

# Office fédéral du logement

Rapport annuel 2012



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: des tensions persistantes	4
Politique du logement: les effets de l'immigration au centre des préoccupations	8
Exécution de l'aide au logement: des emprunts de la CCL plus favorables que jamais	11
Pratique dans le domaine du droit de bail: jurisprudence accessible en ligne	14
Recherche sur le logement: nouveau programme pour les années 2012 à 2015	16
Les stratégies communales en matière de logement au menu des Journées du logement de Granges	18
Au niveau international: négociation d'une convention-cadre sur le logement durable	19
OFL: L'immeuble abritant l'OFL retrouve son éclat	20
Publications 2012	21

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](mailto:info@bwo.admin.ch)  
site: [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

## Avant-propos

L'économie suisse s'est étonnamment bien comportée en 2012 malgré une conjoncture mondiale difficile. Cette situation favorable s'est traduite par une demande de logements demeurée forte. La croissance démographique est restée au niveau élevé des années précédentes, et les revenus ont également joué un rôle. La nouvelle baisse des taux hypothécaires a particulièrement stimulé la demande de logements en propriété et continue de pousser les prix à la hausse dans ce segment de marché. Inquiètes de ce phénomène, les banques ont réagi au milieu de l'année en durcissant les directives régissant l'octroi de crédits hypothécaires. Quant au Conseil fédéral, il est également intervenu, il y a quelques semaines, en activant le volant anticyclique de fonds propres. Quels seront les effets de ces mesures ces prochains mois? L'avenir nous le dira.

Autre sujet, sur lequel le public a toutefois porté une attention moins soutenue en 2012: les soucis des personnes à la recherche d'un logement qui ne souhaitent pas accéder à la propriété ou qui ne peuvent pas y accéder par manque de fonds propres. Ces personnes sont particulièrement touchées par les tensions qui affectent le marché dans les régions attrayantes, où se concentrent la demande domestique et la demande étrangère. Le Conseil fédéral a abordé cette problématique en juillet 2012 dans son rapport consacré à la libre circulation des personnes et à l'immigration. Comme précisé plus loin dans le présent rapport, l'OFL s'est vu confier plusieurs études dont les conclusions seront disponibles au cours de cette année et qui pourraient avoir pour conséquence des travaux intéressants pour l'office.

L'an dernier, le peuple et les cantons se sont prononcés sur trois initiatives populaires liées au logement. Le nombre des interventions parlementaires témoigne également d'un intérêt nouveau pour la question. Le logement est un sujet qui mobilise la population dans notre pays, et nombreux sont

les signes donnant à penser qu'il en ira de même à l'avenir. Les champs d'action en matière de logement qui exigeront une attention particulière ces prochaines années au niveau fédéral sont aujourd'hui en cours de définition dans une stratégie à long terme, dont l'établissement a pu être entrepris dès 2012 sur mandat du chef du département.

Les événements qui sortent de l'ordinaire donnent certes une touche particulière à une rétrospective. Mais le lecteur doit également être renseigné sur les multiples activités quotidiennes d'exécution des tâches, de recherche et de communication, pour lesquelles mes collaboratrices et mes collaborateurs n'ont pas ménagé leurs efforts l'an dernier. Je tiens ici à les en remercier vivement. Mes remerciements vont également à nos organisations partenaires issues des milieux économique et scientifique et de l'administration pour leur bel esprit de collaboration.

Granges, mars 2013

Dr. Ernst Hauri, directeur



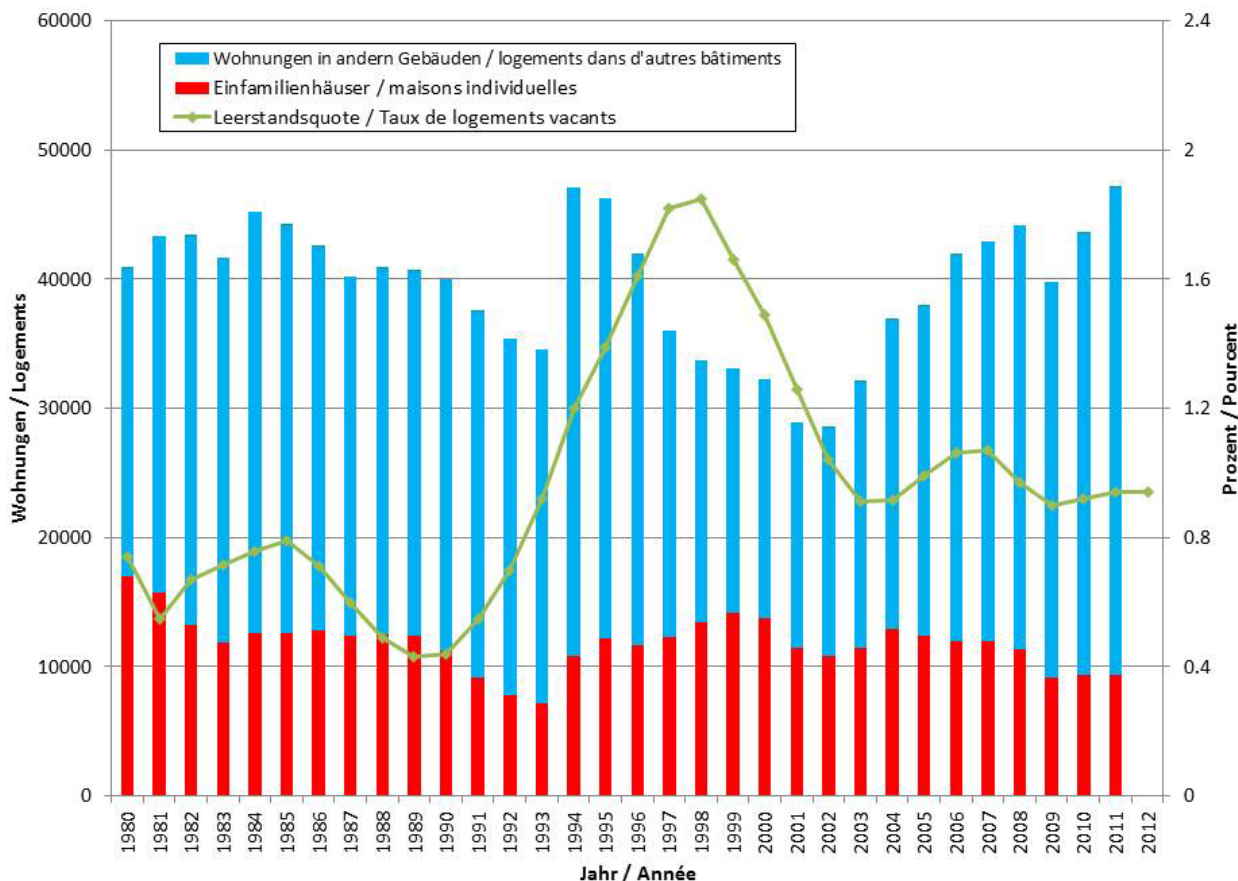
## Marché du logement: des tensions persistantes

Les prévisions pour l'économie suisse se sont détériorées à partir de l'été 2011 en raison des mauvaises perspectives de l'économie mondiale et de l'appréciation du franc suisse. Mais par la suite, grâce à une conjoncture intérieure robuste et à une industrie d'exportation plutôt résistante, l'économie suisse a mieux tiré son épingle du jeu que ce que certains ne l'avaient prévu. Le taux de chômage a tout de même légèrement grimpé au second semestre de 2012, avec une tendance un peu plus marquée vers la fin de l'année. Cette situation, qui demeure favorable en regard des pays voisins, s'est reflétée sur le marché du logement par une demande restée forte. Comme l'année précédente, l'évolution du renchérissement a elle aussi exercé une influence notable. En 2012, le taux d'inflation annuel moyen a été de -0,7%, après trois années déjà marquées par la stabilité des prix (0,2% en 2011, 0,7% en 2010 et -0,5% en 2009). En raison du taux d'inflation négatif, les salaires réels ont évolué positivement à l'instar de l'année précédente. Enfin, l'augmentation relativement modérée des primes des caisses-maladie a contribué à soutenir la demande.

### Maintien d'une forte croissance démographique

Entre 2001 et 2006, la population résidente 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 et, surtout, à l'introduction, au 1er juin 2007, de la libre circulation 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% en 2009, 2010 et 2011. Les valeurs mensuelles provisoires disponibles donnent à penser que la population a augmenté dans les mêmes proportions en 2012.

