé un message concernant un crédit-cadre de 1'900 millions de francs destiné à des engagements conditionnels pour l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2015 à 2021, que le Conseil fédéral a approuvé le 20 août 2014 et transmis au Parlement. Le Conseil des Etats a adopté le projet à l'unanimité le 4 décembre 2014, suivi le 9 mars 2015 par le Conseil national qui l'a adopté à la majorité, levant également le frein aux dépenses.

## **Renforcement de l'autorégulation des banques**

Comme relevé précédemment, le prix des logements en propriété a régulièrement augmenté depuis l'an 2000. Pour éviter une surchauffe sur le marché immobilier et le marché hypothécaire, le Conseil fédéral a partiellement activé le volant anticyclique de fonds propres dès 2013. En janvier 2014, le volant anticyclique a été augmenté de 1 à 2 % avec effet à la fin de juin 2014. Il oblige les banques à couvrir les crédits hypothécaires par davantage de fonds propres, ce qui devrait les inciter à une plus grande prudence dans l'octroi de prêts. Cette mesure a pour vocation première de rendre plus stable le système hypothécaire des banques. Les directives d'autorégulation édictées par l'Association suisse des banquiers (ASB) pour le financement hypothécaire, reconnues à titre de norme minimale en matière de surveillance par la FINMA, ont plus d'effet sur l'évolution des prix. Elles s'appliquent aussi bien aux logements en propriété à usage propre qu'aux immeubles de rapport. Entrées en vigueur à l'été 2012, ces règles ont été renforcées en juillet 2014: le délai dans lequel la dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble est passé de 20 à 15 ans, et cet amortissement doit être linéaire; en outre, l'évaluation s'effectue selon le principe de la valeur la plus basse, en vertu duquel la valeur de nantissement correspond au montant le plus faible entre la valeur de marché et le prix d'achat; enfin, les revenus du conjoint ne peuvent en principe être pris en compte dans le cadre de l'évaluation de la capacité financière que dans les situations où l'on est en présence de débiteurs solidaires.

## **Limitation du versement anticipé du 2<sup>e</sup> pilier?**

Dans le cadre d'une discussion, le Conseil fédéral a, en juin 2014, pris la décision de principe de supprimer la possibilité de retirer la part obligatoire de la prévoyance professionnelle dans l'optique de juguler la hausse des coûts dans les prestations complémentaires et d'éviter la pauvreté des personnes âgées. Il a chargé le Département fédéral de l'intérieur (DFI) d'établir un projet en ce sens destiné à être mis en consultation. Il convient cependant de relever que, suite à l'introduction des directives d'autorégulation de l'ASB et de l'exigence du 10 % de fonds propres ne provenant pas des ressources du 2<sup>e</sup> pilier dans le financement de la propriété du logement, les versements anticipés de la prévoyance professionnelle ont chuté en nombre et en volume dès 2013 et encore légèrement reculé en 2014.

## **Le taux d'intérêt de référence, cœur de cible d'interventions parlementaires**

Plusieurs interventions déposées ou traitées par le Parlement en 2014 concernent le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail. Lors de la session d'hiver, le Conseil national a décidé de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire «Faire dépendre les loyers du renchérissement et non plus du taux hypothécaire de référence». Le groupe des Verts demandait une modification du CO visant à découpler les loyers du taux hypothécaire de référence. Lors de la session de printemps, le conseiller national Olivier Feller a déposé l'initiative parlementaire «Droit du bail. Ne plus faire dépendre le rendement admissible du taux hypothécaire de référence». Son auteur situe la problématique dans les bases servant à l'établissement du taux d'intérêt de référence. La Commission des affaires juridiques du Conseil national a décidé de donner suite à l'initiative, tandis que son homologue du Conseil des Etats a pris la décision contraire. L'interpellation «Suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible» déposée par le conseiller national Hughes Hitbold lors de la session d'hiver 2014 fait référence à larrêt du Tribunal fédéral, selon lequel l'art. 269 CO peut également s'appliquer aux loyers contrôlés par l'Etat. L'une des questions posées dans l'interpellation «Conséquences d'une diminution de l'immigration sur le marché de l'immobilier» de la conseillère nationale Marina Carobbio Guscetti porte sur les incidences d'une baisse de l'immigration sur l'évolution des loyers. Dans sa réponse, le Conseil fédéral estime qu'un léger recul de la demande devrait entraîner une détente sur le marché et atténuer l'évolution des prix des logements à louer. Le postulat «Encourager le logement modulaire et évolutif pour optimiser l'usage du bâti existant» dépo-

sé par la conseillère nationale Adèle Thorens Goumaz charge le Conseil fédéral de fournir un rapport dans lequel il présente et évalue une série de mesures permettant d'optimiser l'utilisation des bâtiments. Arguant que les objectifs visés par le postulat étaient déjà pris en considération, le Conseil fédéral a proposé de le rejeter. Lors de la session d'hiver, la conseillère nationale Jacqueline Fehr a déposé la motion «Exposition suisse sur l'habitat 2020», dont le Conseil fédéral a également recommandé le rejet.

