

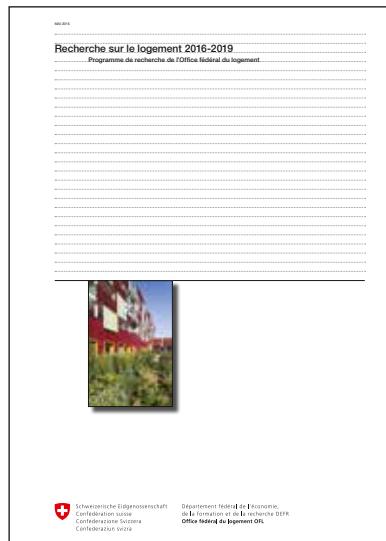
La recherche sur le logement cible cinq thèmes prioritaires

De nombreuses incertitudes affectent l'évolution du marché du logement dont la recherche doit tenir compte. En améliorant les connaissances, le programme de recherche 2016-2019 de l'Office fédéral du logement entend mieux cerner ces développements et fournir des bases décisionnelles aux acteurs intéressés.

Bien que le marché immobilier donne des signes de détente, des situations problématiques subsistent. Dans les régions économiquement attractives, les prix du logement restent élevés et les offres plus abordables ne sont pas légion. Les ménages disposant de peu de moyens peinent toujours à trouver un logement adapté à leurs besoins. Les perspectives du marché restent incertaines et donnent à penser que les difficultés actuelles risquent de perdurer, voire – selon l'évolution du contexte global – de se renforcer. Si, dans ces conditions, la recherche sur le logement entend contribuer à maîtriser les défis et à préparer des bases de décision pour les acteurs du marché et les responsables politiques, elle doit rester ouverte aux nouveaux développements et être en mesure d'aborder une vaste palette de problématiques.

Le programme de recherche de l'Office fédéral du logement (OFL) 2016-2019 porte sur cinq thématiques qui orienteront ses activités de recherche durant ces prochaines années.

- Le thème 1 «Préservation du bon fonctionnement du marché» doit permettre d'étudier dans quelle mesure des effets non désirés issus de la régulation du marché alimentent la pénurie de logements. Il vise également des pistes pour mieux concilier les attentes de l'économie et celles de la société.
- L'objectif du thème 2 – «Soutien de l'accès au logement des ménages les plus faibles» – n'est pas seulement d'examiner quels aménagements en termes de construction, de finances et d'organisation sont susceptibles d'éviter que la charge financière représentée par le logement ne pèse trop sur cette population au détriment de la satisfaction d'autres besoins de base, mais aussi



d'éviter que ce coût, comme facteur de renchérissement du salaire, mette encore davantage sous pression la place industrielle suisse. Par ailleurs, il conviendra d'observer la question des réfugiés: une fois qu'ils ne sont plus pris en charge par les structures d'accueil, les réfugiés reconnus et les personnes admises à titre provisoire doivent trouver un logement indépendant et à prix abordable et s'intégrer socialement, non seulement par le biais de la formation et du travail, mais aussi du marché du logement.

- Le thème 3, «Densification du milieu bâti et utilisation efficiente de l'habitat», verra la poursuite des travaux entamés au cours de la phase de programme précédente. Il s'agira notamment d'étudier comment répondre aux besoins en surfaces habitables sans pour autant détériorer les paysages et mettre à mal les terres cultivables.
- La quatrième priorité thématique porte sur la «Diminution de la consommation d'énergie dans le domaine de l'habitat». En lien avec la Stratégie énergétique 2050, elle se

place également en continuité avec le programme précédent: comment réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO₂ dans le domaine de l'habitat tout en gardant les coûts à un niveau supportable?

- Le thème 5, «Mise en œuvre d'une politique du logement innovante et à l'échelon adéquat», vise les améliorations concrètes en soutenant, en évaluant et en diffusant des approches exemplaires pour résoudre les problèmes qui se posent sur les plans régional et local.