En janvier 2013, pour la première fois depuis trois trimestres, le climat de consommation s'est nettement amélioré : il est remonté à -6 points, soit à un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique. Cette embellie est notamment le résultat des estimations plus optimistes des



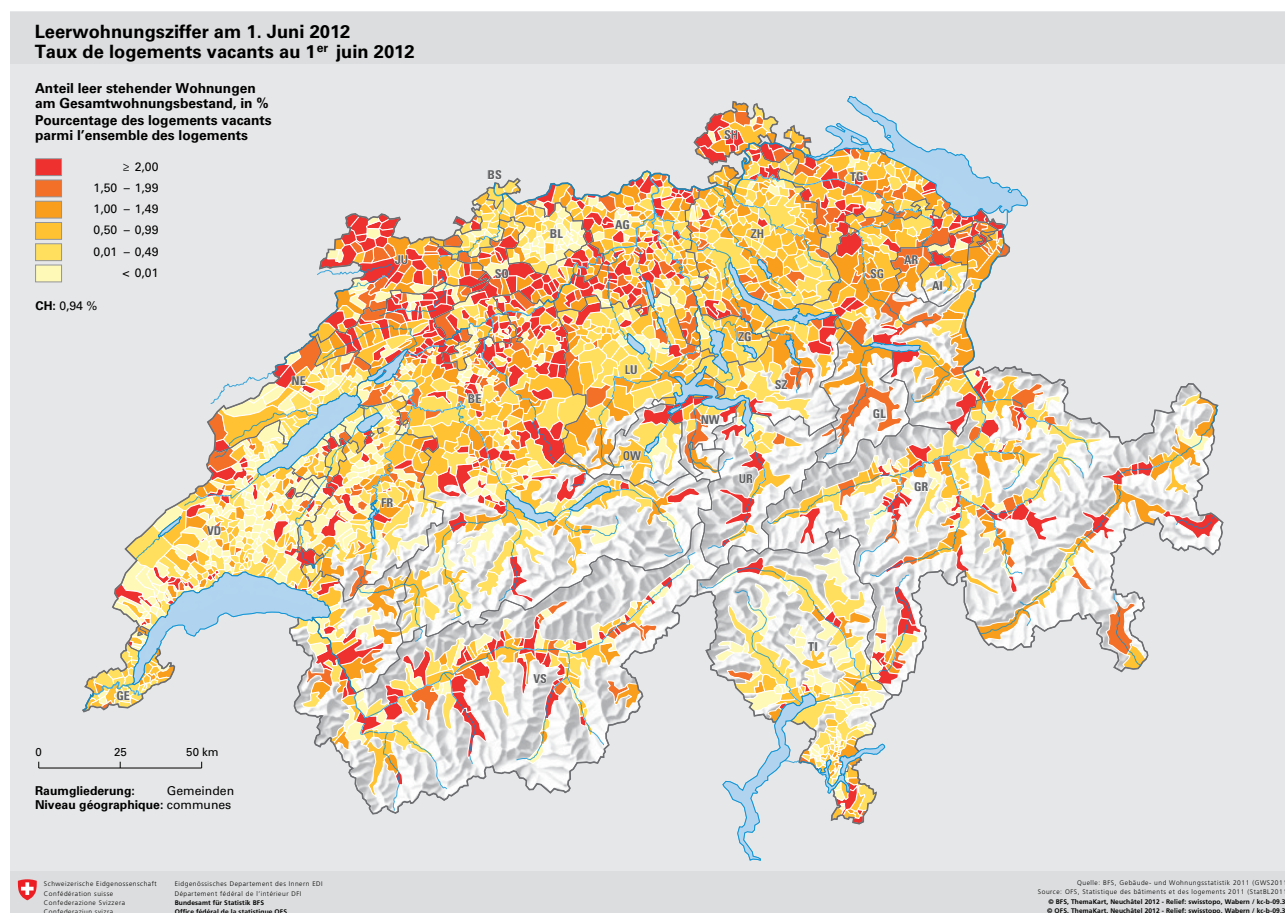
Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2012

ménages concernant l'évolution de la situation économique, les possibilités d'épargne et l'évolution de leur situation financière personnelle. Seules les estimations pour le marché du travail restent relativement mitigées.

## Dynamisme de la construction de logements

Entre 2002 et 2008, la production annuelle de logements a augmenté régulièrement, passant de quelque 29'000 à plus de 40'000 unités. Si ce niveau n'a pas tout à fait été atteint en 2009, il a de nouveau été nettement dépassé en 2010, pour s'afficher à quelque 47'000 unités en 2011. Les valeurs de 2012 disponibles à ce jour laissent présumer une production du même ordre de grandeur. Les indicateurs avancés, en particulier le nombre élevé de logements en construction (plus de 75'000 à la fin du troisième trimestre de 2012), mais aussi celui des permis de construire délivrés ces deux dernières années laissent augurer des chiffres de production aussi élevés en 2013 et 2014. Par ailleurs, les mesures incitatives prises au plan politique ont pour effet de stimuler la rénovation des logements. Plus de 9'000 maisons individuelles ont été construites en 2011, comme

les deux années précédentes. En ce qui concerne les immeubles d'habitation, certains signes indiquent que l'on construit de nouveau davantage de logements locatifs, eux qui, à la fin de la dernière décennie, ne représentaient plus guère qu'un quart environ de tous les nouveaux logements. La construction de logements en propriété, toujours prédominante, continue à être dopée par les taux hypothécaires, qui ont encore légèrement baissé. Depuis plus de quatre ans, les taux variables appliqués aux prêts hypothécaires se situent entre 2,25 et 3%. Le niveau des taux des hypothèques fixes demeure nettement plus bas. Une hypothèque fixe pour dix ans était proposée à un taux inférieur à 2,25% à la fin de 2012. Les hypothèques à court terme sont par conséquent bien meilleur marché. Comme aucun changement ne se profile sur ce front, on pourrait enregistrer de nouvelles augmentations de prix sur le marché de l'immobilier. L'indice des prix de la construction a légèrement augmenté entre 2003 et l'automne 2008, avant de connaître une période stable suivie d'une hausse modérée des prix à partir de l'automne 2010, laquelle s'est toutefois essoufflée à l'été 2011. Depuis lors, les prix de la construction sont relativement constants.



Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2012

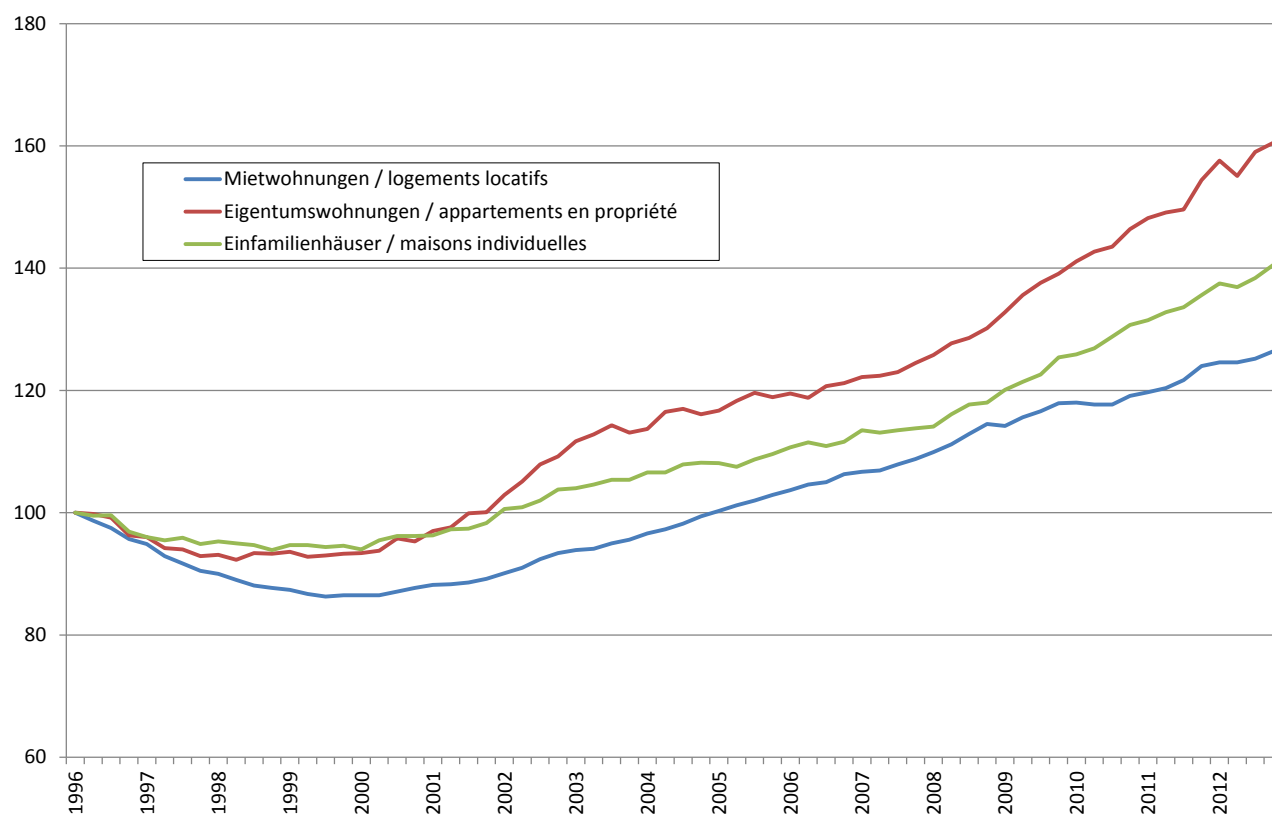
## Taux de vacance stable et forte augmentation des prix de l'offre dans les agglomérations

