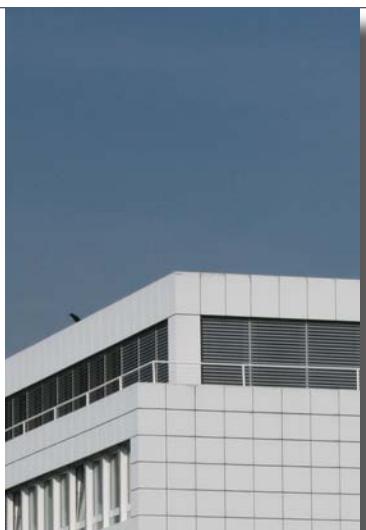


# Office fédéral du logement

Rapport annuel 2010



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

## Sommaire

Avant-propos .....	3
Marché du logement: assèchement marqué dans certaines régions malgré une activité soutenue du secteur de la construction .....	4
Politique du logement: le Conseil fédéral et le Parlement veulent continuer à soutenir la CCL .....	8
Exécution de l'aide au logement: des difficultés en vue concernant le financement de prêts à des conditions avantageuses .....	11
Pratique dans le domaine du droit de bail: regard sur le nouveau code de procédure civile .....	15
Recherche sur le logement: accent sur l'évaluation des mesures d'encouragement .....	17
Journées du logement de Granges: formation et aspects liés aux changements sociétaux .....	18
Au niveau international: une convention européenne sur un habitat approprié? .....	19
OFL: confirmation du directeur dans ses fonctions .....	18
Publications 2010 .....	19

Office fédéral du logement OFL

Storchengasse 6

2540 Granges

tél.: +41 32 654 91 11

fax: +41 32 654 91 10

courriel: info@bwo.admin.ch

site: www.bwo.admin.ch

## Avant-propos

2010 a été une bonne année pour les placements immobiliers. Grâce au contexte économique favorable et à une population résidante en progression, la demande de logements est restée forte. Si les taux hypothécaires historiquement bas ont permis des rendements relativement élevés du parc locatif, ils ont aussi entraîné des hausses de prix. L'augmentation des prix des maisons individuelles et des logements en propriété, essentiellement, qui a été observée aux «points névralgiques» du marché du logement ne saurait s'expliquer par les seuls paramètres du marché. Quoi qu'il en soit, comme lors de précédentes surchauffes, ce n'est qu'avec le recul qu'on pourra dire si des bulles immobilières se sont ou non formées et, le cas échéant, à quel moment.

Les perspectives sont différentes pour les personnes à la recherche d'un logement. Lorsqu'on doit, pour des raisons professionnelles ou familiales, habiter en agglomération et que l'on dispose d'un revenu plutôt modeste, il faut s'attendre à une recherche longue et laborieuse, ou alors faire des concessions sur l'emplacement et la qualité du logement. Lorsque la dynamique du marché accélère la ségrégation sociale, ce qui est notamment le cas dans les centres-villes et les communes attrayantes susceptibles d'accueillir des pendulaires, les voix réclamant des contre-mesures et un engagement plus marqué des pouvoirs publics en matière de politique du logement se font plus pressantes. Il est réjouissant, dans ce débat, que l'étude «Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement» publiée en début d'année par l'OFL serve souvent de base de discussion.

Comme le montre le présent rapport, trois dates ont joué un rôle clé l'an passé dans la politique fédérale en matière de logement et les activités de l'OFL. En août, le Conseil fédéral a approuvé le message portant sur un arrêté fédéral de 1,4 milliard de francs permettant la poursuite, jusqu'à 2015 au moins, du cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL), mécanisme qui a fait ses preuves. Depuis, le Parlement a suivi la proposition du Conseil fédéral et avalisé cette aide fédérale indirecte qui permet aux coopératives d'habitation d'accéder à des financements avantageux. Par contre, en septembre, le National a dit non pour la deuxième fois au projet du Conseil fédéral portant sur la révision du droit du bail, ce qui reporte *sine die* les nécessaires correctifs au

droit du bail. Enfin, la vente du portefeuille immobilier de la Sapomp Wohnbau SA a été menée à bien en décembre. Le contexte favorable du marché a profité à la Confédération, lui permettant non seulement de récupérer ses fonds propres, mais aussi de réaliser des revenus extraordinaires non négligeables.

Je ne saurais manquer de remercier ici chaleureusement les collaborateurs de l'OFL pour leur formidable engagement sur ces dossiers et le travail qu'ils accomplissent chaque jour dans les domaines de l'exécution de la loi, de la recherche, du conseil et de l'information pour promouvoir de bonnes conditions de logement. La nomination du directeur a mis fin à une longue période d'incertitude des collaborateurs sur l'avenir de leur office. Son arrivée permet aussi aux groupes d'intérêts actifs dans le logement de continuer à disposer d'un partenaire fiable à l'échelon fédéral.

Granges, mars 2011

Dr. Ernst Hauri, directeur



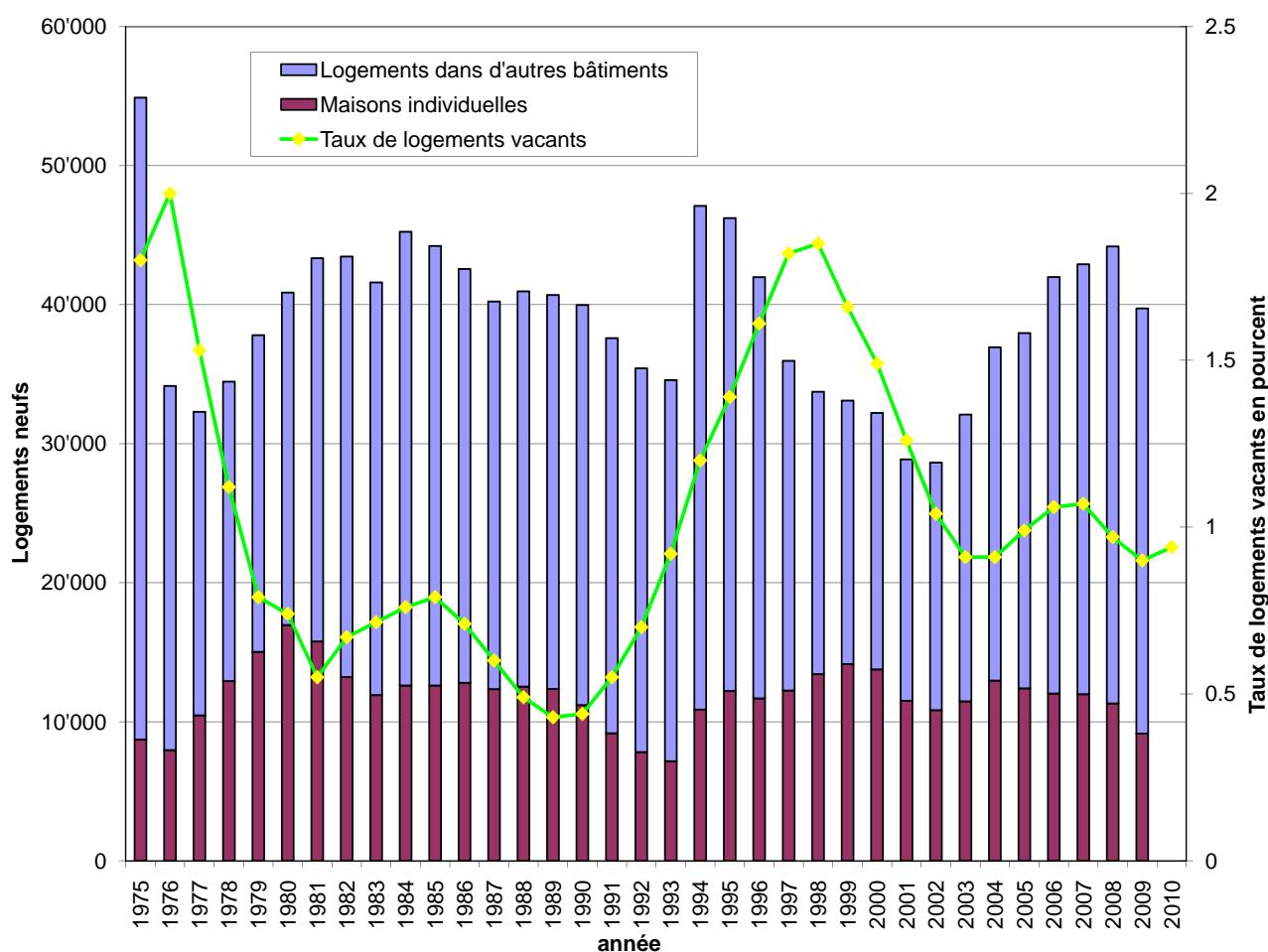
# Marché du logement: assèchement marqué dans certaines régions malgré une activité soutenue du secteur de la construction

Durant le premier semestre 2010, l'économie suisse s'est remise plus rapidement que l'on ne s'y attendait de la récession qui sévissait depuis l'automne 2008. Le contexte économique favorable s'est traduit sur le marché du logement par une forte demande qui a entraîné dans certaines régions, malgré une activité soutenue du secteur de la construction, une raréfaction de l'offre et des hausses de prix plus marquées.