Dans l'interpellation «Lier les loyers à l'évolution du taux hypothécaire», le conseiller national Martin Candinas a notamment demandé au Conseil fédéral s'il estimait nécessaire de contraindre les bailleurs à répercuter, dans un délai raisonnable, toute baisse du taux hypothécaire de référence sur les loyers. Celui-ci a précisé dans sa réponse que d'autres facteurs de coût déterminent le montant du loyer, raison pour cette solution serait à étudier dans le cadre d'une révision plus large du droit du bail. Lors de la session d'hiver, dans le cadre de l'extension à toute la Suisse de l'obligation d'utiliser une formule officielle que vise le Conseil fédéral, le conseiller national Olivier Feller a soumis à celui-ci une question relative à l'obligation d'indiquer la liste des autorités de conciliation sur les formules officielles requises par le droit du bail. Dans sa réponse, le Conseil fédéral a renvoyé à une éventuelle révision de l'ordonnance sur le droit du bail, tout en précisant qu'il n'y avait pour l'instant pas de raison pour que cette obligation d'informer sur l'adresse des autorités de conciliation ne soit pas maintenue.

L'utilisation de plateformes en ligne peut avoir des incidences sur la location et la sous-location de logements. Ce sujet a été abordé dans le postulat «Rapport sur les conséquences et les mesures à prendre face aux plates-formes Internet d'échange de services, particulièrement dans le domaine du logement et du transport» déposé par le conseiller national Carlo Sommaruga lors de la session d'été et dans la motion «Mettre sur un pied d'égalité les prestataires traditionnels et les personnes proposant des services en ligne» déposée par le conseiller national Lorenz Hess à l'occasion de la session d'hiver.

## **Reconduction de la Commission fédérale du logement**

La Commission fédérale du logement (CFL) est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. Elle s'est réunie deux fois en 2014, sous la présidence du professeur Philippe Thalmann. Elle s'est penchée sur des questions de politique du logement liées aux rénovations énergétiques, dont l'importance s'est accrue avec l'adoption de la Stratégie énergétique 2050 du Conseil fédéral. Fin 2014, dans le cadre du réexamen des commissions extraparlementaires, le Conseil fédéral a décidé de reconduire la CFL et ses quinze membres pour la période administrative 2016 à 2019.



## Exécution de l'aide au logement: demande accrue de prêts à taux préférentiel

Les activités de l'OFL en matière d'exécution de l'aide au logement concernent, 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 CCL et l'octroi de prêts à taux préférentiel du Fonds de roulement. D'autre part, la promotion directe inscrite dans la LCAP reste une aide importante.

Au cours de l'année sous revue, la CCL a émis trois nouveaux emprunts et en a augmenté trois autres. En tout, elle a levé 383,3 millions de francs pour ses membres. Pour une durée de dix à quinze ans, les intérêts, frais d'émission compris (all-in-costs), oscillent entre un peu moins de 0,8 % et un peu plus de 1,6 %. Trois emprunts, à savoir les séries 23, 34 et 37, d'un montant total de 176,5 millions de francs, ont pu être remboursés. Ainsi, les prêts cautionnés par la Confédération durant l'année sous revue ont augmenté de 206,8 millions de francs, pour s'établir à 2'570,5 millions de francs à fin 2014.

Les conditions régissant les prêts du Fonds de roulement ont été assouplies au 1<sup>er</sup> janvier 2014. La baisse du taux d'intérêt à 1 % et l'augmentation du plafond de prêt, qui s'élève désormais à 50'000 francs par logement, ont rendu les prêts plus attractifs. Parallèlement, la durée des prêts pour les nouvelles constructions exemplaires du point de vue énergétique a été portée de 20 à 25 ans. Autre nouveauté, des prêts à hauteur de 15'000 francs par logement peuvent à présent également être obtenus même si aucune norme énergétique supérieure aux exigences légales minimales n'est atteinte. Les maîtres d'ouvrage qui peuvent attester avoir fixé, dès la première location, des conditions d'occupation ou d'autres prescriptions de location similaires valables, peuvent bénéficier en outre d'un supplément de 10'000 francs par logement.

Les deux organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ont reçu 53 demandes de prêts de rang subordonné pour des nouvelles constructions, des rénovations ou des acquisitions. L'association Coopératives d'habitation Suisse, en particulier, a enregistré une nette augmentation des demandes par rapport à l'année précédente. Enfin, 1'921 logements ont été soutenus par des prêts à hauteur d'environ 66 millions de francs. En 2013, les prêts en question avaient représenté seulement 30 millions de francs.

Sur recommandation du Contrôle fédéral des finances, les réserves du Fonds de roulement seront dissoutes en 2015 et utilisées les années suivantes pour alimenter le fonds. Ainsi, les prêts bénéficieront de davantage de ressources. Aucune demande n'a encore été déposée eu égard à la possibilité offerte depuis le début de l'année 2014 d'obtenir un prêt pour l'acquisition de terrain constructible.

Durant l'année sous revue, un arrière-cautionnement a été accordé à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) pour la construction d'un lotissement en Suisse orientale. Dans le secteur locatif, les arrière-cautionnements octroyés au titre de la LOG ont parallèlement diminué de plus de la moitié, pour s'établir à environ 11 millions de francs. En revanche, la somme des arrière-cautionnements en cours octroyés au titre de la LCAP n'a diminué que d'environ 200'000 francs à quelque 5 millions de francs. Dans le secteur du logement en propriété, pour lequel toute activité d'encouragement est actuellement suspendue, les engagements conditionnels ont diminué cette année de 2 millions de francs pour s'établir à quelque 8 millions de francs, sachant qu'ici aussi, près d'un tiers des prêts ont été octroyés au titre de la LCAP. Aucun arrière-cautionnement n'a dû être honoré cette année non plus.