Après avoir constamment diminué entre 1998 et 2003, le taux de logements vacants a fini par se stabiliser autour de 1%. Au 1<sup>er</sup> juin 2012, tout juste 39'000 logements, soit 0,94% du nombre total de logements, étaient vacants en Suisse. Affichant une progression, en chiffres absolus, de plus de 500 logements inoccupés, le taux de vacance est resté stable par rapport à l'année précédente. Dans quinze cantons, ce chiffre a augmenté, alors qu'il a diminué dans les onze autres. Les taux les plus élevés ont été enregistrés dans les cantons de Soleure et du Jura (presque 2 %), et les moins élevés (moins de 0,5 %), dans les ceux de Genève, de Zoug, de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne. On a recensé quelque 5'000 logements vacants dans de nouveaux objets et 5'000 maisons individuelles vides, des chiffres en légère progression par rapport à l'année précédente. Près de 31'000 logements locatifs étaient inoccupés au jour de référence, ce qui représente un taux de vacance moyen de 1,4 ou 1,5% dans ce segment du marché.

Entre 2006 et 2012, la hausse des loyers a été, à l'exception de 2008, nettement plus élevée que la progression de l'indice des prix à la consommation. En 2012, le taux de renchérissement annuel moyen s'est élevé à 0,6% pour les

loyers en cours, et l'indice suisse des prix à la consommation a reculé de 0,7% en moyenne annuelle. La progression de l'indice des loyers en cours s'est toutefois essouffée à la fin de 2012, probablement en raison, entre autres, du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers qui, après décembre 2011, a connu une nouvelle baisse d'un quart de point de pour cent à 2,25%, en juin 2012. Même si aucune nouvelle baisse n'est en vue pour le moment, cela pourrait changer vers la fin de 2013. Etant donné la politique de la Banque nationale suisse (BNS) en matière de taux d'intérêt, le maintien d'un taux de change plancher pour le franc par rapport à l'euro et l'évolution de l'inflation, l'indice des loyers devrait enregistrer une progression modérée ces prochains mois.

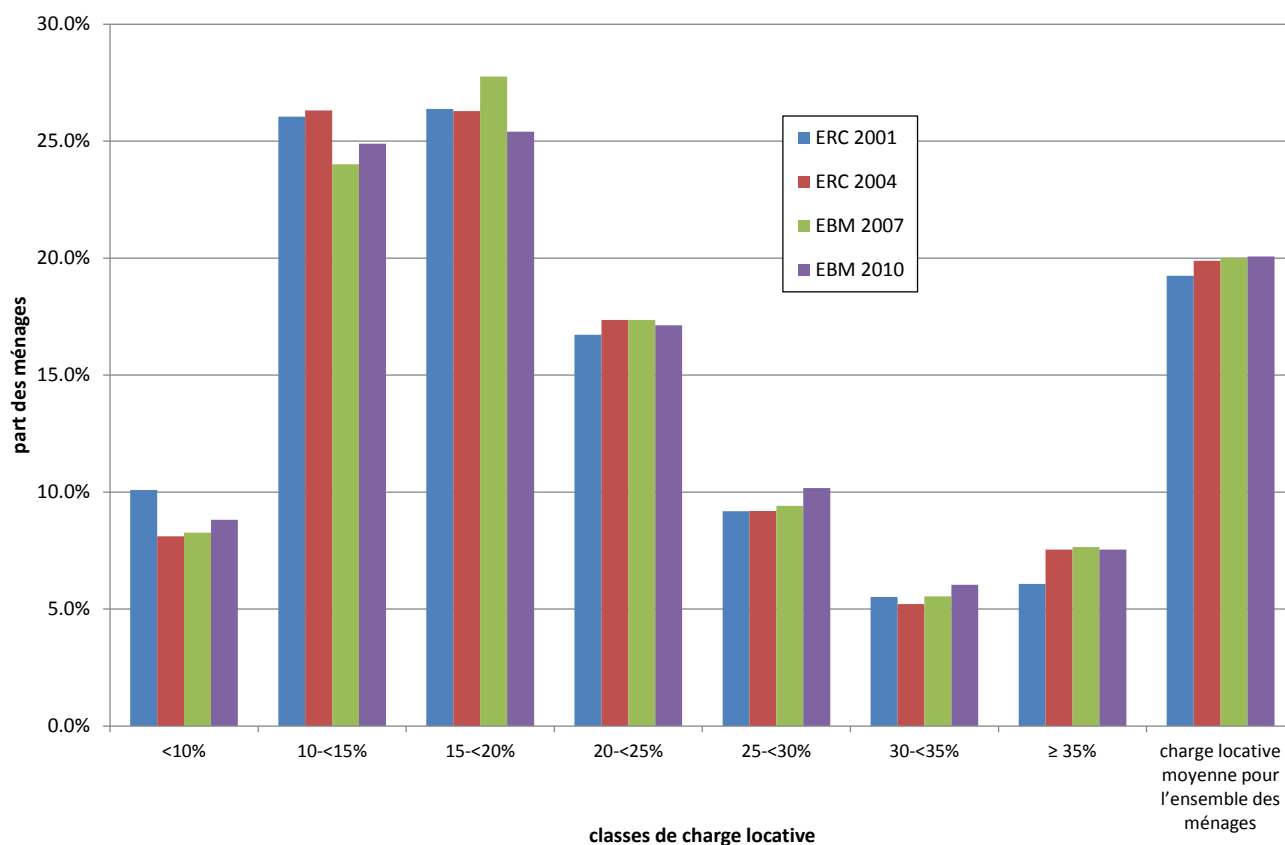
Par contre, on constate, en ce qui concerne les prix de l'offre, une hausse plus ou moins continue depuis près de treize ans. Cette évolution, plus dynamique dans le secteur de la propriété que dans le secteur locatif, a suscité la crainte, au cours de l'année, de voir se développer des bulles immobilières régionales. Le régime d'autorégulation des banques concernant l'octroi de crédits hypothécaires entré en vigueur en été 2012 et le volant anticyclique de fonds propres activé par le Conseil fédéral en février 2013 permettront-ils de faire échec à ce phénomène ? L'évolution des prix en 2013 nous le dira.



Indices des prix du marché du logement 1996 - 2012 (prix de l'offre)

## Recherche difficile de logement pour les ménages mobiles

Les premiers à souffrir de la situation tendue du marché dans les régions prisées – c'est-à-dire les villes et les agglomérations, mais aussi quelques régions à vocation touristique – sont les ménages qui doivent déménager pour des raisons personnelles (emploi, formation ou perte du logement), les personnes qui veulent fonder un foyer ou celles encore venant de l'étranger qui souhaitent s'établir en Suisse. Pour elles, accéder à la propriété à l'endroit de leur choix n'est plus, ou pas encore, en question pour des raisons de prix. Elles sont contraintes, en fonction de leur budget, d'étendre leur recherche aux quartiers plus éloignés du centre, voire aux communes périphériques, et d'accepter de réaliser de longs trajets pour se rendre au travail.