Entre 2001 et 2006, la population résidante a augmenté de 0,6 à 0,8% par an. En 2007 et 2008, les taux de croissance ont été respectivement de 1,1 et 1,4%. Cela correspond, pour 2008, à une hausse de plus de 108'000 personnes, la plus forte depuis 1963. Près de 85% de cette augmentation relevaient du phénomène migratoire. Malgré le tassement de la croissance démographique amorcé à la fin de l'automne 2008, la hausse de quelque 84'000 personnes

(+1,1%) enregistrée en 2009 constitue malgré tout le troisième résultat le plus élevé de ces quinze dernières années. Les chiffres mensuels publiés jusqu'à présent donnent à penser que la croissance de la population en 2010 devrait être de 75'000 à 80'000 personnes (+1,0%).

Le faible taux d'inflation, qui a permis une hausse soutenue des salaires réels de 2,6% en 2009, a stimulé la demande de logements. Cette progression devrait s'être bien atténuée en 2010 et l'on n'attend pas non plus de forte augmentation des salaires réels en 2011. De plus, les primes d'assurance-maladie, qui continuent d'augmenter fortement, grèvent le revenu disponible. La situation sur le marché du travail soutient également la demande de logements: après un net recul au cours du premier semestre 2010, le taux de chômage est légèrement reparti à la hausse à la fin de l'automne. En données corrigées des variations saisonnières,



Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2010

on observe toutefois un recul continu depuis une bonne année, tendance qui devrait se poursuivre ces prochains mois.

## Construction soutenue de nouveaux logements grâce aussi à des taux hypothécaires toujours bas

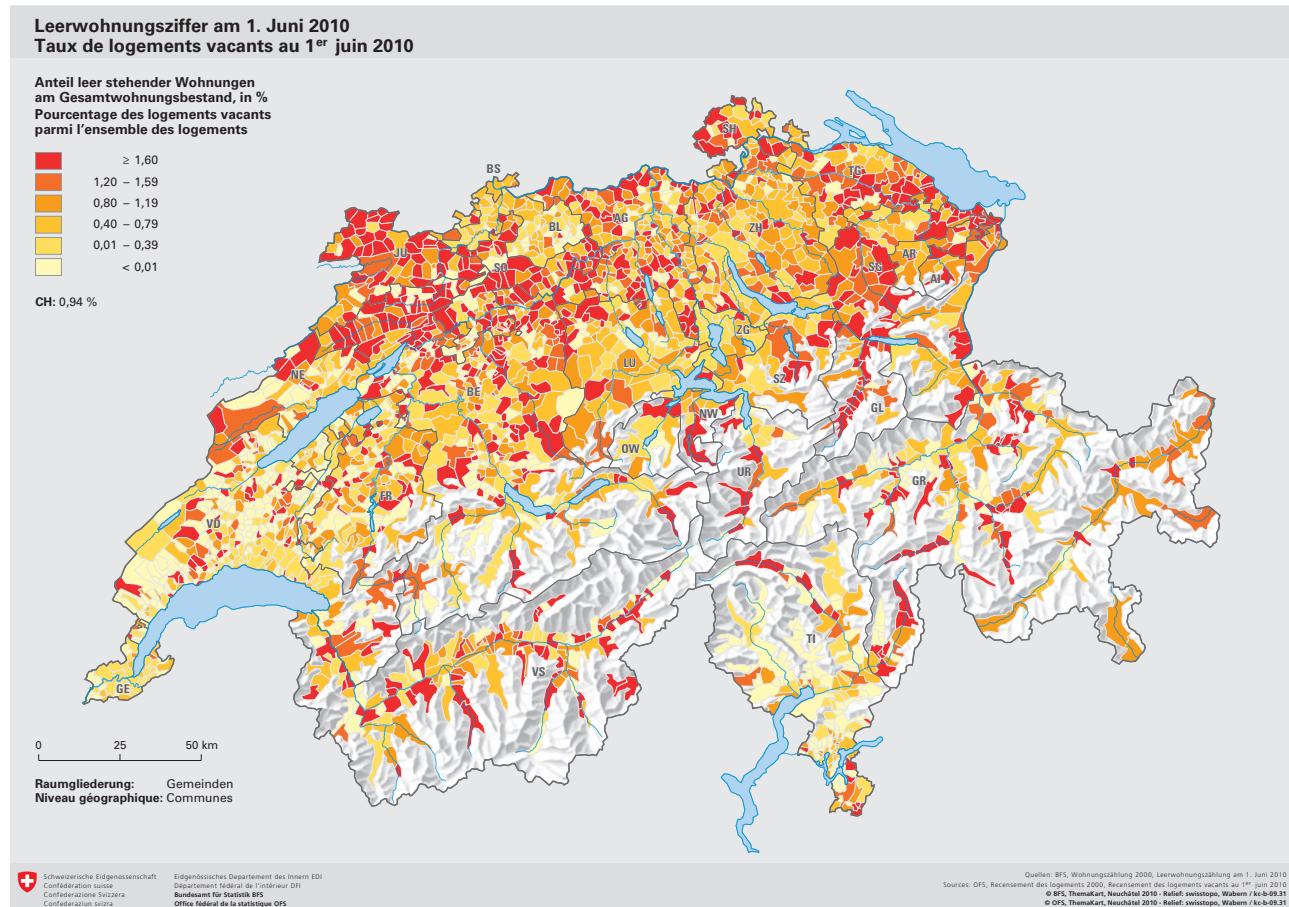
Entre 2002 et 2008, la production annuelle de logements est passée de 29'000 à plus de 40'000 unités. En 2009, elle n'a pas tout à fait atteint ce chiffre, qu'elle devrait à nouveau dépasser légèrement en 2010. Les indicateurs avancés, en particulier le nombre record de logements actuellement en construction (quelque 70'000) mais aussi le nombre de permis de construire délivrés, donnent à penser que plus de 40'000 logements seront construits cette année également. En outre, la politique d'incitation à l'assainissement énergétique a pour effet d'augmenter les activités de rénovation de logements.

En 2009, quelque 9'000 nouvelles maisons individuelles avaient été construites. En ce qui concerne les immeubles d'habitation, certains signes indiquent une progression plus soutenue du nombre de nouveaux logements locatifs. Ce secteur ne représentait, ces dernières années, plus guère qu'un quart des nouveaux logements construits.

Depuis plus de deux ans, les taux variables appliqués aux prêts hypothécaires se situent entre 2,25 et 3%. Les taux des hypothèques fixes, en particulier de courte et de moyenne durée, affichent un niveau encore plus bas. Cette phase à un niveau historiquement bas pourrait lentement prendre fin au cours du second semestre 2011. L'indice des prix de la construction a affiché une croissance continue entre 2003 et l'automne 2008. Après une légère baisse le semestre précédent, les prix de la construction se sont stabilisés à partir d'avril 2009. En automne 2010, les prix sont légèrement repartis à la hausse.

## Peu de logements vacants dans les agglomérations

Après avoir constamment diminué entre 1998 et 2003, le taux de logements vacants a fini par se stabiliser autour de 1%. Le 1er juin 2010, quelque 37'000 logements étaient encore vacants en Suisse, ce qui représente un taux de vacance de 0,94%. Ce sont les cantons du Jura (2,08%), de Soleure (1,98%) et de Glaris (1,89%) qui ont enregistré les taux de vacance les plus élevés. A l'autre bout du classement, on trouve les cantons de Genève (0,23%), de



Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2010

Zoug (0,29%), de Bâle-Campagne et de Vaud (0,46% chacun), avec des chiffres qui tombent à 0,25% pour l'agglomération lausannoise. Si l'on compare ces valeurs à celles de l'année précédente, il y a recul à la fois du nombre de nouveaux logements vides et de maisons individuelles, ce qui indique que les nouveaux logements trouvent facilement preneurs et que l'accession à la propriété est un phénomène durable. Dès lors, il n'y a rien d'étonnant à ce que le nombre de logements vides mis en vente ait diminué, tandis que celui de logements vacants à louer progressait légèrement.