Dès l'exercice 2015, de nouvelles prescriptions relatives à la présentation des comptes s'appliquent dans le monde des affaires. Le modèle de plan comptable que les organisations faîtières et l'OFL recommandent aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'utiliser pour tenir leur comptabilité a été adapté en conséquence et devrait satisfaire également à une interprétation stricte des textes de loi.

### LCAP: aide fédérale arrivée à terme pour 3000 logements

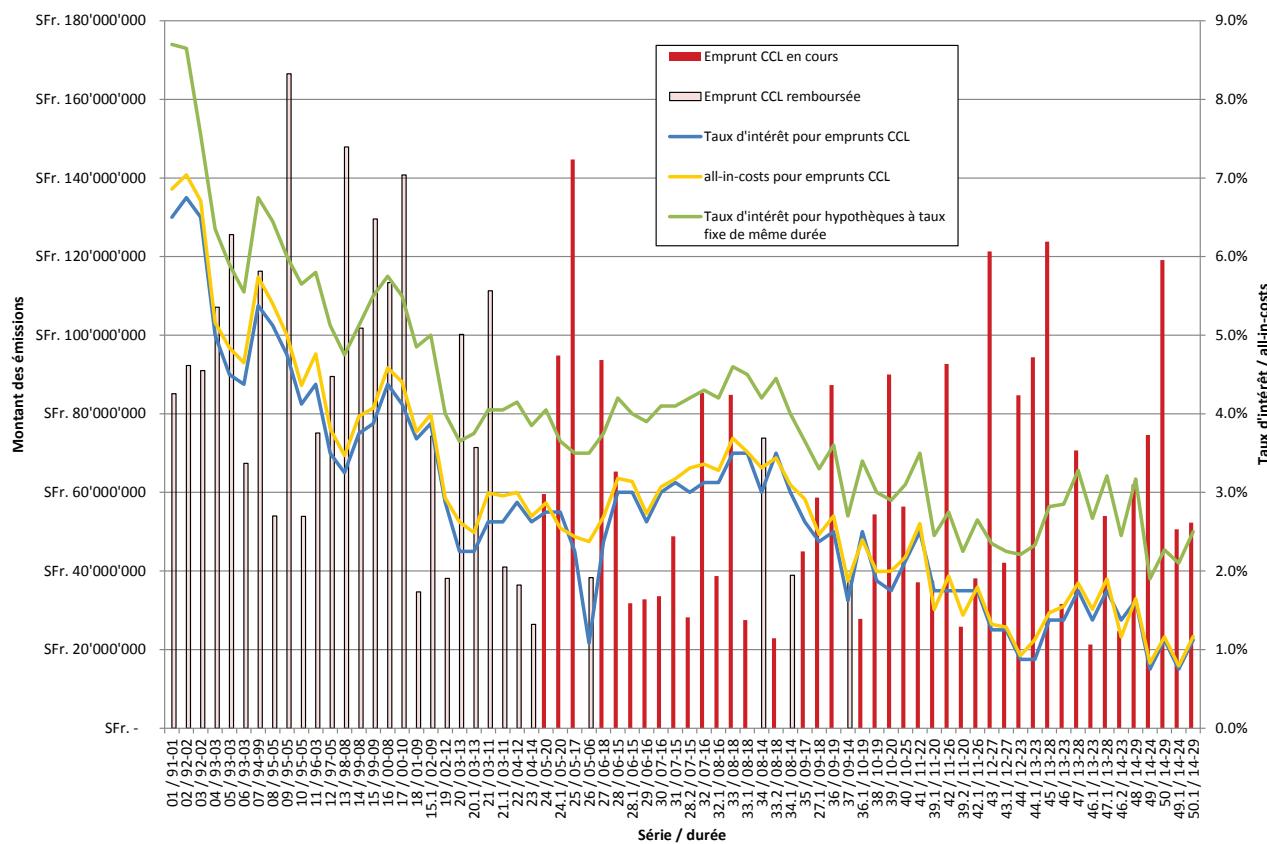
Le nombre des dossiers liés à la LCAP, qui courrent en général sur 25 à 30 ans, diminue régulièrement. L'an dernier, l'aide fédérale est arrivée à terme pour 959 logements en propriété et 2'023 logements en location.

A la fin de 2014, les dossiers liés à la LCAP s'élevaient encore à un peu plus de 16'000 et concernaient quelque 59'000 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 en charge du logement. Des rencontres ont été organisées avec ceux-ci, à Andermatt pour la Suisse alémanique et à Fribourg pour la Suisse latine. Au-delà des échanges sur la

promotion du logement, les discussions ont porté sur les marchés immobiliers régionaux. Alors que les derniers versements au titre de l'aide fédérale visant à améliorer les conditions de logement dans les régions de montagne ont été effectués en 2013, les offices cantonaux ont été rendus attentifs aux obligations légales en matière d'exécution. Ils sont en effet tenus de vérifier l'affectation des prêts et le respect des limites de revenu et de fortune pendant toute la durée de l'aide, qui est généralement de 20 ans.