Parts des ménages par classes de charge locative



## Politique du logement:

### les effets de l'immigration au centre des préoccupations

Le 4 juillet 2012, le Conseil fédéral a approuvé le rapport sur la libre circulation des personnes et l'immigration en Suisse. Ce document souligne, entre autres, les effets de l'immigration sur le marché du logement et de l'immobilier. Il s'appuie notamment sur le monitoring du marché du logement mandaté par l'OFL, qui met en lumière les effets de la libre circulation sur le marché du logement. Les résultats de ce monitoring ont été publiés pour la première fois en été 2011 sous la forme d'une feuille d'information pour chacune des sept grandes régions définies par l'Office fédéral de la statistique, ainsi que d'une synthèse relative à la Suisse dans son ensemble. Ce dossier a été mis à jour en été 2012.

Le rapport du Conseil fédéral précise que, si la croissance démographique se poursuit, il sera nécessaire d'agir, principalement en faveur des groupes de population économiquement plus faibles et des ménages ayant des besoins spécifiques, lesquels sont particulièrement affectés par la situation tendue qui règne sur le marché du logement. Le Conseil fédéral souligne qu'il va se mobiliser pour que l'ensemble de la population suisse dispose à l'avenir d'une offre de logements adéquate à

un prix abordable. Il a chargé le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) d'examiner comment renforcer le secteur de la construction de logements d'utilité publique dans les régions concernées, notamment en facilitant l'accès aux terrains à bâtir.

Fin novembre 2012, le Conseil fédéral a mené une première discussion sur les propositions formulées par l'OFL, sans toutefois prendre de décision. Il a plutôt demandé qu'on approfondisse l'analyse des évolutions s'opérant sur le marché du logement et qu'on élargisse l'examen des mesures qu'il y aurait lieu de prendre. L'objectif est également de tenir compte d'un postulat de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) approuvé le 20 août 2012, qui demande au Conseil fédéral d'examiner si des mesures d'accompagnement dans le domaine du logement doivent être prises afin de remédier aux conséquences négatives de la libre circulation des personnes. Le Conseil fédéral a proposé d'accepter le postulat le 17 octobre 2012. Les conclusions de ces examens devraient lui être soumises à la fin du premier trimestre de 2013.





## La propriété du logement soumise au peuple...

En 2012, le peuple et les cantons ont eu la possibilité de s'exprimer au sujet de deux initiatives sur l'épargne-logement. La première, soumise au peuple le 11 mars, était l'initiative populaire «Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destinée à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement (initiative sur l'épargne-logement)» de la Société suisse pour la promotion de l'épargne-logement ; elle a été rejetée, à la nette majorité des cantons, par près de 56% des votants. Quant à l'initiative populaire «Accéder à la propriété grâce à l'épargne-logement» de la Société suisse des propriétaires fonciers (HEV), elle a été rejetée, le 17 juin, par 69% des citoyens et tous les cantons.

Le scrutin concernant l'initiative «Sécurité du logement à la retraite» déposée par la HEV en 2009 a eu lieu le 23 septembre 2012. Cette initiative a été rejetée moins nettement (52,6%) que les deux projets axés sur l'épargne-logement. Dans la foulée, plusieurs interventions parlementaires liées à l'imposition de la valeur locative ont été déposées lors de la session d'automne des Chambres fédérales. Le Conseil fédéral propose de n'accepter que la motion de la conseillère nationale Marianne Streiff-Feller, qui le charge de réviser la loi en vue de supprimer l'imposition de la valeur locative. En contrepartie, les frais d'entretien incombant aux propriétaires d'un logement à usage personnel ne devraient pouvoir être déduits qu'à condition que ces frais soient en rapport avec des mesures d'économie d'énergie, de protection de l'environnement, ou des travaux d'entretien de monuments historiques. Les intérêts passifs privés devraient, quant à eux, pouvoir être déduits à concurrence de 80% du rendement imposable de la fortune. Cette motion prévoit également une déduction des intérêts hypothécaires, plafonnée et limitée dans le temps, sur le premier logement à usage personnel acquis. Elle n'a pas encore été traitée par le Parlement.

### ... sous l'œil des autorités de surveillance

Les fortes augmentations des prix observées sur le marché du logement, pour les objets en propriété notamment, tient pour une part aux taux d'intérêt qui sont très bas. D'autre part, on a constaté que les banques accordent davantage de crédits pour les acquisitions immobilières. En raison de la concurrence accrue, il arrive que les banques soient à nouveau moins strictes dans l'application des dispositions concernant les risques acceptables et les prêts, ce qui a pour effet d'augmenter le risque de bulle immobilière. C'est pourquoi l'Association suisse des banquiers (ASB) a fixé de nouvelles exigences

minimales pour les financements hypothécaires, approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en tant que standard minimal au sens du droit de la surveillance. Ce régime d'autorégulation est entré en force le 1<sup>er</sup> juillet 2012. Il exige désormais des preneurs de crédit une part minimale de 10% de fonds propres de la valeur de nantissement de l'immeuble ne provenant pas de l'avoir du 2<sup>e</sup> pilier (versement anticipé ou mise en gage). Par ailleurs, la dette hypothécaire doit dorénavant être ramenée dans tous les cas aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 20 ans maximum. Ces directives s'appliquent aussi bien aux logements en propriété à usage propre qu'aux immeubles de rapport. La construction de logements d'utilité publique ne relève pas du champ d'application de ces règles de conduite, car elle s'appuie sur des loyers calculés sur la base des coûts, et non sur un rendement.

Si les exigences minimales de l'ASB régissant les crédits hypothécaires conclus après le 1<sup>er</sup> juillet 2012 ne sont pas respectées, les banques sont tenues de fournir, pour couvrir de telles hypothèques, des fonds propres correspondant à un multiple du montant de ces prêts. En outre, depuis cette même date, un nouveau volant anticyclique de fonds propres applicable à toutes les banques est à la disposition du Conseil fédéral. Le 13 février 2013, ce dernier a décidé de l'activer à compter du 30 septembre 2013, à la demande de la BNS. Le volant anticyclique 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.

### ... et passée au crible d'une audition

Fin 2011, l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) a ouvert une procédure d'audition relative au projet de rapport sur l'avenir du 2<sup>e</sup> pilier, laquelle s'est terminée fin avril 2012. Un chapitre était consacré à la forme future des instruments visant à encourager la propriété du logement. Cinq variantes ont été débattues, qui allaient du statu quo à la suppression pure et simple de l'arsenal de mesures en place, en passant par quelques adaptations de celles-ci. Il ressort de l'audition que plus la forme des instruments est restrictive, moins la variante présentée est acceptée. La majorité s'est exprimée en faveur du statu quo. Il a été relevé qu'il vaudrait la peine d'examiner des instruments plus restrictifs s'il s'avérait que les retraits sous forme de capital posent ou risquent de poser des problèmes. Mais le rapport n'avait pas vocation à livrer des chiffres sur la problématique des propriétaires de logement qui ont effectué des retraits anticipés et qui dépendent des prestations complémentaires au début ou au cours de leur retraite.

## Mise en œuvre difficile de l'initiative sur les résidences secondaires

Le 11 mars 2012, le peuple et les cantons ont accepté l'initiative «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires». Dans le sillage du scrutin, la cheffe du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) a mis sur pied un groupe de travail, dans lequel l'OFL est représenté, et qui avait pour mandat d'examiner comment interpréter la notion de résidence secondaire de manière conforme à la Constitution, concevoir les dispositions transitoires et envisager la mise en œuvre de l'initiative. Entre avril et juillet 2012, ce groupe de travail a rédigé le projet d'ordonnance réglant la construction de nouvelles résidences secondaires, que le Conseil fédéral a adopté le 22 août 2012. Cette ordonnance est applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi d'application mettant en œuvre la nouvelle disposition constitutionnelle. Le même groupe de travail a pris en mains, à partir de l'automne 2012, le projet de loi sur les résidences secondaires. Trois sous-groupes de travail voués à des thèmes spécifiques ont été créés pour approfondir la matière. L'OFL participe au groupe chargé entre autres des questions liées à la transformation des logements construits sous l'ancien droit, c'est-à-dire ceux qui existaient déjà le 11 mars 2012.