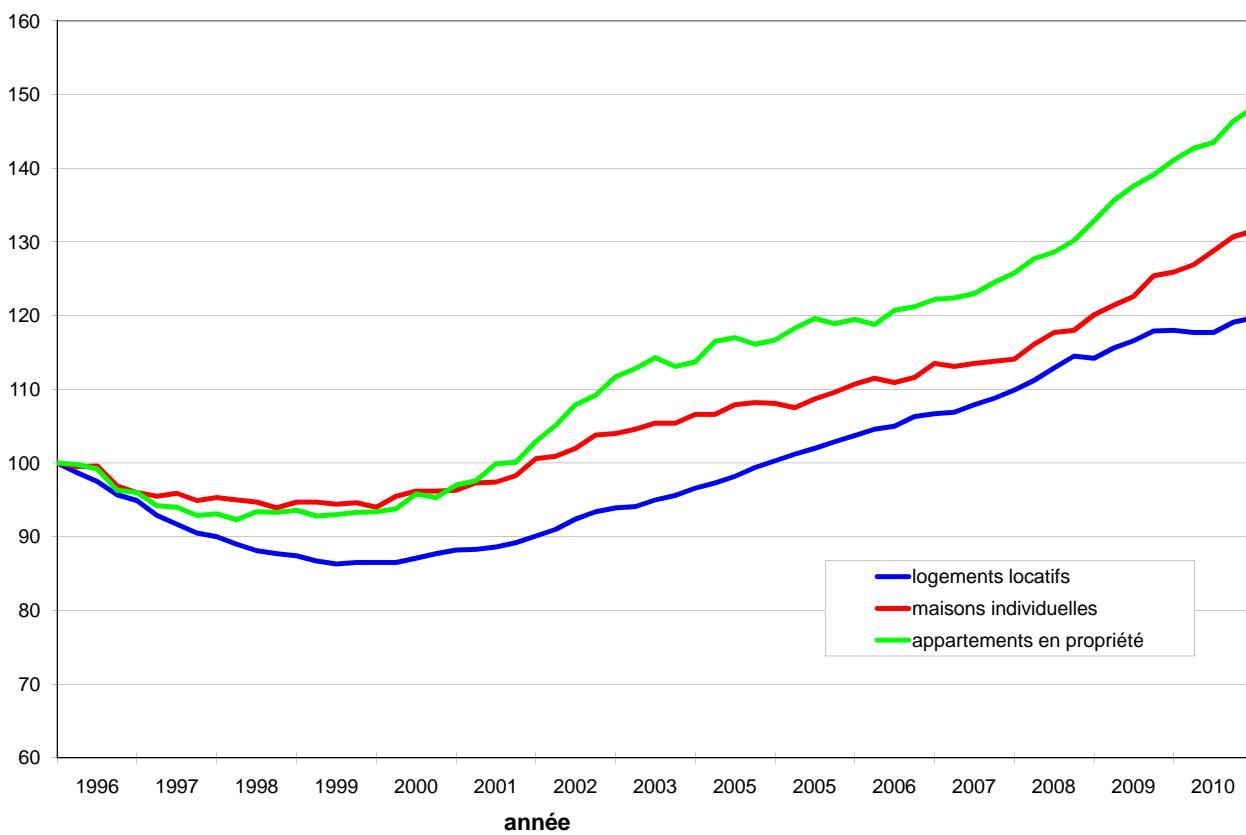
### Augmentation modérée des loyers

Entre 2006 et 2009, les augmentations de loyers ont été, à l'exception de 2008, nettement plus élevées que la progression de l'indice des prix à la consommation. L'année dernière, l'augmentation moyenne des loyers s'est établie à 1,1%, alors que l'indice des prix à la consommation a progressé de 0,7%. Le taux hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail à loyer, qui est publié chaque trimestre par l'OFL, est en vigueur dans toute la Suisse depuis le 10 septembre 2008. En 2009, il a baissé en deux

temps d'un demi-point de pourcentage, puis de nouveau d'un quart de point de pourcentage en décembre 2010 pour s'établir à 2,75%. En tenant compte, en plus, du renchérissement actuel et de la situation économique sur le marché des logements en location, on peut donc tabler sur une hausse modérée de l'indice du coût des loyers ces prochains mois.

Depuis presque onze ans, les prix augmentent dans toutes les catégories de logements. Au cours de ces derniers mois, la hausse des loyers s'est très nettement tassée en raison du nombre élevé de logements construits, du ralentissement de la croissance démographique et du succès de la propriété du logement. Dans ce dernier domaine, les prix ont par contre continué de croître. C'est principalement dans les centres-villes et les autres «points névralgiques» du marché du logement que l'évolution des prix s'est dé-couplée de l'évolution des revenus, créant le risque de bulle immobilière au moins à ces endroits-là. Les prix pourraient augmenter légèrement en 2011 dans toute la Suisse, mais avec des différences selon les régions et les segments de marché.

En résumé, on peut dire que la pénurie de logements continue d'entraîner une hausse des prix des logements neufs, principalement dans les villes, dans de nombreuses



Indices des prix du marché du logement 1996 - 2010 (prix de l'offre)

agglomérations et dans des communes attrayantes des régions touristiques, ou qui sont situées à une distance raisonnable des centres urbains pour les pendulaires. Ceux qui en souffrent sont les personnes et les ménages de condition économique modeste qui recherchent un logement et qui doivent se résoudre à accepter les offres qui ne sont pas situées dans leur aire géographique préférentielle. Un certain nombre de résidents de communes attrayantes, par exemple des bords du lac de Zurich ou du lac Léman, se plaignent de devoir quitter leur commune lorsqu'ils fondent une famille ou changent de logement. Dans ces régions, la question du logement a l'an passé avivé à plusieurs reprises l'intérêt du public, ce qui a donné lieu essentiellement à différentes initiatives à l'échelon communal et cantonal concernant la politique du logement. Le thème du logement s'est également inscrit dans le débat politique fédéral au cours de l'année. C'est ainsi que le groupe socialiste a demandé au Conseil fédéral par une interpellation, le 1<sup>er</sup> décembre 2010, de répondre à une série de questions relatives à l'évolution du marché du logement et à l'aide au logement.

# Politique du logement: le Conseil fédéral et le Parlement veulent continuer à soutenir la CCL

En 2003, le Parlement avait adopté, parallèlement à la loi sur le logement (LOG), un crédit-cadre d'un montant de 1,775 milliard de francs en faveur d'engagements conditionnels. Ce crédit a servi prioritairement à cautionner les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Prévoyant l'épuisement de ce crédit au second semestre 2011, l'OFL a élaboré un message au premier semestre 2010, que le Conseil fédéral a approuvé le 18 août 2010, proposant au Parlement d'adopter un nouveau crédit-cadre de 1,4 milliard de francs pour des engagements conditionnels en faveur de la construction de logements d'utilité publique et, par là même, de continuer à soutenir la CCL.

La Confédération soutient depuis le début des années 90 les activités de la CCL en cautionnant ses emprunts, ce qui lui permet de se procurer des fonds directement sur le marché des capitaux. Grâce au cautionnement de la Confédération, la CCL est à même de mettre à la disposition de ses

membres, à des conditions avantageuses à long terme, les moyens financiers nécessaires à la construction et à la rénovation de logements bon marché. Quelque 20'000 logements ont déjà été financés par ce biais depuis 2003. Par ailleurs, la Confédération octroie des arrière-cautionnements pour les établissements de cautionnement hypothécaire de la construction de logements d'utilité publique.

Le crédit-cadre permettra à la CCL de continuer à proposer, en 2011, sans interruption, des prêts à taux avantageux pour la construction de logements d'utilité publique. Etant donné que les moyens proposés prennent la forme d'engagements conditionnels, la demande de crédit n'entraînera de dépense effective que si une caution doit être honorée. Depuis 2003, cela n'est jamais arrivé.

Le 13 décembre 2010, le Conseil national a desserré le frein aux dépenses par une majorité qualifiée de 109 voix contre 64 et approuvé l'arrêté fédéral par 105 voix contre 69. Le Conseil des Etats a adopté le projet à l'unanimité lors de la session de printemps 2011.



## Peu de nouveaux moyens pour le fonds de roulement en 2011 et 2012

L'octroi de prêts à taux préférentiel du fonds de roulement constitue, outre les garanties évoquées, le deuxième axe de l'aide au logement au titre de la LOG. En 2003, le Parlement a libéré un crédit-cadre de 300 millions de francs destiné à des prêts. Fin 2010, il restait encore 105 millions en caisse à cet effet. Le budget et le plan financier prévoyaient que ce montant soit attribué au fonds de roulement par tranches annuelles de 30 millions de francs. Pour préserver l'équilibre des finances fédérales, le Conseil fédéral a décidé, le 24 juin 2010, de vastes mesures de consolidation parallèlement au budget 2011. Celles-ci prévoyaient entre autres que les augmentations de crédit décidées en lien avec la stabilisation de l'économie pour l'année 2009 devaient être compensées en 2011 et 2012. L'enveloppe de l'OFL étant passée de 5 à 50 millions de francs dans le budget 2009, 22,5 millions de francs doivent donc être compensés en 2011 et le même montant en 2012. C'est pourquoi, au lieu des 30 millions de francs annuels prévus, à peine 7 millions peuvent être affectés au fonds de roulement pour chacune de ces deux années. Le 1<sup>er</sup> septembre 2010, le Conseil fédéral a

approuvé le message relatif au programme de consolidation 2012-2013. Ce dernier prévoit que le solde, fin 2012, des moyens encore disponibles du crédit-cadre octroyé en 2003 sera étalé dans le temps: il ne sera pas affecté au fonds de roulement en tranches annuelles de 30 millions mais de 20 millions. Durant les travaux préparatoires, la possibilité de ne pas épuiser du tout le crédit-cadre a fait l'objet de débats. Fin 2010, compte tenu de la nette amélioration budgétaire, le Conseil fédéral a toutefois proposé au Parlement de renoncer à ces mesures de consolidation. La décision du Parlement était encore pendante début 2011.