Malgré un volume en baisse, les mesures d'encouragement de la LCAP continuent à générer d'importants flux financiers. En 2014, un peu plus de 58,3 millions de francs ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires). C'est juste un peu moins que l'année précédente puisque, en 2014, la prolongation de la durée de l'abaissement supplémentaire I de 19 à 21 ans décidée l'année d'avant a montré ses effets. Ce montant a été compensé par des remboursements pour près de 25,4 millions de francs d'avances consenties au titre de l'abaissement de base.

Dans le cadre des mesures de stabilisation économique, le Parlement avait adopté en 2009 une modification de la LCAP prévoyant que la Confédération puisse renoncer aux avoirs dus en rapport avec des immeubles locatifs subventionnés d'au moins 20 ans (avances versées au titre



Émissions de la CCL, état fin 2014; source: CCL

de l'abaissement de base), à condition que ces derniers fassent l'objet de travaux de rénovation destinés à améliorer leur efficacité énergétique pour un montant comparable à la créance. A la fin de l'année 2014, sur les 53 demandes acceptées concernant 1'051 logements, 51 dossiers étaient liquidés. Les deux derniers dossiers ne pourront être clôturés qu'en 2015.

Le nombre de maîtres d'ouvrage et d'immeubles en proie à des difficultés financières a légèrement reculé en 2014. Le service Recovery de l'OFL a pu boucler onze dossiers: un d'entre eux concernait le secteur locatif et les dix autres le secteur de la propriété. Il y a eu dix nouveaux cas, soit deux de plus que l'année précédente.

### **Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération: hausse massive des remboursements anticipés**

En 2014, de nombreuses coopératives d'habitation ont pu bénéficier d'offres de refinancement avantageuses proposées par des tiers (CCL, banques, caisses de pensions). C'est la raison pour laquelle des prêts de PUBLICA à ha-

teur d'environ 17 millions de francs et des prêts de la Confédération de quelque 41 millions de francs ont été remboursés de manière anticipée. A cela se sont ajoutés des amortissements ordinaires et extraordinaires de près de 23 millions de francs. Les prêts de la Confédération et de PUBLICA ont donc diminué durant l'année sous revue de 81 millions de francs pour passer à quelque 687 millions de francs. A la fin de l'année, l'OFL gérait encore des prêts de la Confédération d'un montant d'environ 532 millions de francs et des prêts de PUBLICA de quelque 155 millions de francs. A cette date, 134 coopératives d'habitation bénéficiaient de prêts. Ces coopératives mettent à disposition environ 13'000 logements à prix avantageux. Les taux d'intérêt sont restés inchangés, à savoir à 1,25 % pour les prêts de la Confédération et à 2 % pour les prêts de PUBLICA. Les revenus des intérêts se sont élevés à quelque 10,5 millions de francs.

Durant l'année sous revue, environ 700 logements, soit un peu plus de 5 %, ont été rénovés. Le volume d'investissement a représenté quelque 40 millions de francs dont près de 40 % sont financés par des fonds propres. De même, un peu moins de 40 % a été financé par des parts d'emprunts de la CCL et des prêts du Fonds de roulement.



# Pratique dans le domaine du droit de bail:

## une nouvelle baisse du taux d'intérêt de référence est prévisible

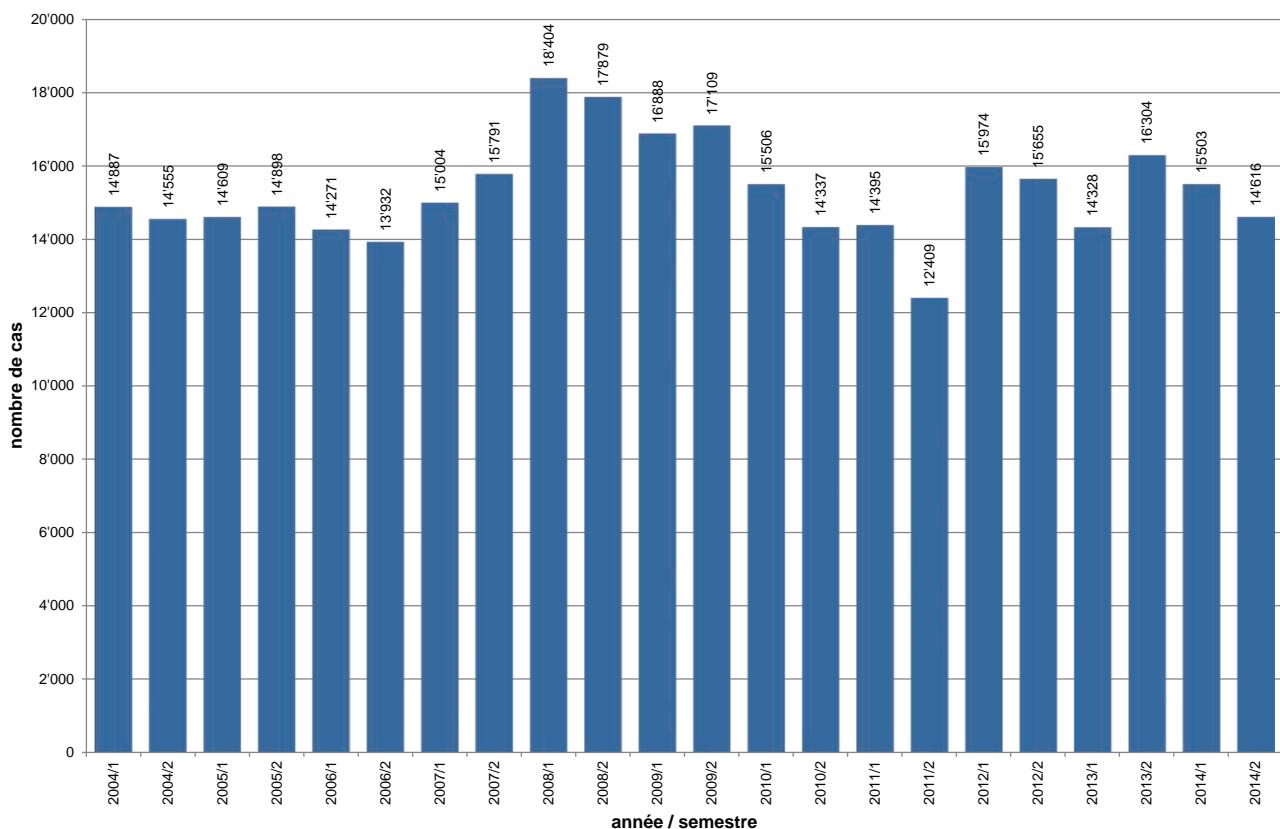
Dès le début septembre 2013, le taux hypothécaire de référence était passé de 2,25 % à 2 %. Il n'a pas changé en 2014. Le taux d'intérêt moyen sur lequel il se fonde a régulièrement baissé de 0,04 ou 0,03 point de pourcentage par trimestre, atteignant 1,89 % à la fin du mois de décembre (date de référence pour la publication du 2 mars 2015), soit presque le seuil en dessous duquel une nouvelle baisse du taux d'intérêt de référence se produirait. Cette baisse pourrait intervenir au cours de l'été 2015.

Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2014, 30'119 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 513 de moins que l'année précédente. Dans l'année sous revue, 31'410 cas ont été liquidés, dont 15'984 (50,9 %) suite à une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 4'855 procédures (15,5 %),

il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1'279 cas (4,1 % des cas liquidés). A l'inverse, 744 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. Une décision a été rendue dans 112 affaires patrimoniales (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 francs) et 8'436 cas ont été réglés d'une autre manière.

### 6<sup>e</sup> Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer

Le 26 juin 2014, l'OFL a organisé la 6<sup>e</sup> Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer à Granges, où se sont réunis quelque 200 spécialistes. Les intervenants ont répondu à des questions choisies sur la procédure devant les autorités de conciliation, exposé



Nouveaux litiges durant les années 2004 - 2014; source: OFL

les différences entre bail à loyer et bail à ferme, traité des questions liées aux rénovations complètes d'immeubles et mis en lumière la jurisprudence récente en matière de loyers abusifs.

En 2014, l'OFL a publié les volumes 53 et 54 des «Communications concernant le droit du loyer», qui contiennent des extraits de décisions judiciaires cantonales rendues dans des litiges relevant du droit du bail.

A la demande de l'OFL, l'Institut suisse de droit comparé a mené une étude sur l'établissement du prix du loyer et les obligations d'information du bailleur concernant le loyer (p. ex. communication du loyer précédent). Cette étude analyse les dispositions appliquées en la matière en Allemagne, en Autriche, en France, en Italie, en Espagne, en Suède et en Ecosse. Plusieurs de ces pays ont procédé à des révisions ou sont en voie d'adapter leurs bases juridiques. Dans certains d'entre eux, des discussions sont en cours à propos de l'obligation d'information du bailleur concernant le loyer précédent. L'étude sera publiée sur le site Internet de l'OFL.

# Recherche sur le logement: impulsions et bases de décision pour les communes

Au cours de l'année 2014, l'OFL a publié en ligne dix rapports dans le cadre de ses activités de recherche. Ceux-ci couvrent, comme les années précédentes, un large éventail de thèmes; vu la situation tendue sur le marché du logement, l'accent a été mis sur les informations concernant le marché et sur des aspects liés à la conception et à la mise en œuvre de la politique du logement.

La brochure «Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes», élaborée en étroite collaboration avec des représentants de communes et de cantons où le marché du logement est crispé, et publiée en allemand en 2013, a été revue, enrichie de nouveaux exemples et spécialement adaptée pour la Suisse romande et pour les régions italophones. Elle montre comment les villes et les communes peuvent réagir à la hausse du prix du logement, pour promouvoir et maintenir à long terme des logements à prix avantageux. Une autre étude réalisée à la demande de l'OFL montre que recouvrir des tronçons d'autoroute à des fins d'habitation n'est judicieux que dans certains cas et ne permettrait pas de pallier la pénurie générale dont souffre l'offre de logements.

Suite à l'introduction de la libre circulation des personnes, l'immigration a évolué tant du point de vue quantitatif que qualitatif depuis le milieu des années 2000. L'impact des ménages étrangers sur le marché du logement a de nouveau fait l'objet des huit fact sheets «Libre circulation des personnes et marché du logement». Une autre étude porte notamment sur les aspects qualitatifs de la demande en établissant une distinction entre les «anciens pays d'origine», les «nouveaux pays d'origine» et la «Suisse». Elle montre, entre autres, que la demande émanant des personnes issues des nouveaux pays d'origine ressemble beaucoup à celle de la population suisse, raison pour laquelle ces deux groupes se trouvent souvent en concurrence sur le marché du logement, en particulier dans les endroits où il y a pénurie de logements.