## Interventions parlementaires sur le logement sans succès

Lors de la session d'automne 2012, le Conseil national a rejeté une motion de la conseillère nationale Susanne Leutenegger Oberholzer, qui demandait que les immeubles et les parcelles inutilisés en mains de la Confédération soient affectés à la construction de logements d'utilité publique, que le Conseil fédéral rédige un rapport sur le nombre de ces biens-fonds et qu'il présente une stratégie en vue de leur réaffectation. Une motion de la conseillère nationale Jacqueline Badran allait dans le même sens. Elle exigeait un droit de préemption des cantons et des communes sur les terrains et les immeubles appartenant aux entreprises liées à la Confédération. Là aussi, le Conseil national a suivi la proposition du Conseil fédéral et rejeté la motion.

Dans une autre motion, la conseillère nationale Jacqueline Badran réclamait un rapport périodique destiné à informer de la situation sur le marché des terrains et des logements. Dans sa réponse, le Conseil fédéral a jugé la requête émise justifiée. Il propose néanmoins le rejet de la motion, arguant que la publication d'un tel rapport occasionnerait un très gros travail qui ne serait pas justifiable au regard de la plus-value escomptée. des comptes applicables à l'immobilier dans le cadre de la LPP.

Pour justifier sa proposition de rejet, le Conseil fédéral a notamment précisé que les prescriptions relatives à la présentation des comptes applicables aux institutions de prévoyance n'ont pas d'influence significative sur la fixation des loyers. Enfin, le Conseil fédéral a répondu à une interpellation de cette même conseillère nationale au sujet d'allocations de logement versées dans le cadre des prestations complémentaires à l'AVS/AI.

## Décision en vue de la création d'un indice national des prix de l'immobilier

L'évolution des prix de l'immobilier est un indicateur conjoncturel de poids, dont l'importance s'est encore accrue dans le contexte de la crise financière internationale. Plusieurs prestataires privés publient aujourd'hui des indices, dont certains présentent toutefois de fortes variations découlant des bases de données et des méthodologies qui ne sont pas les mêmes. Il n'existe pas de statistique des prix «officielle». Le 7 novembre 2012, le Conseil fédéral a décidé de combler cette lacune. Il a chargé l'Office fédéral de la statistique de résoudre les questions liées au contenu et celles d'ordre technique et organisationnel, et de développer un indice propre à fournir des informations sur l'évolution des prix de l'immobilier à compter de 2017.

## Nouvelle composition de la CFL

La Commission fédérale du logement (CFL), l'organe consultatif de l'OFL, a été nommée pour la période administrative 2012 - 2015, dans le cadre du renouvellement intégral des commissions extraparlémentaires. Plusieurs changements sont intervenus dans cette commission de quinze membres: trois membres l'ont quittée et ont été remplacés, deux en raison de leur mandat arrivé à échéance, le troisième à cause de son élection au Conseil national; deux sièges vacants ont pu être repourvus. Les autres membres ont été reconduits. Deux membres ayant démissionné au cours de l'année 2012 pour des raisons professionnelles ou personnelles ont été remplacés au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Enfin, Stephan Schwitter, le délégué de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) au sein de la CFL, a démissionné à la fin de l'année. Monsieur Schwitter a quitté l'ASH fin 2012, et l'association qu'il dirigeait a troqué son nom, au 1<sup>er</sup> septembre 2012, pour celui de «coopératives d'habitation Suisse – fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique».

La CFL, présidée par le professeur Philippe Thalmann, s'est réunie à deux reprises en 2012. Elle a, entre autres, avalisé le nouveau programme de recherche de l'OFL avant de le soumettre à l'approbation du département.

## Exécution de l'aide au logement: des emprunts de la CCL plus favorables que jamais

L'exécution de l'aide au logement constitue toujours la tâche qui mobilise le plus grand nombre de collaborateurs au sein de l'OFL. Les activités concernent, d'une part, la promotion indirecte prévue par la loi sur le logement (LOG), qui profite exclusivement à la construction de logements d'utilité publique. D'autre part, la promotion directe inscrite dans la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP) reste une aide importante. La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a emprunté 248,1 millions de francs pour ses membres dans le cadre de trois emprunts. Les conditions de la 44e série d'emprunts lancée en novembre n'ont jamais été aussi favorables: pour une durée de dix ans, le taux d'intérêt s'élève à 0,875% et les all-in-costs ne dépassent pas 0,922%. En 2012, la CCL a remboursé deux emprunts pour un montant de 74,5 millions de francs. Les emprunts cautionnés par la Confédération en cours fin 2012 s'élèvent désormais à 2139,5 millions de francs.

Les propriétaires des immeubles financés par l'entremise de la CCL peuvent, depuis 2012, faire appel à l'OFL comme instance de recours pour les litiges en matière de loyer concernant ces immeubles. Cinq bailleurs de logements d'utilité publique ont fait usage de cette possibilité en 2012 et conclu avec l'OFL un accord sur le contrôle des loyers concernant un ou plusieurs immeubles. En pareil cas, la fixation des loyers intervient sur la base des coûts, comme le prévoit la LOG.

### Prêts du Fonds de roulement: abrogation de la limite par demande

Le financement très avantageux par la CCL, notamment, pourrait avoir eu pour effet de maintenir, en 2012, au même niveau bas que l'année précédente la demande de prêts de rang subordonné du Fonds de roulement pour des nouvelles constructions et des rénovations. La réduction du taux d'intérêt minimal de 2,0 à 1,5% intervenue le 1er janvier 2012 n'y a rien changé. Sur les 34 demandes déposées, il a fallu en rejeter deux du fait qu'elles ne répondaient pas aux conditions. La commission responsable de l'attribution des prêts a transmis sept demandes au fonds de solidarité de la Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Enfin, plus de 16 millions de francs ont été engagés

pour soutenir 579 logements. Les liquidités du fonds ont augmenté en 2012. C'est pourquoi, après discussion avec les organisations faîtières, la direction de l'OFL a décidé de lever, au 1er janvier 2013, la limite du montant des prêts qui avait été fixée, à titre de mesure d'urgence, à 2 millions de francs au maximum par demande. On examine actuellement d'autres mesures en vue d'améliorer l'attrait des prêts, qui, par exemple, pourraient prendre la forme d'une nouvelle baisse du taux d'intérêt.

Les arriére-cautionnements accordés en vertu de la LOG à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) sont passés de quelque 20 millions de francs en 2011 à environ 22 millions en 2012. Les arriére-cautionnements établis jusqu'à 2002 en vertu de la LCAP se sont réduits de presque moitié entre 2011 et 2012, pour s'établir à quelque 5 millions de francs.



## LCAP : encore près de 65 000 logements au bénéfice de l'aide fédérale

Le nombre des dossiers liés à la LCAP, qui courent sur 25 ans au minimum, diminue régulièrement. L'an dernier, les dossiers de près de 750 immeubles en propriété et de 2300 logements en location qui bénéficiaient de l'aide fédérale ont pu être bouclés.