### **Regroupement des organisations partenaires de l'OFL**

Dans le domaine de l'aide au logement, l'OFL a jusqu'ici travaillé en étroite collaboration avec trois organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, notamment pour ce qui touche à l'octroi de prêts du fonds de roulement. Les délégués des deux plus petites organisations, l'Association suisse pour l'encouragement à la construction et à la propriété (ASCP) et l'Association suisse des coopératives d'habitation radicales (ACR), ont décidé le 22 novembre 2010 d'une fusion pour donner naissance à «WOHNEN SCHWEIZ – Association des coopératives de construction». La nouvelle association se comprend comme offre complémentaire à l'Association suisse pour l'habitat (ASH) et entend s'engager principalement au titre du mouvement coopératif bourgeois pour promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Malgré des visées politiques différentes, les deux associations vont poursuivre leur coopération. Un programme de formation continue commun aux deux associations a ainsi été mis en place. Elles ont ainsi organisé une nouvelle formation commune en «management des organisations d'utilité publique» suivie avec succès, en 2010, par 28 personnes. Une deuxième édition a été lancée à l'automne passé avec 37 personnes.

### **Les aléas de l'encouragement fiscal de l'accession à la propriété**

En 2010, des mesures fiscales en rapport avec l'encouragement de l'accession à la propriété ont été débattues. Si l'OFL n'assume pas la conduite de ces dossiers, il est toutefois toujours étroitement impliqué dans la préparation des décisions du Conseil fédéral.

En automne 2009, le Conseil fédéral avait présenté un message demandant le rejet sans contre-projet des deux

initiatives populaires sur l'épargne-logement déposées en 2008 et en 2009. Au printemps 2010, le Conseil national a choisi de recommander au peuple et aux cantons d'accepter l'initiative populaire «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» (initiative de la HEV) ainsi que l'initiative sur l'épargne-logement de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement (SGFB). Au cours de la session d'été, le Conseil des Etats n'a pas voulu recommander l'adoption de l'initiative sur l'épargne-logement et a renvoyé en commission l'initiative de la HEV avec pour mandat d'élaborer le contre-projet indirect. La CER-E a chargé l'administration de préparer un rapport présentant les différents canaux existants, qu'ils soient effectivement activés ou suspendus pour l'heure dans le cadre de la LOG, pour les comparer à l'épargne-logement. En octobre, elle a adopté le contre-projet et mis en consultation jusqu'à la fin de l'année auprès de la Confédération et des cantons un avant-projet de modification de la législation fiscale en vue d'introduire la déduction fiscale de l'épargne-logement. Le contre-projet indirect reprend en grande partie l'initiative de la HEV, mais soumet toutefois le capital-logement à l'impôt sur la fortune et les intérêts à l'impôt sur le revenu, tandis que au titre de l'épargne-logement restent déductibles fiscalement. En outre, les modalités de l'imposition du capital-logement utilisé à d'autres fins ont été arrêtées. La procédure de consultation relative au contre-projet indirect a donné une image contrastée; entre autres, presque tous les cantons se sont exprimés de manière négative à son sujet. Les débats parlementaires sur le contre-projet indirect, qui, pas plus que les deux initiatives, n'a trouvé grâce aux yeux du Conseil fédéral, débuteront lors de la session de printemps 2011.

La Société suisse des propriétaires fonciers (HEV) avait déposé en 2009 en parallèle à l'initiative sur l'épargne-logement une autre initiative populaire, «Sécurité du logement à la retraite». Après la procédure de consultation menée au cours de l'hiver 2009/2010, qui avait révélé des prises de position très divergentes, le Conseil fédéral a opposé un contre-projet indirect à l'initiative populaire à l'été 2010 et présenté au Parlement un message à ce sujet. Ce faisant, il a proposé le changement de système demandé par le Parlement en matière d'imposition de la propriété du logement. En novembre, la CER-E s'est prononcée, quant au principe, en faveur du changement de système concernant l'imposition de la valeur locative et a demandé simultanément à l'administration d'améliorer le contre-projet: premièrement, celui-ci ne doit pas générer de recettes supplémentaires pour la Confédération; deuxièmement, le changement de système ne devrait pas se faire sur le dos de la classe moyenne en particulier; et, troisièmement, la modification de

la législation ne doit pas rendre plus difficile l'accession à la propriété du logement. Ces exigences ont été prises en considération dans la mesure où la déduction en faveur des nouveaux propriétaires de leur logement principal a été légèrement augmentée et sa durée doublée. Dans le même temps, les déductions fiscales prévues dans le premier projet pour des investissements dans des mesures d'économies d'énergie ou des travaux liés à la protection du patrimoine ont été supprimées. L'initiative populaire et le contre-projet seront traités par le Conseil des Etats lors de la session de printemps 2011.

### **Non-entrée en matière sur la révision du droit du bail**

Le 12 décembre 2008, le Conseil fédéral avait approuvé le projet de modification du droit du bail en vue de le soumettre au Parlement. Ce projet avait été élaboré sur la base des propositions d'un groupe de travail réunissant les représentants des organisations de bailleurs et de locataires. Il prévoyait le passage du système de loyer basé sur les coûts à celui de l'indexation du loyer et des loyers comparatifs, permettant ainsi le découplage des loyers et des taux hypothécaires. L'examen du caractère abusif du loyer initial ne devait plus reposer sur le critère du rendement excessif, mais être effectué à l'aide de loyers comparatifs. Par contre, aucune modification n'était prévue en matière de protection contre les congés.

Les délibérations parlementaires, accompagnées par l'OFL et ayant bénéficié de travaux de clarification supplémentaires, ont débuté dans le courant de 2009. Le volume de l'indexation est resté l'objet de divergences marquées. Les partenaires sociaux s'étaient mis d'accord sur une répercussion intégrale du renchérissement selon l'indice suisse des prix à la consommation. Nonobstant les salves de critiques tirées de tous bords au cours de la procédure de consultation, le Conseil fédéral a décidé de maintenir cette indexation à 100%, mais en la calculant sur la base d'un panier retranché des loyers et des coûts d'énergie. Cette solution a été partiellement rejetée au cours des débats parlementaires. Bien qu'avec ce compromis on s'en soit tenu à une indexation intégrale, le Conseil national a suivi, le 25 mai 2009, les recommandations de sa commission des affaires juridiques et a refusé d'entrer en matière. Le Conseil des Etats, par contre, a adopté la révision et soutenu dans une grande mesure le projet du Conseil fédéral. Toutefois, le Conseil national a maintenu une nouvelle fois, le 14 septembre 2010, sa position, cette fois-ci avec une majorité de fortune de deux voix.

Du coup, il faut admettre que la révision du droit du bail dans le code des obligations (CO) est pour l'instant enterrée. La révision du droit du bail dans le CO aurait nécessité par ailleurs une nouvelle ordonnance en remplacement de celle du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Parallèlement aux travaux réalisés au niveau de la loi, l'OFL a par conséquent préparé une nouvelle mouture de cette ordonnance très importante dans la pratique. Suite au rejet du projet de révision, l'OBLF reste en vigueur. Il reste toutefois à savoir s'il convient de procéder à certains ajustements sur la base des dispositions actuelles du CO en matière de bail.

### **Le taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers focalise l'attention des partenaires sociaux**

Le taux d'intérêt de référence publié pour la première fois en septembre 2008 et déterminant pour les loyers de toute la Suisse se situait à 2,75% à la fin de 2010. Ce taux, à l'origine une solution de transition en attendant l'entrée en vigueur de la révision du droit du bail, servira désormais, pour une durée indéterminée, de base aux adaptations de loyer en fonction de l'évolution des taux hypothécaires. Pour cette raison, les partenaires sociaux ont réclamé le réexamen de sa méthode de calcul sitôt connu le rejet par le Parlement de la révision du droit du bail. L'OFL a organisé une première discussion sur le sujet en décembre et présenté plusieurs variantes.

### **Initiatives parlementaires concernant le droit du bail**

Déposée en 2007, l'initiative parlementaire Recordon, qui visait à faciliter l'accès aux bâtiments des personnes handicapées, que cela soit à titre professionnel ou comme habitant, a été classée par le Conseil national le 17 décembre 2010. Auparavant, l'OFL avait procédé, comme demandé par le Parlement, à des éclaircissements quant à la manière dont les objectifs de cette initiative pouvaient être atteints sur le plan législatif.

Le Conseil national a décidé le 13 décembre 2010 de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire Thanei contre les congés abusifs déposée en 2009. Celle-ci demandait que le CO soit complété de manière à ce qu'un congé donné pour obtenir du prochain locataire un loyer plus élevé puisse être contesté.

# Exécution de l'aide au logement: conditions modifiées concernant le financement de prêts avantageux

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

En 2009, un nombre de logements supérieur à la moyenne a pu être financé par des prêts avantageux du fonds de roulement en vertu de la LOG. Etant donné que les moyens alors utilisés de manière anticipée devront être compensés en 2011 et en 2012 dans le cadre des mesures d'allègement des finances fédérales, un assèchement des moyens disponibles se dessinait déjà au début de 2010. L'OFL a élaboré, d'entente avec les organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique concernées, de nouvelles conditions d'octroi de prêts au cours du premier semestre 2010.