L'étude intitulée «L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale», réalisée par pom+Consulting SA et Rütter Soceco SA et soutenue par l'OFL, montre l'hétérogénéité de l'immobilier et l'importance de ce secteur transversal pour l'économie. Elle présente pour la première fois des bases statistiques relatives à la structure et au développement de cette branche d'activité en faisant cas de toutes les phases du cycle de vie des immeubles.

Le projet soutenu par la Commission pour la technologie et l'innovation (CTI) et réalisé par la Haute école de Lucerne sur l'utilisation des avoirs de prévoyance pour financer le logement en propriété à usage propre a été achevé lors de l'année sous revue. Après la publication d'une analyse descriptive en 2013 déjà, une sélection de résultats et une étude portant sur la compatibilité entre l'encouragement à la propriété du logement et l'idée de prévoyance ont été présentées à la fin du mois d'août à l'occasion des Journées fribourgeoises de droit social, qui avaient pour thème «20 ans d'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle».

Enfin, deux publications traitent du développement des villes et des quartiers. Le guide «Les espaces ouverts dans les agglomérations», disponible dans les trois langues officielles, a été conçu en collaboration avec six autres offices fédéraux et des représentants cantonaux et communaux. Il est consacré aux espaces ouverts qui sont indispensables à la qualité de vie de la population et deviennent d'autant



plus importants que les usagers des villes et des agglomérations occupent toujours plus d'espace. Il s'agit ainsi de préserver et de développer les espaces ouverts en tant que zones destinées au délassement, à l'activité physique et à la nature. Après quatre ans, le projet pilote «Vivre ensemble au Friesenberg – Zurich» a donné lieu à un guide pratique visant à encourager la participation des locataires de logements appartenant à des coopératives, à des villes et à des investisseurs privés.

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

Six projets-modèles visant à créer une offre de logement suffisante et adaptée aux besoins seront soutenus par l'OFL et l'ARE de 2014 à 2018 dans le cadre du Programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable». Choisis parmi les 19 dossiers soumis lors de l'appel à candidatures, ces projets portés par des acteurs locaux, régionaux ou cantonaux visent à développer des approches innovantes pour répondre à des problèmes concrets du marché du logement. Soumises à une forte poussée dé-

mographique, les 10 communes de la Riviera vaudoise souhaitent planifier conjointement le développement du logement, et le Canton de Lucerne réfléchit à de nouveaux moyens pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Deux projets dans des destinations touristiques (régions de Zermatt et d'Andermatt) cherchent des solutions pour offrir du logement à prix abordable pour les résidents permanents. Au niveau local, les enjeux sont de repositionner un important complexe immobilier suite à la fin des aides LCAP (Monte Carasso) et d'évaluer les possibilités de développement des terrains occupés par les coopératives, à Bienne.

En 2014, quatre éditions de l'«Aperçu du marché du logement» et trois Newsletter sont parues. Depuis 2013, l'OFL est présent sur la plateforme de communication Twitter.

Par rapport à 2013, le nombre de demandes adressées à l'OFL a quelque peu diminué en 2014: environ 200 demandes avaient trait à des questions juridiques et 100 portaient sur l'évolution du marché; enfin, l'OFL a répondu à 65 demandes concernant des problèmes architectoniques. La brochure «Le logement en Suisse», publiée en quinze langues, obtient toujours un franc succès.



# Le logement à prix abordable et la médiation en matière d'architecture au programme des Journées du logement

Consacrés à divers aspects de l'habitat, les quatre événements de l'édition 2014 des Journées du logement de Granges ont rassemblé quelque 350 personnes au total. Le 6 novembre 2014, la journée de séminaire de l'OFL, intitulée «Se loger à prix abordable – recettes conçues par et pour les investisseurs», a proposé plusieurs approches pouvant contribuer à maintenir les coûts du logement à un niveau supportable pour tous les groupes de population du pays. Entre autres, il a été montré, à l'aide d'exemples des régions de Berne et de Genève, comment la construction et la vente d'appartements en propriété sur une zone donnée peut aider à maintenir les coûts des appartements en location à un niveau supportable. Parmi les autres approches envisageables figure la surélévation des bâtiments locatifs, les toitures étant les surfaces constructibles les plus avantageuses, ou la réduction des coûts grâce à des modes de construction moins onéreux, à des compromis sur les équipements ou à une exécution efficiente des travaux. Plus de 200 personnes, en majorité des milieux des investisseurs, ont assisté à cette manifestation.

Une présentation suivie de lectures au Kultur-Historisches Museum a donné un bon aperçu de l'«art d'habiter» des patrons horlogers de Granges, et le film «La stratégie de l'escargot» du réalisateur Sergio Cabrera a dévoilé une manière inhabituelle et créative de faire face à une résiliation de bail. Enfin, l'exposé consacré à la médiation en matière d'architecture, agrémenté par les performances d'un rappeur et d'une dessinatrice, a apporté une note à la fois rafraîchissante et instructive.