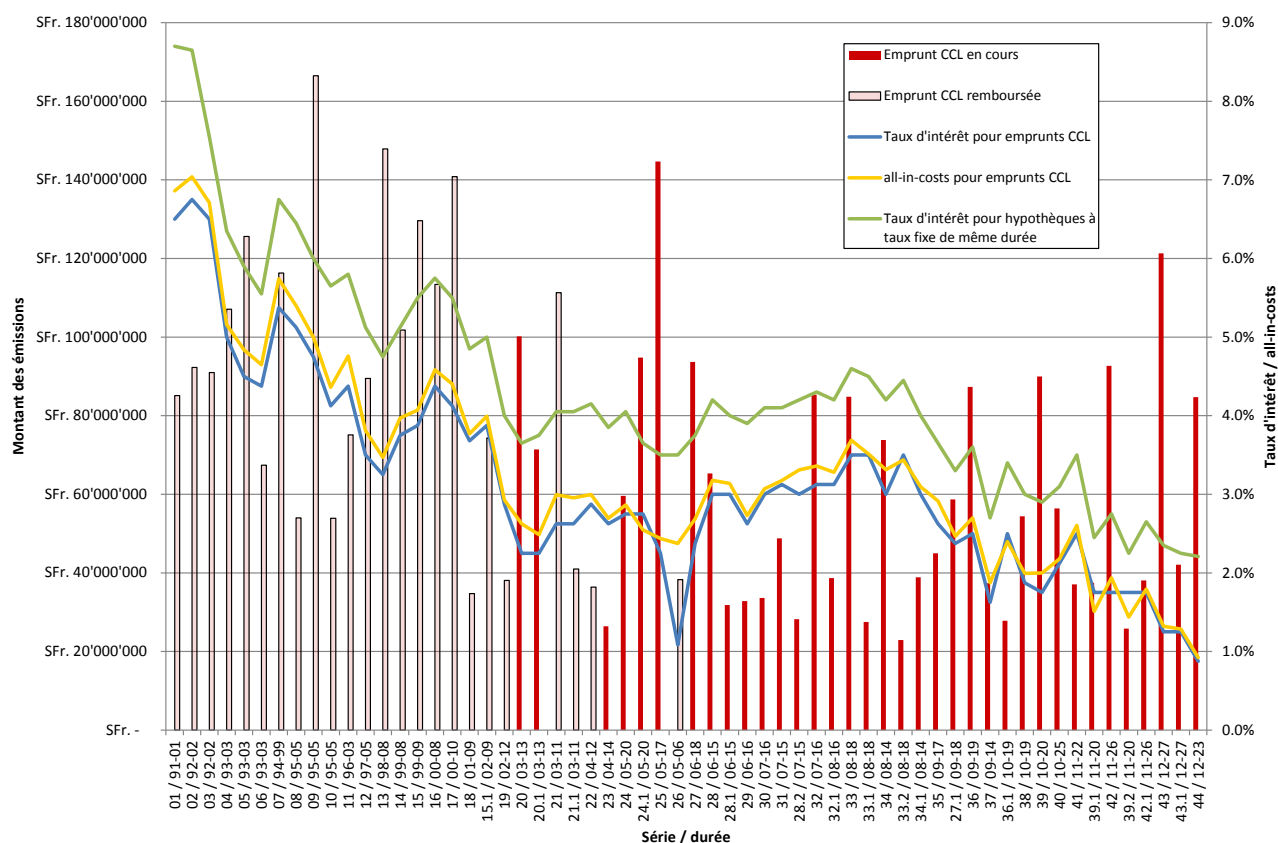
Fin 2012, le nombre de dossiers liés à la LCAP s'élevait encore à plus de 18'000 et concernait près de 65'000 logements. L'examen et l'autorisation des changements de propriété, des ventes partielles et des rénovations, ainsi que le contrôle des changements de locataires sont effectués en collaboration avec les services cantonaux de promotion du logement. Une séance d'information avec ces services est organisée chaque automne: en 2012, organisée par les cantons d'Argovie et de Lucerne, elle a eu lieu à Nottwil avec les responsables des cantons suisses alémaniques, et à Neuchâtel avec leurs homologues romands et tessinois.

Malgré un volume en baisse, les mesures d'encouragement de la LCAP continuent à générer d'importants flux financiers. En 2012, un peu plus de 64,4 millions de francs, soit près de 5 millions de moins que l'année précédente, ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires). Ce montant a été compensé

par des remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base pour près de 36 millions de francs.

Les demandes au titre des mesures de stabilisation économique arrêtées en 2008 ont pu être déposées jusqu'à fin 2012. Le Parlement avait adopté en 2009 une modification de la LCAP, en vertu de laquelle la Confédération peut renoncer aux avoirs dus en rapport avec des immeubles locatifs subventionnés d'au moins 20 ans (avances versées au titre de l'abaissement de base), à condition que ces derniers fassent l'objet de travaux de rénovation visant à améliorer leur efficacité énergétique pour un montant comparable à la créance. Depuis cette année-là, l'OFL a accepté 50 demandes concernant 1051 logements. Si ces demandes sont toutes réalisées, les abandons de créance se monteront à près de 45 millions de francs. Ils généreront des investissements d'un montant de quelque 56 millions de francs. Pour presque la moitié des demandes, l'abandon de créance est déjà définitif, puisque les travaux correspondants sont terminés.

Le nombre de maîtres d'ouvrage et d'immeubles en proie à des difficultés financières a une nouvelle fois reculé en 2012. Le service Recovery de l'OFL a pu boucler 28 dossiers, douze concernant le secteur locatif et seize le secteur de la propriété. Il y a eu onze nouveaux cas, soit six de moins que l'année précédente.



Émissions de la CCL, état au 5 mars 2013

### Manque d'effectifs dans les cantons pour exécuter les contrôles

Epaulé par les cantons, l'OFL a mis en œuvre le programme d'amélioration du logement dans les régions de montagne jusqu'à fin 2007. Fin 2012, quatre dossiers n'étaient pas encore clos, c'est-à-dire que les travaux de construction n'étaient pas encore achevés. En outre, la visite effectuée auprès des services cantonaux chargés de l'exécution a montré que ceux-ci ne disposent souvent pas des effectifs nécessaires pour exécuter les contrôles prévus par la loi. Il n'est donc pas toujours possible de vérifier l'affectation des prêts et le respect des limites de revenu et de fortune. En cas d'infractions, les cantons seraient tenus d'exiger une restitution proportionnelle des prêts.

### Remboursements importants des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Les prêts de la Confédération et de PUBLICA gérés par l'OFL ont diminué en 2012 de plus de 40 millions de francs pour passer à quelque 795 millions. Près de 23 millions de francs portaient sur des amortissements ordinaires, et plus de 17 millions sur des remboursements anticipés et des amortissements extraordinaires. Soixante-trois prêts de la Confédération et deux prêts de PUBLICA ont été remboursés intégralement. A la fin de 2012, les coopératives d'habitation bénéficiant de prêts à taux préférentiel étaient encore au nombre de 139. Les revenus des intérêts se sont élevés à environ 13 millions de francs en 2012.

Les travaux de rénovation ont fortement augmenté en 2012 en regard de l'année précédente. Des investissements pour quelque 36 millions de francs ont été autorisés, et près de 5,5% des 13'700 logements subventionnés au total ont été rénovés en 2012.

En raison de l'évolution des conditions sur le marché monétaire et le marché des capitaux, l'OFL a baissé de 0,25%, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012, le taux d'intérêt des prêts de la Confédération pour le ramener à 1,25%. A cette même date, le taux d'intérêt des prêts de PUBLICA est passé quant à lui de 2,25 à 2%.



## Pratique dans le domaine du droit de bail: jurisprudence accessible en ligne

Le site Internet de l'OFL héberge désormais une banque de données consacrée à la jurisprudence en matière de bail à loyer, qui regroupe à la fois les arrêts rendus par des tribunaux cantonaux, publiés dans les «Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du bail», et des décisions concernant la procédure de conciliation en droit du bail.

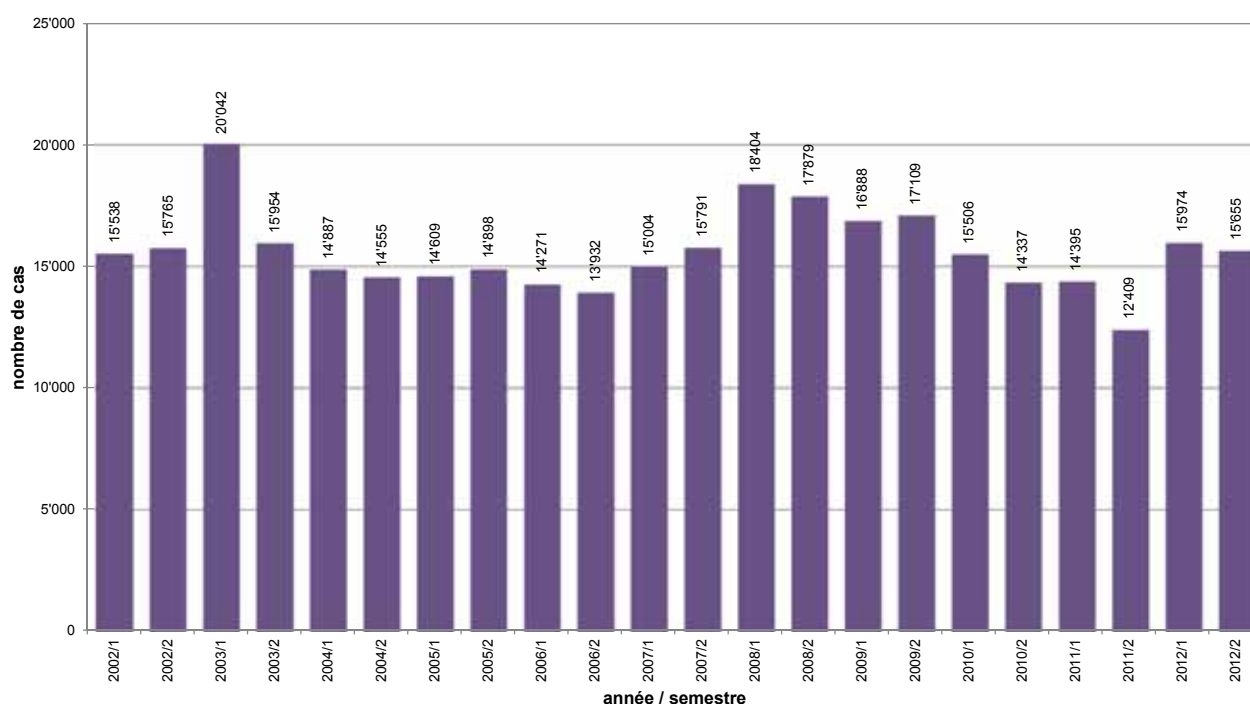
Le code de procédure civile (CPC), entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011, contient d'importantes nouveautés, notamment en matière de conciliation. Aussi l'OFL propose-t-il sur son site Internet une offre d'informations sur ces nouveautés, qui est complétée par des arrêts concernant des questions de procédure relevant du droit du bail. Cette banque de données fournit aux personnes intéressées un accès facilité aux arrêts recherchés.