## Conditions adaptées pour les prêts du fonds de roulement

Les nouvelles conditions ont été publiées en mai. Désormais, le montant maximum pouvant être emprunté est de 1,5 million de francs par dossier et la participation maximale d'un maître d'ouvrage au fonds de 5 millions. En outre, les standards énergétiques des nouvelles constructions ont été rendus plus sévères. Leur introduction a suscité de vifs débats parmi les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les réactions ont été particulièrement vives au sein de l'association zurichoise de l'ASH et en Suisse romande, où les prêts du fonds de roulement sont garants d'une certaine protection contre les abus en raison de la compétence de l'OFL en matière de contestation de loyer.

En 2010, le fonds de roulement a bénéficié d'un apport de 30 millions de francs et s'élève désormais à 405 millions. Si le programme de consolidation présenté par le Conseil fédéral en 2010 est accepté par le Parlement, le versement au fonds du solde du crédit-cadre sera retardé. Il ne serait complètement achevé qu'en 2017 et le montant des subsides d'encouragement représenterait alors un peu plus de 510 millions. Si les conditions restent les mêmes, il devrait être possible de subventionner 800 à 1'000 logements par année à long terme. Depuis l'entrée en vigueur de la LOG en octobre 2003, ce volume a toujours été atteint, sauf en 2005. La moyenne annuelle pour les années 2004 à 2010

se situe à 1'700 logements, ce qui représente des prêts pour environ 50 millions de francs par an. Même si l'on ne tient pas compte du programme spécial 2009, la moyenne s'élève quand même encore à près de 1'500 logements, soit plus de 41 millions de francs, par année. Si l'on admet que ce volume répond à un besoin à long terme, le fonds devrait bénéficier d'un apport supplémentaire de 200 à 300 millions de francs; sinon, la durée des prêts accordés par ce biais devrait être raccourcie en conséquence.

En 2010, 1'493 logements ont bénéficié de prêts pour un montant de 40,7 millions de francs. Contrairement à l'année précédente, la proportion de nouveaux logements a été nettement plus importante que celle des rénovations. Les demandes ont concerné dix cantons, celui de Zurich se taillant la part du lion avec 939 logements dont près de la moitié (442 logements) uniquement pour de nouveaux logements de la coopérative «mehr als wohnen». Il s'agit d'un projet exemplaire en matière de logements d'utilité publique, qui innove également sur le plan du financement. Les maîtres d'ouvrage participant à la coopérative ont en effet choisi de rembourser avant terme les prêts du fonds, ce qui leur permet d'affecter ces montants de manière ciblée au financement de ce projet.

## Emprunts de la CCL : des taux d'intérêts historiquement bas

En 2010, la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a augmenté un emprunt et en a effectué trois nouveaux pour un volume total de quelque 230 millions de francs. Grâce au cautionnement de la Confédération, la CCL a pu obtenir des conditions de financement extrêmement favorables pour les projets de construction de logements d'utilité publique. La série 39 revêt un caractère exemplaire à cet égard: le taux tous coûts compris pour l'emprunt de 90 millions de francs placé le 6 septembre 2010 pour une durée de 10 ans se situe à 1,999%; 33 bailleurs de logements d'utilité publique y ont participé.

## LCAP: encore plus de 70'000 logements au bénéfice de l'aide fédérale

Le nombre de dossiers LCAP, qui courent sur 25 ans au minimum, suit une courbe descendante constante mais encore relativement modeste étant donné que la majeure partie du volume de l'aide a été allouée dans la première moitié des années 90. L'an passé, les dossiers de quelque mille objets en propriété et de 3'500 logements en location ont pu être bouclés.

Fin 2010, le nombre de dossiers liés à la LCAP s'élevait encore à plus de 21'000 et concernait plus de 70'000 logements. L'examen et l'autorisation des changements de propriété, des ventes partielles et des rénovations, ainsi que le contrôle des changements de locataires sont effectués en collaboration avec les services cantonaux d'aide au logement. Une séance d'information avec ces derniers est organisée chaque automne: en 2010, elle a eu lieu à Arbon avec les responsables des cantons suisses alémaniques, et à Sion avec leurs collègues romands et tessinois.

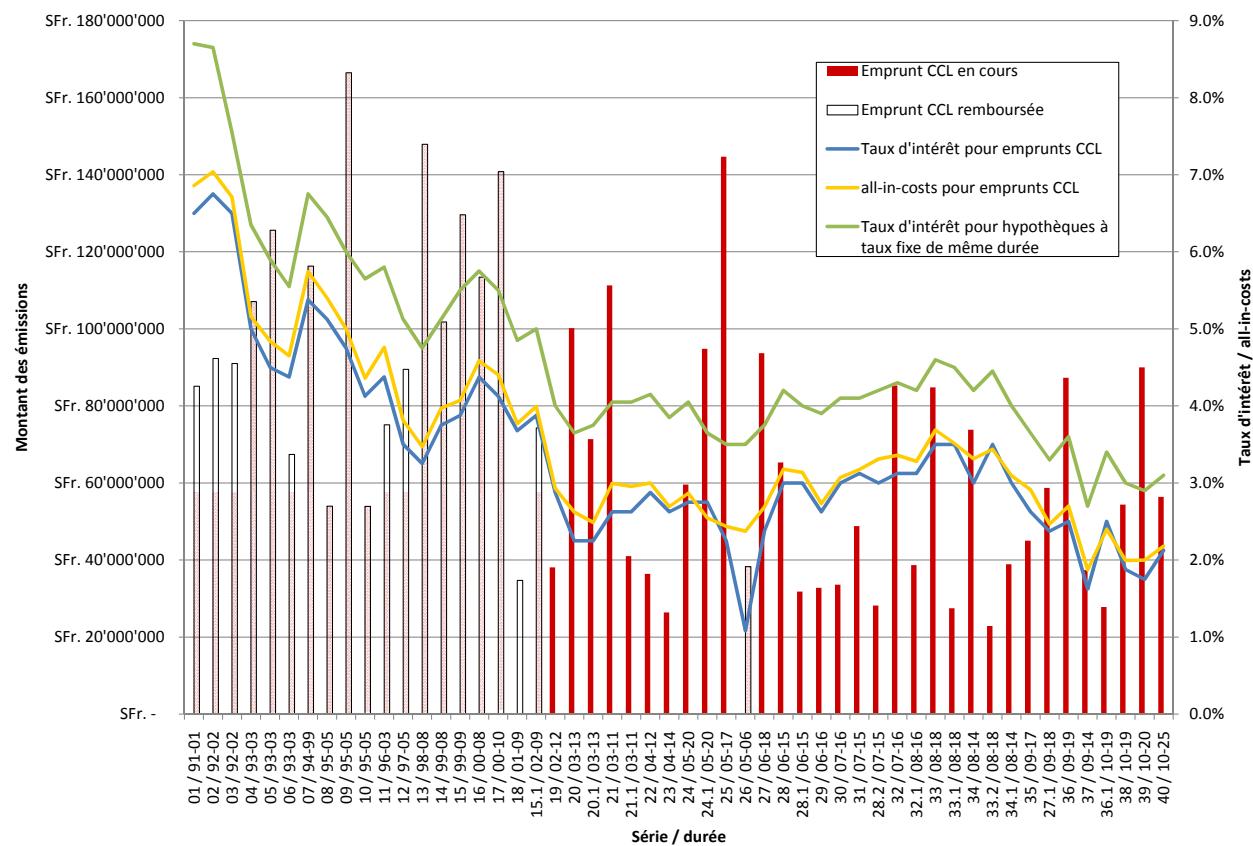
Malgré un volume en baisse, les mesures d'encouragement de la LCAP continuent à générer d'importants flux financiers. En 2010, un peu plus de 74,6 millions de francs, soit près de cinq millions de moins que l'année précédente, ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement

(abaissements supplémentaires). Ce montant a été compensé par des remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base pour près de 90 millions de francs.

L'OFL est l'autorité de recours pour les litiges en matière de loyer qui concernent des immeubles bénéficiant de mesures d'encouragement de la LCAP ou de la LOG. Leurs locataires peuvent exiger en tout temps un contrôle du loyer. L'OFL tente d'amener les parties à un accord. Si ce n'est pas possible, il lui appartient de trancher. Le contrôle des frais accessoires selon le CO ressort aux autorités de conciliation.

En ce qui concerne les immeubles subventionnés par le biais de la LCAP, l'OFL a traité en 2010 quelque 100 contestations, qui concernaient le loyer, des augmentations de loyer, ou qui étaient en rapport avec le versement d'abaissements supplémentaires. Par ailleurs, quinze contestations de loyer étaient en rapport avec la LOG. Ces dernières impliquent des procédures parfois fastidieuses étant donné qu'il n'existe pas de plans des loyers dans le cadre de la LOG. Dès lors, des calculs de coût souvent très détaillés doivent être entrepris pour chaque cas.