Des préoccupations transversales

Pour ces cinq thèmes, des préoccupations partagées méritent une attention particulière. Ainsi, il convient d'améliorer et de développer les données en lien avec l'évolution du marché du logement. Elles concernent le parc de bâtiments et de logements, les assainissements énergétiques, les conditions d'habitation des ménages ou encore la mobilité résidentielle. Des informations de qualité rendront possible une observation globale du marché dont pourront bénéficier les acteurs politiques et du marché. Des connaissances approfondies des logiques qui animent les participants au marché, de leurs intérêts et de leurs actions sont requises afin de proposer des solutions et des approches adaptées au jeu des différents protagonistes. Le problème des relations «insider-outsider», et donc de la distinction entre les groupes pouvant ou non bénéficier de certaines prestations, mesures ou offres de logement revient lui aussi régulièrement. En outre, la question des flux migratoires (internationaux) et de la variété de la provenance des nouveaux arrivés prendra une importance accrue: d'une part il sera plus difficile de cerner la demande de logements en raison de

la diversité des horizons culturels et du pouvoir d'achat; d'autre part, la capacité d'intégration de la société sera mise à contribution. Du fait de ces nouveaux développements du côté de la demande et des tendances incertaines du marché, il importe de privilégier, dans tous les domaines, des approches innovantes, axées sur la résolution de problèmes et favorisant la résilience.

Un contenu consolidé auprès des partenaires

Le programme de recherche 2016 – 2019 a été élaboré en plusieurs étapes. A partir du printemps 2015, des représentants issus du monde politique et de l'administration, ainsi que des scientifiques et des acteurs du marché ont formulé et évalué des questions auxquelles la recherche sur le logement devait s'intéresser dans les années à venir. La formulation des cinq thèmes de recherche prioritaires s'est basée sur ces «inputs», mais aussi sur constats posés à l'interne concernant les lacunes de connaissance les défis à relever, de même que sur les orientations stratégiques de l'OFL. Chaque thème détaille les enjeux majeurs ainsi que les objectifs de recherche. Ces éléments ont fait l'objet d'une consolidation auprès des offices fédéraux intéressés. Le pro-

gramme de recherche a ensuite été adopté le 16 décembre 2015 par la Commission fédérale du logement (CFL) et approuvé le 14 mars 2016 par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR).

Le programme de recherche, qui est accessible sur le site internet de l'office, se compose des éléments suivants: il débute par une mise en contexte de la recherche sur le logement de l'OFL, suivi d'une analyse de la situation et des évolutions dans le secteur du logement. Ensuite, quelques constats relatifs aux besoins de recherche introduisent la présentation des cinq thèmes de recherches. Le document se termine par une rétrospective des résultats de recherche issus du programme 2012-2015.

Recherche appliquée

Conçu comme une déclaration d'intention pour les quatre prochaines années, le programme livre un aperçu schématique des intentions de recherche. Il servira de base à des projets concrets qui seront réalisés en collaboration avec des bureaux de recherche ou des instituts de hautes écoles. Durant la phase de programme, des compléments et des modifications seront sans doute encore apportés en fonction d'éventuels changements sur

le marché du logement, des moyens à disposition ou des questions et mandats parlementaires.

La recherche sur le logement de l'OFL fait partie de la recherche de l'administration publique fédérale. Depuis 1975, elle s'attache à identifier de manière précoce les évolutions et problèmes sociaux susceptibles de motiver une intervention de l'Etat et à apporter des connaissances scientifiques. Elle privilégie les approches pratiques ainsi que des éléments de réponse concrets en vue de la résolution de problèmes actuels. Mais l'activité de recherche a aussi pour tâche d'évaluer le bien-fondé et l'efficacité des mesures prises par l'Etat. Ces buts généraux de la recherche sectorielle ancrés dans la loi fédérale sur la recherche sont complétés, dans le secteur du logement, par des objectifs concrets fixés par la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG). Selon l'art. 41 LOG, la recherche doit notamment permettre d'accroître la transparence du marché et d'apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements.

Le document est disponible sur le site de l'OFL (www.ofl.admin.ch), Thèmes > Recherche.

Doris Sfar, OFL

En 2015, 333* maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

* Année précédente: 323

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 15 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16