En 2012, l'OFL a publié les volumes 50 à 52 des «Communications de l'Office fédéral du logement concernant le droit du bail», qui contiennent des extraits de la jurisprudence cantonale concernant des litiges relevant du droit du bail. Pour la première fois depuis l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile, ceux-ci comportent également des jugements concernant des questions de procédure

en matière de baux à loyer. Les extraits de ces décisions montrent comment les tribunaux cantonaux jugent des questions en suspens en matière de conciliation en droit du bail. Les derniers volumes publiés abordent des problèmes liés à la résiliation, à la prolongation du bail, à la contestation du loyer et aux frais accessoires. Ils évoquent également la consignation du loyer, la résiliation anticipée du contrat de bail, les conditions de la sous-location et les litiges liés aux locaux commerciaux.

### Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer: succès de l'édition 2012

Organisée par l'OFL, la 5<sup>e</sup> Conférence des autorités de conciliation en matière de baux à loyer a accueilli, le 21 juin 2012, plus de 200 spécialistes venus des quatre coins de la Suisse pour s'informer des dernières évolutions en matière de droit du bail. Les orateurs ont abordé une série de sujets, parmi lesquels la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral et des tribunaux cantonaux, les questions en matière de droit du bail pouvant surgir en cas de divorce, les



*Nouveaux litiges durant les années 2000 - 2012*



problèmes survenant lors de la contestation de résiliations ou encore les questions en lien avec la location de locaux commerciaux et de locaux sans aménagement. Les participants ont tiré profit de la réunion par les échanges qu'ils ont eus et les expériences qu'ils ont partagées. Cette manifestation a lieu tous les deux ans.

Chaque semestre, l'OFL informe des activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2012, 31'629 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 4'825 de plus que l'année précédente. Dans l'année sous revue, 28'448 cas ont été liquidés, dont 13'622 (47,9%) suite à une conciliation, le mode de règlement le plus fréquent. Par contre, dans 3'892 procédures (13,7%), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1'195 cas (4,2% des cas liquidés). A l'inverse, 880 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. 129 décisions directes ont été rendues en matière de litiges patrimoniaux (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2'000 francs) et 8'730 cas ont été réglés d'une autre manière.



## Recherche sur le logement: nouveau programme pour les années 2012 à 2015

Fin juin 2012, le chef du DEFR, le conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann, a donné son aval au programme de recherche 2012 – 2015 de l'OFL. Cette planification comprend une rétrospective des résultats du programme précédent, une analyse des évolutions et des défis qui sous-tendent le domaine du logement et huit thèmes sur lesquels la recherche se penchera durant les quatre années que couvre ce programme. Ces thèmes peuvent être répartis en deux catégories : la première comprend cinq «priorités perspectivistes», qui ciblent les problèmes à venir, laissant présager un impact particulier pour la société et nécessitant de nouvelles mesures; la seconde recouvre les «priorités permanentes», qui ciblent des sujets figurant déjà dans de précédents programmes de recherche au titre de tâches permanentes en matière de politique du logement. Le chef du département a entériné le programme à la condition que les thèmes et problématiques abordés s'arriment aux priorités politiques actuelles du département (lutte contre la

désindustrialisation, soutien à la croissance économique, préservation des terres cultivées, mise en œuvre de la stratégie énergétique 2050).

### Etudes concernant la construction de logements d'utilité publique en Suisse et à l'étranger

En 2012, l'OFL a publié sur Internet neuf rapports de recherche couvrant un large éventail thématique. Deux de ces publications sont consacrées à la construction de logements d'utilité publique. L'Institut suisse de droit comparé s'est intéressé à l'importance et à l'organisation des coopératives d'habitation en Allemagne, en France, en Espagne, au Danemark et en Autriche. Le logement coopératif représente une part de marché de 5% en Suisse, alors que ce mode d'habitation est peu répandu en France; en Allemagne, il constitue quelque 10% du parc immobilier, et au Danemark environ 8%. En Autriche, le logement d'utilité publique a une longue tradition. Aujourd'hui, un habitant sur six y vit dans un immeuble géré par une organisation d'utilité publique. Une enquête menée auprès de 1'000 maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse montre combien l'utilisation du logement est efficace dans ce secteur. Plus de deux tiers de ces logements font l'objet de prescriptions d'occupation, une proportion qui atteint même 80% pour les logements d'utilité publique situés dans les grandes villes.

Publiée par l'OFL, en collaboration avec Halter Unternehmungen et Pensimo Management, l'étude intitulée «La construction de logements locatifs «à prix avantageux» est possible» a rencontré un large écho médiatique. Cette recherche décrit les conditions dans lesquelles il est possible de construire des logements familiaux abordables avec des loyers de moins de 20'00 francs par mois même à des emplacements centraux sans que l'investisseur doive subir de baisse de rendement ou solliciter des fonds publics. Les autres publications publiées en 2012 abordent des aspects liés au développement du milieu bâti et des quartiers, au logement des aînés ou à la mobilité résidentielle transfrontalière.

La recherche de l'OFL sur le logement fournit non seulement des enseignements importants concernant l'évolution du marché et des bases décisionnelles pour les responsables



politiques, mais pousse aussi souvent au développement d'instruments d'évaluation et de conseil qui s'avèrent concluants dans la pratique. En voici deux exemples tirés de 2012 : en avril, la Haute école technique de Rapperswil a inauguré un centre de compétence baptisé «4/4 Wohnumfeld», dont l'objectif est de promouvoir la qualité de l'environnement résidentiel et d'offrir différentes prestations aux acteurs concernés (communes, propriétaires, architectes paysagistes). Ces prestations sont le fruit de la recherche de l'OFL, qui, depuis 2005, a soutenu l'établissement de bases et de critères visant à améliorer l'environnement résidentiel. Enfin, l'Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN) utilise depuis fin 2012, dans son offre de conseils destinée aux villes et aux communes, plusieurs outils (analyse d'immeuble, analyse de ville, stratégie de valorisation et club de rue), dont l'OFL a soutenu le développement dans le cadre d'un mandat de recherche qui s'étendait sur plusieurs années.

### Activités d'information

En 2012, l'Aperçu du marché du logement a paru à quatre reprises. Trois éditions du bulletin d'information électronique OFL Actuel, qui paraît maintenant aussi sur le site Internet, ont été publiées, en plus d'un envoi spécial consacré aux Journées du logement de Granges.

Le nombre des demandes adressées à l'OFL est demeuré élevé : 236 demandes avaient trait à des questions juridiques et 130 portaient sur l'évolution du marché; enfin, l'OFL a répondu à 62 demandes concernant des problèmes architectoniques.

Le changement d'appellation du département, désormais baptisé Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2013 a été l'occasion de remanier le site internet de l'OFL. La page d'accueil, notamment, a été étoffée par un accès rapide qui permet d'atteindre directement les contenus les plus récents.

La brochure «Le logement en Suisse», publiée en treize langues, obtient toujours un franc succès. Le besoin étant avéré, des versions en grec et en russe seront disponibles à partir de 2013.





## Les stratégies communales en matière de logement au menu des Journées du logement de Granges

Les 17<sup>es</sup> Journées du logement de Granges se sont articulées autour de trois moments phares. La journée de séminaire du 8 novembre 2012 a été consacrée aux stratégies des villes et des communes en matière de logement. Les questions relatives au logement dans la politique communale revêtent une importance qui ne cesse de grandir. Il y a une prise de conscience accrue du facteur décisif que constitue l'offre de logements pour le développement équilibré des villes ou des communes. C'est la conclusion qui s'est dégagée des exposés et des discussions, qui ont notamment porté sur les préférences et les décisions des ménages en matière de logement et sur les relations de bon voisinage. Les villes d'Olten, de Bienne et de Nyon ont servi d'exemples pour montrer comment il est possible de suivre une stratégie permettant de respecter les intérêts supérieurs de la collectivité tout en répondant aux besoins des personnes à la recherche d'un logement. Quelque 200 personnes ont assisté à cette journée de séminaire organisée en collaboration avec l'Office fédéral du développement territorial.

Le débat de la soirée du 14 novembre 2012 s'est déroulé sur le thème «Mettre en valeur la ville verte». Il s'est focalisé sur la mise en réseau écologique des surfaces vertes dans la ville. La Direction des travaux publics de la Ville de Granges a présenté le fruit de ses réflexions sur la manière dont elle pense mettre en valeur les espaces publics et améliorer la qualité de vie de la population.

Le 9 novembre 2012, les participants ont pu voir le film «Home» d'Ursula Meier, qui a servi de point de départ à un débat sur l'impact de modifications de l'environnement résidentiel.



## Au niveau international: négociation d'une convention-cadre sur le logement durable

La 73<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), au sein duquel la Suisse est représentée par l'OFL, a eu lieu les 24 et 25 septembre 2012 à Genève. Sur recommandation d'un groupe de travail, le comité a suggéré à la commission de lancer des négociations en vue de conclure, à l'échelle européenne, une convention définissant une construction et un habitat financièrement supportables, sains et écologiques. Il a également été décidé d'organiser une conférence ministérielle dans le cadre de la réunion annuelle de 2013. Durant la réunion, une exposition a été mise sur pied pour informer de l'état de la construction de logements durables dans la région de la CEE-ONU. La Suisse a présenté, comme exemple d'innovation, la nouvelle construction de la coopérative d'habitation Equilibre à Confignon, qui a reçu le

soutien de l'OFL. En 2012, la CEE-ONU a publié une étude sur les villes climatiquement neutres et réédité la brochure «Green Homes».

En novembre 2012, l'OFL a accueilli pour la deuxième fois une délégation chinoise, composée cette fois-ci de responsables du fonds de construction de la province du Zhejiang intéressés par les conditions d'habitation et la politique du logement en Suisse.

Les travaux préparatoires en vue de la session EUROPAN 12, qui sera lancée au printemps 2013, ont débuté durant l'année sous revue. La recherche de sites appropriés a été laborieuse. C'est pourquoi on ne sait pas encore si la Suisse participera à ce concours de dimension internationale réservé aux jeunes concepteurs de l'environnement construit.



## OFL: L'immeuble abritant l'OFL retrouve son éclat

L'immeuble qui abrite l'OFL à Granges a été construit il y a près de 20 ans. Il a fallu réaliser de gros travaux d'entretien et de rénovation en 2012. Dans tous les bureaux, la moquette a été changée, et les murs et les plafonds ont été repeints. L'enveloppe du bâtiment a retrouvé une nouvelle jeunesse à la fin de 2012. Le nettoyage des panneaux métalliques recouvrant la façade a exigé des moyens importants, et un traitement a été effectué en vue d'en prolonger l'éclat. L'ascenseur a lui aussi subi une révision générale, qui a contraint le personnel à emprunter l'escalier pendant quelques semaines.

Fin 2012, l'immeuble de l'OFL abritait 47 collaborateurs qui se partageaient 40,5 équivalents plein temps. La réduction des dossiers émanant de la période de la LCAP a entraîné la suppression de deux postes, respectivement le 31 janvier et le 31 avril 2012. L'un des collaborateurs concernés a trouvé un nouvel emploi dans le secteur privé, tandis que le second a pu relever un nouveau défi au sein de l'administration fédérale, tant et si bien qu'il n'a pas fallu recourir à des mesures de licenciement. Fin 2012, deux employés de longue date ont quitté l'office pour prendre une retraite anticipée. Par ailleurs, le secteur Questions fondamentales et information a engagé un nouveau collaborateur.

A cette liste, il convient d'ajouter les cinq apprentis employés de commerce (profil E) qui faisaient partie de l'effectif au début de 2012. Deux apprenties ont achevé leur formation avec succès, mais une troisième a malheureusement échoué à quelques points près. L'OFL n'ayant pu leur offrir de poste, elles ont donc quitté l'office à la fin de l'été.

Les collaborateurs ont dû se familiariser avec plusieurs nouveautés de nature technique. Les factures peuvent être envoyées aux clients par voie électronique depuis le 1<sup>er</sup> août 2012 (e-billing-out) et, depuis le 1<sup>er</sup> novembre, celles des fournisseurs et des prestataires de services sont réceptionnées et traitées de manière électronique (e-billing-in). Enfin, le matériel informatique qui équipait les places de travail a été remplacé au printemps pour opérer la migration sur Windows 7 et Office 2010 de Microsoft.

Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, en 2012, à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. Trois formations obligatoires ont eu lieu dans le cadre interne. Les collaborateurs ont reçu notamment des informations concernant le thème «travail et entraide / soins aux personnes âgées». La journée de formation

annuelle externe de l'OFL s'est déroulée dans la région lausannoise. La visite du Rolex Learning Center de l'EPFL, des informations relatives au Schéma directeur de l'Ouest lausannois ainsi qu'une visite du quartier de Malley étaient à l'ordre du jour. 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.

La campagne de promotion de la santé visant à motiver les collaborateurs à prendre l'escalier plutôt que l'ascenseur s'est terminée fin mars 2012. Ceux-ci ont boudé l'ascenseur tant qu'ils n'ont pas atteint virtuellement le sommet de l'Everest. Par ailleurs, des conseils santé ont été publiés chaque mois sur l'intranet afin de sensibiliser le personnel.

Le programme RUMBA (gestion des ressources et de l'environnement dans les offices fédéraux) a enregistré des valeurs légèrement moins bonnes en 2012 par rapport à l'année précédente. Ces résultats, en particulier pour ce qui a trait à la consommation électrique et à la quantité de déchets, sont pour une large part imputables aux travaux de rénovation.





# Publications 2012

## Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 50, Granges 2012
- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 51, Granges 2012
- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 52, Granges 2012

## 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):

- Institut suisse de droit comparé, Etude de droit comparé concernant les frais accessoires fixés dans le cadre des baux d'habitation (systèmes juridiques étudiés : Allemagne, France, Espagne, Norvège, Royaume-Uni), février 2012
- B,S,S. Volkswirtschaftliche Beratung AG et P/S//P///, Evaluation du fonds de roulement – Aide au logement au moyen de prêts à taux d'intérêt préférentiel du fonds de roulement : analyse de l'exécution et des effets, avril 2012
- VLP-ASPAN, La durabilité sociale dans le développement urbain, mai 2012
- Die Geographen schwick+spichtig, Landschaftsfaktoren-Index – Kurzbericht zu Methodik und provisorischen Resultaten, juin 2012
- Groupe de recherche en économie territoriale & Institut de géographie, Université de Neuchâtel, La mobilité résidentielle transfrontalière et le fonctionnement du marché immobilier dans l'Arc jurassien franco-suisse, juillet 2012
- Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern, Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, août 2012
- Fahrländer Partner AG, odp architecture, urbaninform, Halter Unternehmungen sowie Abplanalp Affolter Partner AG, « Günstiger » Mietwohnungsbau ist möglich, septembre 2012 (résumé en français : La construction de logements locatifs « à prix avantageux » est possible)

- Genossenschaft Wohnen 55+, In buona compagnia – gemeinschaftliches Wohnen in Bonaduz : Schlussbericht über ein Pilotprojekt in Graubünden, octobre 2012
- Institut suisse de droit comparé, Rapport sur l'importance et l'organisation des coopératives d'habitation en Allemagne, en France, en Espagne, au Danemark et en Autriche, décembre 2012

## Articles

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

- Ernst Hauri, Assurer ensemble une offre de logements équilibrée, Article dans «focus 06/12 - Union des villes suisses»