En 2010, les contrôles périodiques effectués par les autorités n'ont permis de constater des dépassements dans le plan des loyers que dans quelques rares immeubles subventionnés par le biais de la LCAP. L'OFL a veillé à ce que les adaptations de loyer nécessaires soient effectuées.



Émissions de la CCL, état au 31.12.2010

Le nombre de maîtres d'ouvrage et d'immeubles ayant des difficultés financières a considérablement diminué en 2010. Le service Recovery de l'OFL a pu boucler 34 dossiers, dont cinq concernaient le secteur locatif et 29 le secteur de la propriété. Il y a eu 23 nouveaux cas, soit cinq de moins que l'année précédente.

### **Impact positif de la mesure de la LCAP visant à stabiliser l'économie**

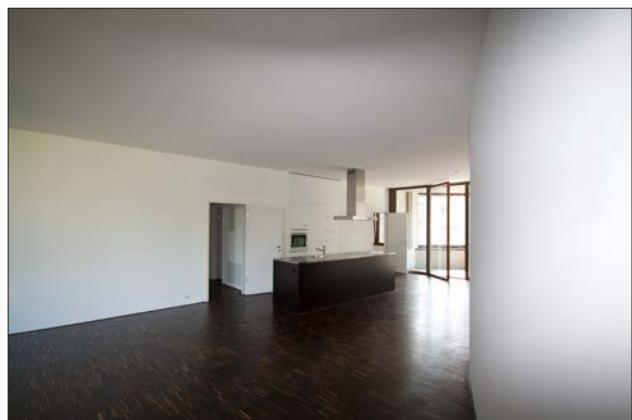
Une modification de la LCAP a fait partie du bouquet de mesures adoptées par le Parlement en 2009 en vue de stabiliser l'économie. Désormais, la Confédération peut renoncer aux avoirs dus en rapport avec des immeubles locatifs subventionnés qui ont au moins 20 ans, à condition que ces derniers fassent l'objet de travaux de rénovation visant à améliorer leur efficacité énergétique pour un montant comparable à la créance. Une fois l'assainissement de son enveloppe réalisé, le bâtiment doit satisfaire aux modèles de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) ou à la norme Minergie. Cet abandon de créances facilite d'une part le financement des investissements, étant donné que le montant élevé de la dette des maîtres d'ouvrage retient de nombreuses banques de leur octroyer de nouveaux prêts avant l'échéance de l'aide fédérale; d'autre part, la mesure contribue à davantage d'efficience énergétique tout en soutenant la conjoncture dans le secteur du bâtiment, et cela sans que la Confédération doive engager de fonds supplémentaires.

Vingt-sept demandes d'abandon de créances concernant plus de 700 logements ont été déposées en 2010. La procédure d'abandon de créances a débuté pour seize d'entre elles, ce qui représente 314 logements et un montant de 14 millions de francs, tandis que des travaux pour plus de 20 millions de francs ont peuvent être entrepris. A l'automne 2010, il a été procédé au premier examen du dé-

compte d'une rénovation menée à bien. Rétrospectivement, il convient de constater que, du point de vue conjoncturel, ce programme n'aurait pas été nécessaire; en effet, la crise ayant été rapidement surmontée, le secteur de la construction a continué à tourner à plein régime. Malgré tout, la mesure a fait la preuve de son utilité en terme d'allégement financier: avant tout dans des endroits moins attrayants, les banques ne seraient pas prêtes à financer des rénovations nécessaires si la Confédération n'abandonnait pas ses créances. C'est pourquoi il est important de mener le programme à son terme comme prévu jusqu'à fin 2012.

### **Vente du parc d'immeubles de la Sapomp Wohnbau AG**

Depuis 1976, la Sapomp Wohnbau AG (SWAG) œuvrait pour le compte de la Confédération en tant que société reprenante d'immeubles dans une situation difficile, qui avaient bénéficié de mesures d'encouragement dans le cadre de la LCAP et qui, pour diverses raisons, ont été l'objet de réalisations forcées. Le parc de logements acquis avant tout depuis 1999 comprenait en décembre 2010 plus de 150 immeubles et 2'600 logements. A la suite d'une procédure de soumission publique, ces objets ont été vendus à la caisse de pension de F. Hoffmann-La Roche AG avec effet au 1er janvier 2011. Grâce à un contexte de marché extrêmement favorable, la Confédération récupère non seulement l'intégralité des 171 millions de francs investis pour la constitution du capital-actions, mais réalisera, qui plus est, un gain d'environ 260 millions de francs, dont la majorité sera encaissée par la Confédération au cours de 2011 au titre de recette d'investissement extraordinaire. Par ailleurs, la SWAG a remboursé à la Confédération, durant les années où elle a possédé les objets, les avances remboursables qui les grevaient (abaissement de base), soit un montant total de 160 millions de francs. La vente des immeubles a permis de conclure positivement et dans le délai initialement prévu une action d'assainissement qui avait débuté en 1999 avec la décision des Chambres fédérales d'accroître le capital propre de la SWAG.



### **Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération: les remboursements se poursuivent à un rythme élevé**

Outre les dossiers de la LCAP et de la LOG, l'OFL gère aussi des prêts accordés pour la plupart depuis un certain temps déjà aux coopératives d'habitation du personnel de

la Confédération. Fin 2010, l'OFL gérait encore des prêts fédéraux pour un montant total de quelque 679 millions de francs, ainsi que des prêts PUBLICA d'une valeur de quelque 189 millions de francs. Au cours de l'année écoulée, le volume élevé des remboursements s'est maintenu et 44 prêts de la Confédération ont été remboursés intégralement. En outre, des amortissements ont été effectués pour quelque 23 millions de francs et les intérêts ont rapporté près de 15 millions de francs. La réalisation et la liquidation d'une coopérative d'habitation a engendré un excédent de 14 millions de francs, grâce auquel un prêt à long terme de 13 millions a pu être octroyé à la fondation Solinvest. Cet organisme commun aux bailleurs de logements d'utilité publique a ainsi été en mesure d'acquérir des participations de la Confédération à Logis Suisse AG.

Les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération ont procédé en 2010 à des investissements en vue de rénover 410 logements. Cela correspond à environ 3% du volume total de leur parc de logements. Elles ont pu financer par leurs propres moyens un bon tiers des travaux, d'un montant total de 26 millions de francs. Le reste du financement a été assuré par des prêts bancaires, mais aussi, pour une bonne part, par des quotes-parts d'emprunts de la CCL et des prêts du fonds de roulement

concernaient essentiellement les possibilités d'encouragement qu'offrent la politique de l'aménagement du territoire et la politique du logement en matière de construction de logements à des prix abordables. Plusieurs cantons sont en train d'élaborer leurs propres programmes d'encouragement et font appel aux connaissances de l'OFL à cet égard. Parallèlement, l'office a poursuivi l'an dernier sa tâche de pourvoyeur d'informations, dont l'utilité ne s'est jamais démentie: les quatre éditions de «L'aperçu du marché du logement» et les deux éditions du bulletin d'information électronique «OFL Actuel» ont été complétées par deux newsletters spéciales consacrées aux Journées du logement de Granges. En outre, les collaborateurs de l'office ont présenté des exposés sur des thèmes touchant au domaine du logement dans le cadre de plusieurs cours proposés par des hautes écoles et lors de congrès. Enfin, les spécialistes de l'OFL ont conseillé au quotidien les maîtres d'ouvrage dans les domaines de la construction et du droit, et ont œuvré dans des commissions et des groupes de travail ainsi que dans des organes des organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

## **Fin prochaine du programme d'amélioration du logement**

Depuis l'entrée en vigueur, le 1er janvier 2008, de la réforme de la péréquation financière et de la répartition des tâches entre la Confédération et les cantons (RPT), la Confédération ne verse plus de contributions à des rénovations au titre de la loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne (LALM). Malgré cela, ce programme a continué à occasionner du travail pour l'OFL en 2010. Quarante-trois dossiers ont pu être bouclés et des versements pour un peu plus de 540'000 francs ont été effectués. Il reste encore 66 dossiers ouverts, ce qui représente des versements à effectuer pour un montant d'environ 1,14 million de francs.

## **Intenses activités de conseil**

La situation tendue sur le marché du logement a incité plusieurs cantons et communes à lancer des réflexions et à prendre des mesures touchant à la politique du logement. En 2010, l'OFL a dû faire face à un plus grand afflux de questions que les années précédentes. Celles-ci

# Pratique dans le domaine du droit de bail: regard sur le nouveau code de procédure civile

La quatrième Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer a eu lieu le 27 mai 2010 à Granges. La manifestation, organisée par l'OFL et dédiée à des questions de droit du bail et aux activités des autorités de conciliation, a été suivie par plus de 200 spécialistes venus de la Suisse entière.