## Au niveau international: adoption de la Charte sur le logement durable

La Charte de Genève sur le logement durable a été adoptée le 8 octobre 2014, dans le cadre de la 75<sup>e</sup> réunion annuelle du Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), où la Suisse était représentée par l'OFL. Ce document, appelé à guider les Etats membres d'Europe et d'Amérique du Nord dans l'élaboration de leur politique du logement, se divise en trois chapitres. Le premier décrit les difficultés pour le logement qui résultent de la mondialisation, des changements démographiques, du changement climatique et de la morosité économique qui s'observe en maints endroits. Le deuxième chapitre présente l'objectif de la Charte et les quatre principes qui servent de base au logement durable, à savoir: la protection de l'environnement; l'efficacité économique; l'intégration sociale et la participation; le respect du milieu culturel. Enfin, le troisième chapitre est consacré aux mesures envisageables, selon quatre axes de travail. Premièrement, il s'agit d'intensifier les efforts visant à limiter l'impact du logement sur l'environnement, notamment en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments. Deuxièmement, il

convient de promouvoir l'accès au logement, principalement grâce au bon fonctionnement du marché du logement. Pour ce faire, il faut, entre autres, des droits de propriété garantis, des marchés immobiliers et des marchés fonciers efficaces et un bon équilibre des droits et des devoirs entre propriétaires et locataires. Troisièmement, il y a lieu de promouvoir des logements de qualité, abordables, sûrs et accessibles (sans obstacle). Quatrièmement, il s'agit de recueillir et de publier des données statistiques, et d'encourager la recherche et l'innovation. Si, en Suisse, les principes visés par la charte sont déjà largement pris en considération, voire mis en œuvre, ils ne pourront être satisfait dans nombre de pays de la CEE-ONU qu'après une refonte complète de la politique du logement.

Par ailleurs, le Comité du logement et de l'aménagement du territoire s'est penché, lors de sa réunion annuelle, sur les contributions que la région pourrait fournir en vue de la troisième conférence des Nations Unies sur le logement et le développement urbain durable (Habitat III), qui se tiendra à Quito, en Equateur, en 2016. Cette conférence est organisée tous les 20 ans.



## OFL: une traversée virtuelle du Sahara

A la fin de 2014, l'OFL comptait 46 collaborateurs, apprenants compris, totalisant 41,25 équivalents plein temps. Deux collaborateurs de longue date ont quitté l'office l'an dernier. De nouveaux collaborateurs ont été engagés dans les secteurs Droit et Constructions. En été 2014, un apprenant a commencé une formation commerciale de type E, tandis qu'une autre apprenante a achevé sa formation avec succès et a travaillé encore quatre mois pour l'office après avoir obtenu son diplôme.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, en 2014, à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. Deux formations obligatoires ont eu lieu à l'interne. Une démonstration de piratage a sensibilisé les collaborateurs à la sécurité informatique. Sous le slogan «En forme à la Confédération», une large place a été accordée en 2014 aux thèmes de la santé. Un expert externe a donné un exposé intitulé «Sécurité au travail et protection de la santé». En outre, après que l'enquête sur la santé réalisée par internet en 2013 a révélé que les collaborateurs manquaient de mouvement, tous les collaborateurs ont reçu un podomètre et ont été encouragés à participer au projet «The Sahara Challenge», une traversée virtuelle du Sahara qui incite à se déplacer à pied chaque fois que c'est possible et approprié dans son quotidien, tant au bureau qu'au dehors.

La journée de formation annuelle a conduit les collaborateurs de l'OFL dans le Jura bernois. Au programme: un tour dans l'écoquartier «La Gaudé», à Corgémont – dont proviennent la plupart des photographies reproduites de le présent rapport annuel –, une visite de la fabrique de chocolats Camille Bloch et de la centrale éolienne de Mont-Crosin. Les personnes

intéressées ont également pu visiter le Musée Longines, à Saint-Imier. Par ailleurs, trois manifestations visant à favoriser l'esprit d'équipe ont été organisées en dehors du travail: une journée de ski dans la région de Saanen, une grillade au bord de l'Aar à Granges, et le repas de Noël à Soleure.

Pendant le week-end pascal, l'ensemble du département a migré vers une nouvelle version du système de gestion des affaires eGov2012 de l'entreprise Fabasoft. L'OFL a organisé, pour tous les collaborateurs, une demi-journée de formation sur le nouveau système. Peu avant la fin de l'année, dans le cadre d'un projet départemental, l'OFL a en outre changé de fournisseur de prestations pour la bureautique, passant d'IBM à l'Office fédéral de l'informatique et de la télécommunication (OFIT). A cette occasion, l'ensemble des PC équipant les postes de travail ont été remplacés et tous les collaborateurs ont reçu un ordinateur portable. Un autre programme départemental a également été introduit au début du mois de décembre: «Marchés publics et gestion des contrats de la Confédération» (MP+GC), qui vise à uniformiser l'administration et la gestion des contrats.

Le programme «Gestion des ressources et management environnemental de l'administration fédérale» (RUMBA) a enregistré en 2014 des valeurs moins bonnes que l'année précédente. Ces résultats concernent la consommation de chaleur et d'eau ainsi que les déchets. En particulier, la consommation d'eau a fortement augmenté en raison du système de collecte des eaux de pluie en grande partie défectueux. S'agissant des critères déterminants et globaux que sont les émissions de CO<sub>2</sub> et les atteintes à l'environnement, l'OFL a affiché une hausse de 3 à 5 % par rapport à 2013.



# Publications 2014

## Rapports de recherche

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

- divers offices fédéraux, Les espaces ouverts dans les agglomérations, mars 2014
- Institut suisse de droit comparé (ISDC), Avis sur le droit de construire sur le terrain d'autrui, mars 2014
- raumdaten GmbH, Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt: Charakterisierung der Wohnraumnachfrage nach Nationengruppe, mai 2014 (résumé en français: Libre circulation des personnes et marché du logement: caractérisation de la demande en logements en fonction de la provenance de la population)
- vonne Seiler Zimmermann, Wohneigentum vs. Vorsorge, août 2014
- Jauslin + Stebler Ingenieure AG, Mehrfachnutzung von Nationalstrassen: Potenzial für Wohnnutzungen, octobre 2014 (résumé en français: Utilisation mixte des routes nationales: potentiel en termes d'habitat)
- pom+Consulting AG, Rütter Soceco AG, Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, octobre 2014 (rapport succinct en français: L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale)
- Quartiernetz Friesenberg, Zürich, Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Zusammenleben im Friesenberg – Zürich, octobre 2014 (résumé en français: Vivre ensemble au Friesenberg – Zurich)
- Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes, juin 2014 / Alloggi a prezzi moderati – Un kit modulare per Città e Comuni, décembre 2014

## Feuilles d'information

- Haute école zurichoise en sciences appliquées (ZHAW) / Meta-Sys, Libre circulation des personnes et marché du logement: évolution en 2013, factsheets sur la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS, juillet 2014

## Exposés choisis

- Ernst Hauri, «Wohnungspolitik für eine Zehn-Millionen-Schweiz», Forum Caritas «Habitat», Berne, 24 janvier 2014
- Doris Sfar, «Kommunikationsanforderungen in durchmischten Quartieren – Reflexion von städtischen und wohnungswirtschaftlichen Ansätzen», séminaire de l'ISP de la Fachhochschule Erfurt «Co-Creation – Impulse für Wohnen und Leben in Stadt und Quartier?», Erfurt, 13 mars 2014
- Felix König, «Die Aufgaben des Bundesamts für Wohnungswesen im Bereich des Mietrechts», Assemblée générale du Deutschfreiburger Mieterverband, Guin, 8 avril 2014
- Doris Sfar, «Politique du logement: enjeux et perspectives pour les communes», rencontre de politique locale «Politique foncière et politique du logement: quels enjeux et quels outils pour les communes?», IDHEAP, Lausanne, 8 mai 2014
- Cipriano Alvarez, «Le système internet de sous-location Airbnb: quels enjeux juridiques en Suisse?», Assemblée des délégués de l'ASLOCA Suisse romande, Lausanne, 3 juin 2014
- Doris Sfar, «Les espaces ouverts, un bien précieux du point de vue du social et de la santé», séminaire de l'ASPA «Les espaces ouverts dans les agglomérations», Ecublens, 3 juin 2014
- Pierre Heegaard, «La société coopérative et le droit du bail», formation continue 2013/2014 de l'ARMOUP, Lausanne, 4 juin 2014
- Cipriano Alvarez, «Informations relatives au droit du bail», 6<sup>e</sup> Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, Granges, 26 juin 2014
- Doris Sfar, en collaboration avec B. Woeffray, «Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des communes», Forum vaudois du logement «Vers quels équilibres pour le logement dans le canton de Vaud?», Tolochenaz, 27 juin 2014
- Doris Sfar, table ronde «La cohésion sociale est l'affaire de tous», 27<sup>e</sup> Forum du développement durable «La cohésion sociale sous la loupe: défis et chances pour les cantons, les villes et les communes», Berne, 26 août 2014

- Verena Steiner, «Preisgünstiger Wohnraum – Ein Baukasten für Städte und Gemeinden», Canton de Bâle-Campagne, 2<sup>e</sup> journée de travail consacrée à l'âge «Älter werden – gemeinsam gestalten», Liestal, 1<sup>er</sup> octobre 2014
- Felix König, «Status of the Swiss tenant in case of energy-saving measures», «Joint UK/Swiss energy policy workshop», Londres, 13 octobre 2014
- Ernst Hauri, «Wohnungspolitik und Energiewende: Herausforderungen, Perspektiven», séminaire d'automne «Bezahlbare Energiewende für alle», Berne, 13 novembre 2014
- Mazza Aldiana, «Revision des Obligationenrechts 2014 – Mietrecht», Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmer (VZI), Zurich, 18 novembre 2014
- Doris Sfar, «Caractérisation de la demande en logements en fonction de la provenance de la population», Assises du logement de la Fondation Apollo, «Le logement après les votations du 9 février 2014. Logement et contingent», Montreux, 27 novembre 2014

## Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 53 et 54, Granges, 2014

## Articles

Les articles suivants sont disponibles sur le site

de l'OFL ([www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Documentation

> Publications > Articles & exposés):

- Reto Camenzind, Doris Sfar, «Les agglomérations ont besoin des espaces ouverts», Forum du développement territorial, 1/2014
- Doris Sfar, «L'intégration grâce à la mixité sociale?», L'Observatoire, n°79: «Le quartier comme territoire d'action sociale»