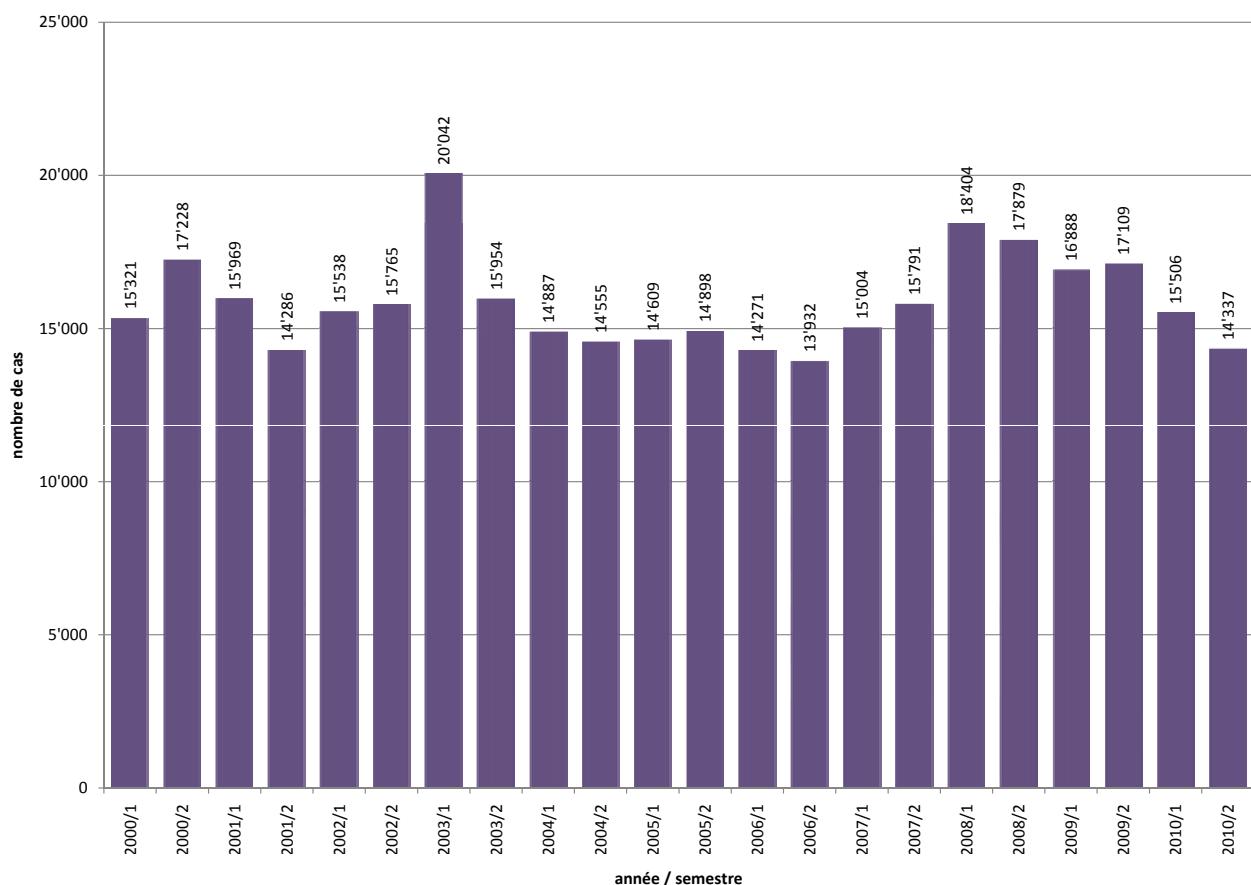
L'introduction du nouveau code de procédure civile (CPC), entré en vigueur le 1er janvier 2011, a été le thème central de la manifestation. Le nouveau code régit également les tâches et les compétences des autorités de conciliation en matière de baux à loyer. Les dispositions de procédure du CO concernant les loyers ont été abrogées au profit des dispositions du CPC, qui renferment désormais plusieurs réglementations spéciales relatives au droit de bail. Ces nouvelles réglementations ont suscité de nombreuses interrogations auprès des autorités de conciliation et des autres acteurs impliqués. Les intervenants ont expliqué les nouvelles dispositions du CPC et leurs conséquences sur

les activités des autorités de conciliation, et mis en lumière l'importance de la médiation et les possibilités qu'elle offre dans les procédures du droit du bail.

En 2010, l'OFL a donné chaque semestre des informations sur les activités déployées par les autorités de conciliation dans des affaires de bail à loyer. Ces dernières ont enregistré 29'843 nouvelles contestations en 2010, soit 4'154 de moins que l'année précédente. Sur la totalité des affaires, 14'866 ont pu être réglées à l'amiable, c'est-à-dire 46,5% d'entre elles.

## Publications en matière de droit du bail

En 2010, l'OFL a publié les volumes 46 et 47 des «Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du bail», qui contiennent des extraits de la jurisprudence cantonale concernant des litiges relevant du droit du



Nouveaux litiges durant les années 2000 - 2010

bail, que l'office a pour tâche de réunir et d'archiver. Ces publications, qui permettent de constater les nouvelles tendances de la jurisprudence cantonale, sont particulièrement utiles aux autorités de conciliation, aux organes judiciaires et aux avocats.

Dans le volume 46 figurent principalement des jugements concernant des litiges liés au congé. Les congés, qu'ils soient ordinaires ou extraordinaires, intervenant en particulier à la suite d'arriérés, donnent régulièrement lieu à des démêlés judiciaires entre bailleurs et locataires. Dans ces affaires, il s'agit généralement de déterminer le caractère abusif ou non du congé. La procédure d'expulsion d'un locataire fait elle aussi souvent l'objet de contestation.

Le volume 47 réunit plusieurs affaires portant sur la facturation des frais accessoires. Les conventions relatives aux frais accessoires et la répercussion correcte de ces frais sont sujettes à litige. Enfin, ce volume met en lumière des cas de répercussions d'améliorations entraînant une plus-value, ainsi que des demandes de réduction de loyer déposées par des locataires.



# Recherche sur le logement: accent sur l'évaluation des mesures d'encouragement

L'an dernier, dans le cadre de la mise en œuvre du programme de recherche 2008-2011, l'OFL a publié une douzaine d'études sur l'internet, qui touchent, outre les travaux présentés ci-après, à divers aspects du développement durable de quartiers d'habitation et à des questions de résolution de conflits en matière de logement. En outre, le manuel d'enseignement *WohnRaum*, élaboré avec le soutien financier de l'OFL, a été publié aux éditions Schulverlag plus AG. Il comprend six cahiers thématiques destinés à l'enseignement et au travail pluridisciplinaire au niveau secondaire I.

Les mesures d'aide au logement, qui doivent être soumises à une évaluation périodique en vertu de l'art. 48 LOG, ont été au cœur de la recherche sur le logement en 2010. L'examen des activités de la CCL a largement servi à l'élaboration du message concernant un crédit-cadre destiné à des engagements conditionnels pour l'aide au logement. Cette évaluation a conclu à la nécessité pour la Confédération de continuer à cautionner les emprunts de la CCL. Plusieurs arguments plaident en ce sens, dont le besoin, avéré, de l'indéniable effet de réduction du prix du loyer d'un nombre non négligeable de logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ou le rapport favorable coûts-utilité de cet instrument. En outre, le cautionnement des emprunts obligataires de la CCL n'entraîne pas de distorsion de la concurrence sur le marché des crédits. L'étude montre que ce cautionnement constitue un instrument efficace et avantageux de l'aide au logement. La Confédération n'a eu à supporter aucune perte financière depuis l'entrée en vigueur de la LOG.

## Evaluation de l'aide au logement par des prêts du fonds de roulement

Les activités de la Fondation suisse pour la promotion de l'accès à la propriété du logement (FPPL), qui, sur mandat de la Confédération, gère à titre fiduciaire un fonds de roulement relativement modeste destiné à encourager l'accès à la propriété de logements en milieu rural, ont également été évaluées. Ce fonds permet d'accorder des prêts à taux préférentiel pour le financement de rénovations ou de nouvelles constructions. Si l'évaluation a montré que l'encouragement peut, selon les cas, contribuer de manière décisive à améliorer les conditions de logement, elle a toutefois mis en exergue des effets secondaires qu'il

serait possible de réduire en adaptant les critères d'octroi des prêts. Eu égard à ce constat, des modifications seront apportées au niveau de l'exécution en 2011.

Enfin, l'an dernier, a démarré l'évaluation de l'aide au logement par des prêts à taux préférentiel du fonds de roulement géré à titre fiduciaire par les organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les résultats seront probablement disponibles en été 2011.

## La protection contre les congés en comparaison internationale

L'OFL a mandaté l'Institut suisse de droit comparé en vue de dresser une étude qui mette en regard la protection contre les congés pour les baux d'habitations dans plusieurs pays européens.

Depuis l'entrée en vigueur du droit suisse du bail, en 1990, qui a renforcé la protection contre les congés, plus aucune modification n'est intervenue sur ce volet, malgré des tentatives réitérées de l'étendre. Ainsi, l'initiative populaire de 1997, qui réclamait un renforcement de la protection contre les congés, a été rejetée, à l'instar de plusieurs interventions parlementaires allant dans le même sens. L'étude commandée par l'OFL examine comment se présente la protection contre les congés en Allemagne, en France, en Angleterre, en Norvège et en Espagne et met en exergue, par rapport au droit suisse, les réglementations divergentes et celles plus étroffées.

Grâce aux moyens de recherche de l'OFL, les «projets urbains» soutenus par plusieurs offices fédéraux ont été poursuivis durant l'année écoulée. Enfin, l'office a soutenu le travail du «Réseau vieille ville» et œuvré au lancement de la nouvelle édition du concours international d'architecture Europan.

# Journées du logement de Granges: formation et aspects liés aux changements sociaux

Les 15<sup>es</sup> Journées du logement de Soleure se sont articulées autour de quatre moments phares. Le premier de ces moments a été la journée de séminaire de l'OFL du 4 novembre 2010, intitulée «Education et formation continue en faveur d'un habitat durable», qui a été tout entière placée sous le signe de la formation et de la formation continue dans le secteur de l'immobilier. Le manuel d'enseignement WohnRaum, évoqué précédemment, a servi de point de départ à la discussion sur les offres et les déficits en matière de formation dans la construction et le logement.

Le deuxième moment a été l'exposition mise sur pied au Kultur-Historisches Museum de Granges qui retracait les changements intervenus dans la société. Des écoliers de Granges ont interrogé leurs grands-parents sur les conditions de logement dans l'après-guerre. Ils ont présenté les fruits de cet échange intergénérationnel dans une exposition, véritable mise en perspective avec notre époque. Le

troisième moment phare a été l'exposé présenté en soirée de l'historienne de l'architecture Katrin Eberhard, qui a retracé l'histoire de la salle de bains. Si les Romains avaient développé une culture des bains très raffinée, les soins corporels ont été longtemps mal vus dans les temps qui ont suivi. Aujourd'hui, la salle de bains est davantage qu'une pièce où l'on fait sa toilette. Quatrième et dernier moment phare: le Conseil cantonal de promotion de la culture et la section soleuroise de la SIA ont présenté pour la cinquième fois les meilleurs projets dans les domaines de l'architecture, de l'ingénierie, de la technique et de l'environnement réalisés dans le canton de Soleure au cours des trois dernières années. Le 10 novembre 2010, le conseiller d'Etat soleurois Klaus Fischer a inauguré l'exposition «Œuvres de l'espace bâti 2007-2010» et a décerné les prix aux maîtres d'ouvrage et aux architectes lauréats.



## Au niveau international: une convention européenne sur un habitat approprié?

La 71<sup>e</sup> réunion annuelle du Comité de l'habitation et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), au sein duquel la Suisse est représentée par l'OFL, a eu lieu les 20 et 21 septembre 2010 à Genève. La question qui a mobilisé les discussions est celle de l'utilité d'élaborer, pour l'espace de la CEE, une convention contraignante sur le plan juridique définissant une construction et un habitat financièrement supportable, sain et écologique. Eu égard aux divergences d'opinion qui sont apparues entre les Etats membres, un groupe de travail a été mis sur pied pour analyser, d'ici à la réunion de 2011, la nécessité d'une telle convention et ses chances de réalisation sur le plan politique.

Les ministres européens en charge de la politique du logement se sont rencontrés le 21 juin 2010, à Tolède, dans le cadre d'une réunion informelle placée sous l'égide de la présidence espagnole. Invitée en qualité d'observateur, la Suisse était représentée par l'OFL. Le logement est certes un domaine politique réglé sur le plan national dans l'Union européenne. Mais il y a de plus en plus de lois et de programmes européens qui influent sur les politiques nationales du logement, rendant une coordination nécessaire. C'est par exemple le cas de programmes européens de lutte contre l'exclusion sociale ou de la politique de l'énergie, dans laquelle l'Union et les Etats membres ont des compétences partagées. C'est pourquoi les aspects énergétiques de la politique du logement ont pris une place particulière dans la déclaration finale de la réunion, qui invite les Etats membres de l'UE à tenir davantage compte de l'efficacité énergétique et de l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction de logements, et à fournir ainsi une contribution majeure à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>.

La Suisse est membre du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (Pacte I de l'ONU) depuis 1992. Les Etats signataires s'engagent à présenter des rapports périodiques sur les mesures qu'ils ont adoptées en vue d'assurer le respect des droits reconnus dans le pacte. Une actualisation des rapports sur la mise en œuvre du Pacte I de l'ONU que la Suisse a élaborés jusqu'ici a eu lieu l'an dernier. Elle a été réalisée sous l'égide du Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO), qui a rédigé la nouvelle mouture avec le concours des offices concernés de l'administration fédérale. L'OFL s'est chargé de mettre à jour les contributions relatives aux conditions de logement, qui traitent en particulier de thèmes touchant au droit au logement, au droit du bail, à l'aide au logement, aux discriminations en matière de logement et aux aides aux personnes défavorisées.



## OFL: confirmation du directeur dans ses fonctions

Le 17 décembre 2010, le Conseil fédéral a nommé Ernst Hauri en qualité de directeur de l'OFL, charge qu'il exerçait déjà par intérim depuis plus d'une année. Le nouveau directeur a pris ses fonctions le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

En 2010, les collaborateurs de l'office ont connu divers changements sur leur lieu de travail. Par exemple, l'OFL a été équipé d'une nouvel intranet, qui peut s'adapter aux besoins individuels des collaborateurs. Plusieurs améliorations et extensions ont été apportées à l'application spécialisée Wohnweb. Les frais de maintenance, déjà considérablement réduits les années précédentes, ont pu garder un caractère stable conformément aux prévisions, ce qui apparaît au premier chef à la colonne des dépenses du budget TIC. L'extension essentielle de Wohnweb concernait l'intégration du pool de données. Les collaborateurs de l'OFL peuvent ainsi désormais avoir accès aux données qui, dans le cadre de l'aide indirect sont générées par les organisations faîtières et la CCL.

La sous-commission DFF/DFE de la Commission de gestion du Conseil national a effectué une visite à l'OFL, le 11 novembre 2010. Le Contrôle fédéral des finances (CDF) a quant à lui examiné la mise en œuvre des mesures préconisées l'année précédente et vérifié la présentation des comptes et la comptabilité concernant l'exercice 2009.

### Importance accrue de la formation continue des collaborateurs

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. L'OFL a mis sur pied, à l'interne, trois formations consacrées à des sujets d'actualité. Dans le cadre de la journée de formation externe annuelle, qui s'est tenue à Bâle en 2010, les participants se sont intéressés en particulier aux mutations urbaines intervenues dans l'ancien quartier industriel et ouvrier de Sankt Johann à la suite de la construction du tronçon souterrain de l'autoroute.

Actuellement, six jeunes effectuent une formation commerciale (profil E) à l'OFL. Deux apprenants ont achevé avec succès leur formation à l'été 2010. Un jeune ayant terminé sa formation a pu rester à l'office pour un engagement à durée limitée. L'engagement à durée limitée d'une collabora-

trice est arrivé à terme; ce poste n'a pas été repourvu. Fin 2010, l'OFL comptait, apprenants exceptés, 48 collaborateurs pour 41,4 postes à plein temps, ce qui représente une diminution de quelque 2% par rapport au début de l'année. Parallèlement au travail, le personnel s'est aussi retrouvé l'an dernier pour des activités destinées à favoriser l'esprit d'équipe (week-end de ski dans la région de Saanen, grillade au refuge de Leuzingen et repas de Noël au Ratskeller de Granges).

De meilleures valeurs ont pu être présentées en 2010 dans le cadre du programme RUMBA (gestion des ressources et de l'environnement dans les offices fédéraux), introduit à l'OFL en 2001. Par contre, la consommation thermique reste insatisfaisante.



# Publications 2010

## Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 46, Granges 2010
- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 47, Granges 2010

## Rapports de recherche

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

- Social Insight GmbH, Immobilienwirtschaft und Integration, novembre 2009
- Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN), Promouvoir la construction de logements d'utilité publique par des mesures d'aménagement, janvier 2010
- econcept AG, Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich: Auswirkungen der Ersatzneubauten Bernerstrasse/Werdwies, février 2010
- econcept AG, Nachhaltige Quartierentwicklung Grünau-Werdwies Zürich: Aspekte Nutzerverhalten und Wohnzufriedenheit, février 2010
- Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung GbR, Raum für Bewegung und Sport in Winterthur – Synthesebericht der kooperativen Planung 2008 / 2009, mars 2010
- Berner Fachhochschule für Soziale Arbeit, Konfliktprävention in der Siedlung Brunnenhof, Zürich, mars 2010
- Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien Zürich, Die Welt im Brunnenhof Zürich. Ein interkulturelles Familien-Wohnmodell, mars 2010
- Daniel Hornung, Thomas Röthlisberger, Evaluation Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW, avril 2010
- Oerlikon Journalisten, mehr als wohnen – Von der Brache zum Stadtquartier, décembre 2010

## Manuel d'enseignement

- WohnRaum, six cahiers thématiques destinés à l'enseignement et au travail pluridisciplinaire au niveau secondaire I, octobre 2010, Berne, Schulverlag plus AG (uniquement en allemand)

## Articles

La Vie économique 7/8-2010, thème du mois «L'état du marché immobilier suisse», avec deux contributions de l'OFL:

- Ernst Hauri, éditorial: Un tournant pour le marché de l'immobilier?
- Christoph Enzler, Les aides financières de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL