
Rapport annuel 2021

Office fédéral du logement



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
Déménagement et perspectives: De Granges à Berne	4
Marché du logement: De la pandémie à la propriété coûteuse	6
Politique du logement: Le point sur la politique du logement	11
Droit du bail: Jugements dans le domaine des baux commerciaux	13
Droit du bail: Initiatives parlementaires et interventions	14
Droit du bail: Processus de discussion du droit du bail	16
Autorité de conciliation: Faits et chiffres	17
Exécution de la loi sur le logement: Promouvoir des logements abordables	19
Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements: Soutien jusqu'en 2030	22
Recherche sur le logement: Faire de la recherche pour l'avenir du logement	24
Activités internationales: L'OFL dans le contexte international	26
Communication et politique: Un nouvel état-major aux tâches multiples	27
Actualité interne: Nouvel organigramme et bonne cohésion	29
Publications 2021	30

Avant-propos

Une des conséquences de la pandémie a été l'importance qu'ont prise les conditions d'habitation. En témoignent notamment les questions récurrentes posées régulièrement à l'OFL ces derniers mois : comment les besoins en logements de la population évoluent-ils ? La demande de logements à la campagne est-elle en hausse ? Quel est l'impact du télétravail sur la demande de logements ? Où la demande de logements est-elle particulièrement forte, et pour quels types de logements ? Et qu'est-ce que cela signifie pour les loyers ? Quelles sont les raisons de la forte augmentation du prix des logements en propriété ? Des questions auxquelles il n'est pas toujours facile de répondre, ne serait-ce que parce qu'on ne dispose pas encore du recul nécessaire pour savoir si les nouvelles tendances constatées seront durables.

Pour qui s'intéresse à la politique du logement, et plus particulièrement pour l'OFL, les développements de ces deux dernières années sont des plus intéressants. Jamais

encore les questions liées au droit des loyers commerciaux ne nous avaient autant occupés. Autre nouveau thème sur lequel nous avons dû porter notre attention, la question des surfaces de bureaux, qui touche de près la politique du logement en raison de l'augmentation de la part du télétravail. Par ailleurs, nous avons tenté de lancer la discussion sur le droit de bail, un sujet notoirement controversé. Nous ne savons pas encore si elle débouchera au final sur des solutions susceptibles de réunir une majorité, mais le jeu en vaut la chandelle.

Pour le personnel de l'OFL, l'année 2021 a en outre été placée sous le signe des adieux à Granges. Il n'a pas été facile de quitter notre « maison blanche » après y avoir passé 26 ans. Qui plus est, le déménagement a représenté un gros défi en termes d'organisation et de logistique. Mais, après des mois de planification, tout était prêt le 9 décembre 2021 pour que le transfert de l'office ait lieu sans heurts ni problèmes. Que toutes celles et ceux qui ont œuvré à l'excellente préparation et à la réalisation de cette opération en soient remerciés !

Martin Tschirren, directeur



Martin Tschirren, Directeur

Berne, en mai 2022 -Photo © Markus Jegerlehner/WBF

Déménagement et perspectives : De Granges à Berne

Des chemins plus longs, des chemins plus court

À la mi-décembre 2021, l'OFL a franchi une nouvelle étape importante dans la mise en œuvre de la réforme structurelle décidée par le Conseil fédéral le 1er juin 2018. Après 26 ans, l'office a quitté Granges pour retourner à Berne. Les trajets d'une partie du personnel se sont allongés, parfois considérablement. Les bureaux de l'OFL se trouvent désormais dans le même bâtiment que ceux du Secrétariat de la Commission de la concurrence (COMCO), qui fournit également à l'OFL des prestations dans les domaines des ressources humaines, de l'informatique et de la logistique. Le déménagement à Berne a aussi pour avantage de rapprocher l'OFL du département, des autres offices, du Parlement ou encore des groupes d'intérêts politiques.

De nouvelles tâches

En 2021, les questions organisationnelles liées au déménagement ont mobilisé les énergies. Maintenant que ce projet d'envergure a été mené à bien, il est temps de se recentrer sur les questions de contenu.

Le logement est un thème transversal par excellence. Qu'il s'agisse de politique sociale, énergétique, économique ou d'agglomération, les questions liées au logement



Le bâtiment de l'OFL à Granges

sont toujours présentes ou sous-jacentes. Cette imbrication de thèmes doit favoriser une approche globale des défis à venir. La politique du logement peut y contribuer.



Bâtiment de la COMCO à Berne

Photo © Alexander Gempeler/OFCL



Marché du logement: De la pandémie à la propriété coûteuse

En Suisse, les logements sont principalement fournis par le marché. Au début de 2018, nous connaissons encore une phase de haute conjoncture, qui a légèrement ralenti jusqu'en février 2020.



Impact de la pandémie

En 2020, le produit intérieur brut (PIB) a reculé de -2,4 %, sa plus forte baisse depuis des décennies. Toutefois, la reprise économique a été au rendez-vous en 2021 (+3 % environ). La pandémie a également eu des effets sur le marché du logement: l'importance accordée aux conditions de logement a sensiblement augmenté ces deux dernières années.

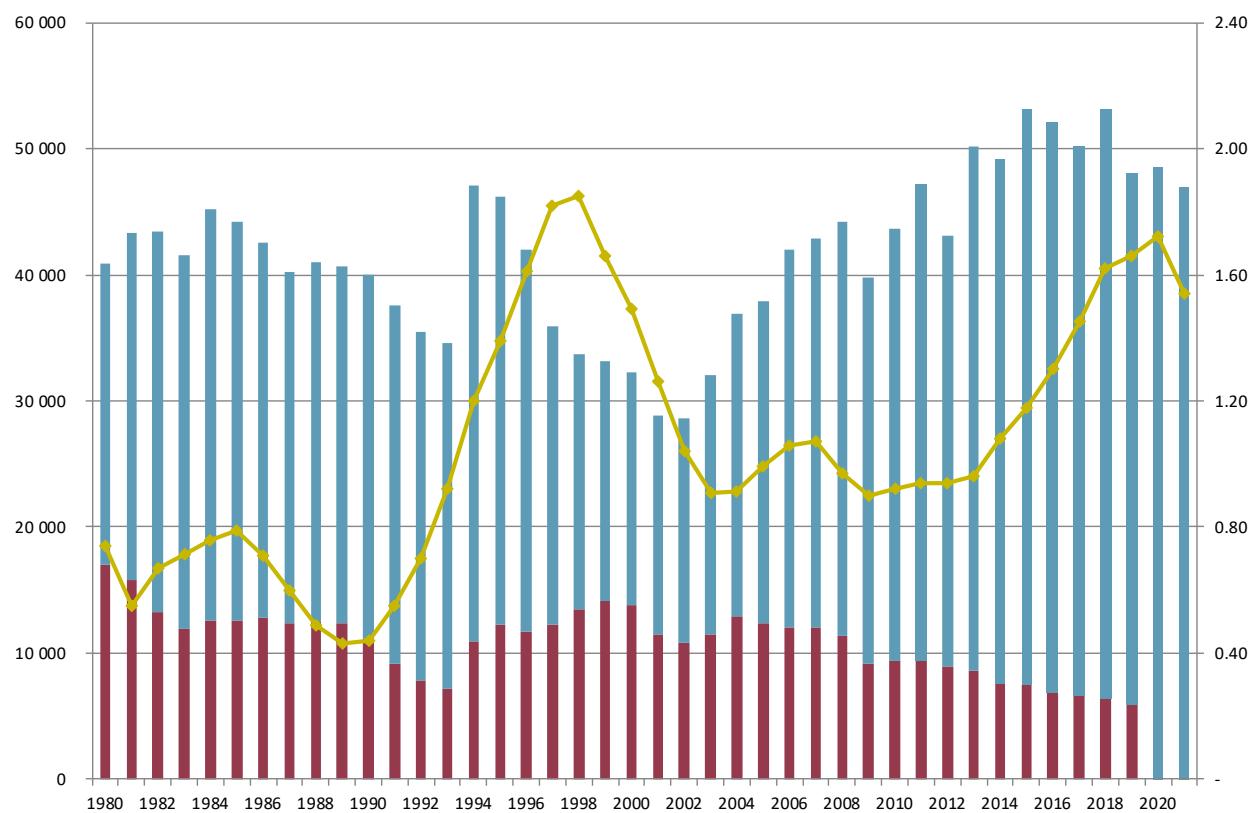
Recul du chômage

En 2019, le taux de chômage a été de 2,3 % en moyenne annuelle, un bas historique qui n'avait plus été atteint depuis 2001. Malgré un recours record au chômage partiel, il a grimpé à 3,1 % l'année suivante pour culminer à 3,7 % au début de l'année sous revue. Depuis, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières reflue de manière continue. En moyenne annuelle, le taux de chômage a été de 3,0 %, une valeur légèrement inférieure à celle de l'année précédente. En 2021, la croissance de la population a sans doute été à nouveau plus nette que les an-

nées précédentes. La nette surmortalité encore observable les deux derniers mois de 2020 s'est poursuivie jusqu'en janvier 2021, avant plusieurs mois de sous-mortalité plus ou moins marquée. Les nombreuses naissances de l'année sous revue devraient contribuer à augmenter sensiblement la croissance naturelle de la population par rapport à l'année précédente. Ce sont toutefois les mouvements migratoires qui pèsent de manière décisive sur l'évolution démographique. À cet égard, les soldes correspondants sont à peu près similaires à ceux de l'année précédente, de sorte que la croissance globale de la population devrait s'être légèrement accentuée en 2021.

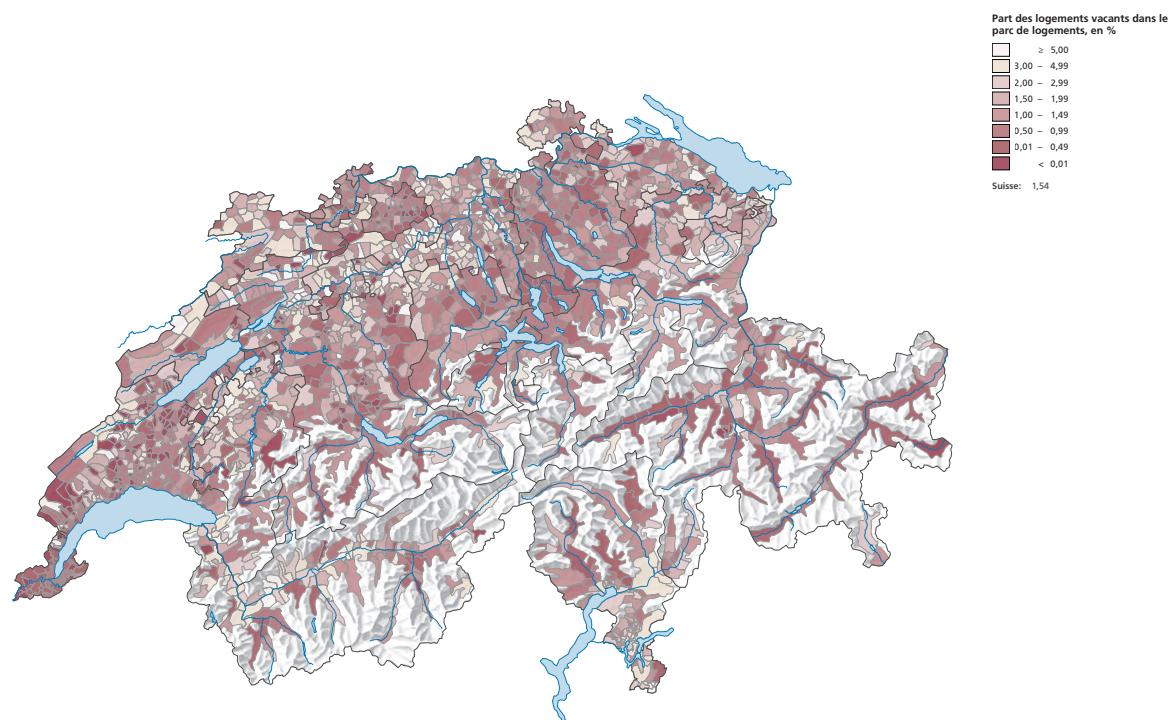
Fin de la stabilité des prix ?

Pendant près de treize ans, les prix sont restés stables et l'inflation annuelle a tourné autour de zéro. Le taux d'inflation annuel moyen, de -0,7 % en 2020, a été de +0,6 % lors de l'année sous revue. Cette augmentation est due au deuxième semestre, puisque le renchérissement mensuel, encore négatif jusqu'à l'été, avait passé, à la fin de l'année,



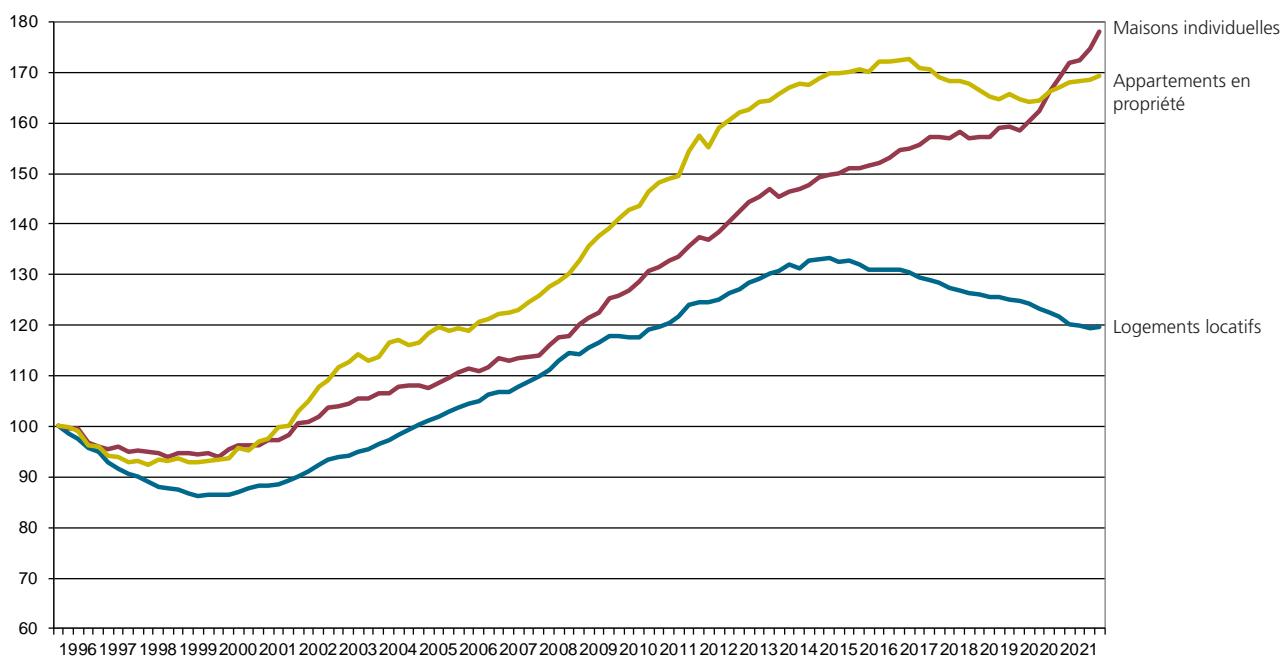
■ logements ■ Maisons individuelles ■ Taux de logements vacants

III.1 Logements nouvellement construits et logements vacants en comparaison de 1980 à 2021 (source: OFS)



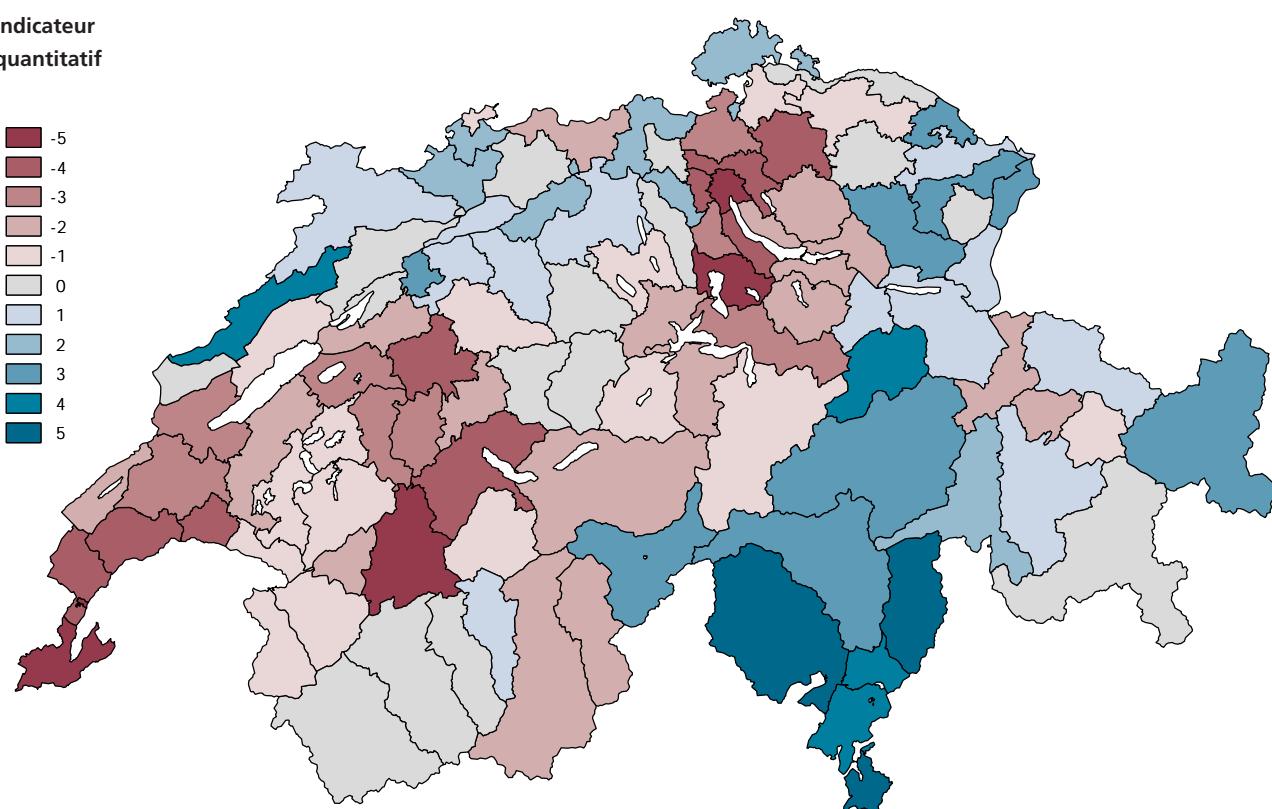
III.2 Proportion de logements vacants par rapport au nombre total de logements par commune, 1er juin 2021 (source: OFS)

Niveau de l'indice



III.3 Indices des prix du marché du logement de 1996 à 2021. Prix de l'offre (source: WüestPartner)

Indicateur quantitatif



III.4 Tensions sur le marché du logement en 2020 – Marché du logement locatif – segment inférieur (source: zhaw/Meta-Sys)

à +1,5 % par rapport à décembre 2020. Le renchérissement semble donc suivre la courbe des États-Unis et de l'Europe, mais de manière atténuée.

Cette évolution se reflète également dans l'enquête sur le climat de consommation. Les estimations des personnes interrogées concernant l'évolution passée et attendue des prix se situent à leur plus haut niveau depuis 2008. **L'indice global du climat de consommation** a rapidement augmenté pour atteindre des valeurs supérieures à la moyenne après avoir affiché un niveau plancher début 2021. En revanche, le sous-indice de la propension à consommer est resté tout au long de l'année à un niveau légèrement inférieur à la moyenne.

En bref

L'indice du **climat de consommation** correspond à la moyenne des sous-indices suivants :

- situation économique générale à venir
- situation financière passée
- situation financière à venir
- moment favorable à de grandes acquisitions

D'autres questions sont encore posées, les réponses étant publiées sous forme d'indices partiels.

Augmentation du coût des matériaux de construction

Ces sept dernières années, les taux directeurs sont restés à un niveau historiquement bas. Les aides financières massives octroyées dans le monde entier en raison de la pandémie de COVID laissaient augurer des taux d'intérêt encore avantageux. Or, depuis l'été 2021, des tendances inflationnistes se manifestent à des degrés divers partout dans le monde, ce qui pourrait indiquer que la phase des taux bas touche à sa fin. Les prix de la construction, qui étaient restés relativement stables depuis 2011, ont augmenté au cours de l'année sous revue. Dans le sillage de la crise sanitaire et des problèmes qu'elle a entraînés dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre de certains matériaux de construction s'est réduite, et les prix ont bondi. Cette évolution va sans doute se poursuivre pour l'instant, ce qui aura un impact significatif sur les prix de la construction.

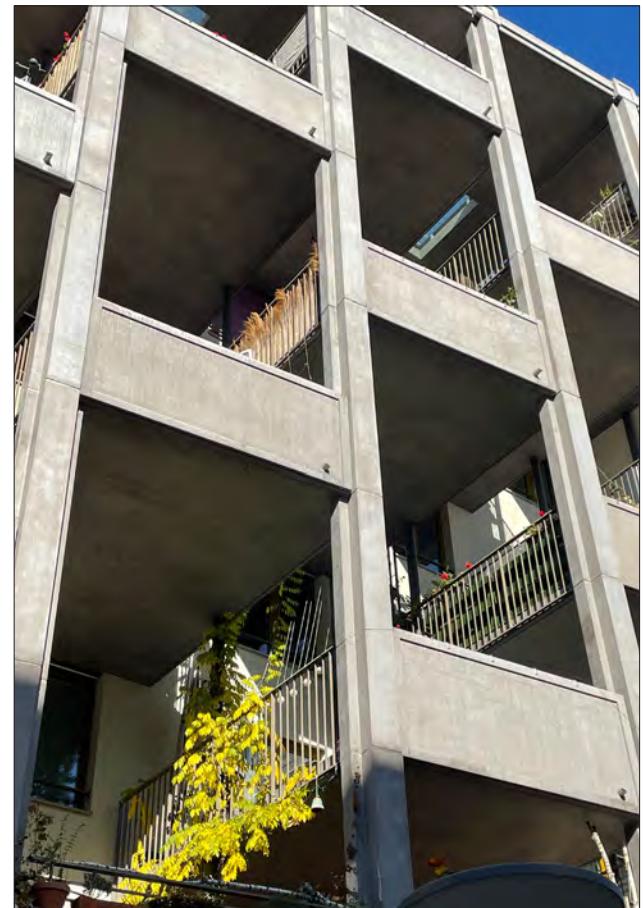
Baisse du taux de vacance

Pendant plus de douze ans, le taux de vacance n'a cessé d'augmenter pour atteindre 1,72 % en 2020. En 2021, la tendance s'est inversée de manière étonnamment nette, puisque le taux de logements inoccupés n'était plus que de

Production stable de logements locatifs

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements a passé d'à peine 29 000 unités à plus de 50 000. Depuis lors, ces chiffres sont restés relativement stables. Ils ont légèrement reculé en 2019 et, vraisemblablement en 2020. La situation n'a sans doute pas beaucoup évolué lors de l'année sous revue, puisque l'on estime à quelque 50 000 le nombre de nouveaux logements construits. Les taux directeurs bas, voire négatifs, continuent à donner des impulsions positives.

Les investissements dans l'immobilier restent recherchés, bien que les risques qui y sont liés se soient accrus ces dernières années dans le secteur locatif des régions périphériques. Par contre, l'activité de construction dans le domaine de la propriété continue de reculer. Les taux d'intérêt hypothécaires bas ont certes un effet moteur, mais il est actuellement plus lucratif pour les investisseurs de construire des logements locatifs. Les cash-flows réguliers que ces derniers génèrent offrent en effet une alternative qui permet de ne pas subir les taux d'intérêt négatifs. Par ailleurs, les dispositions par deux fois renforcées en 2012 et en 2014 en matière de financement hypothécaire ainsi que le niveau élevé des prix ne sont pas sans effet. Selon les régions, l'accession à la propriété est devenue extrêmement difficile, voire presque impossible, à de larges couches de la population, comme l'a montré le monitorage « Libre circulation des personnes et marché du logement » de juillet 2021.



1,54 % le jour de référence, le 1er juin 2021. Le recul a été le plus marqué pour les nouveaux logements.

La demande, quant à elle, ne semble pas être affectée par la pandémie, au contraire. Le taux de vacance des grands logements a diminué davantage que celui des petits. En ce qui concerne les studios, il a même augmenté.

La situation varie énormément d'une région à l'autre : si canton de ZG a enregistré le taux le plus bas (0,34 %) et que ceux de GE, ZH, GR, OW, BL et SZ sont eux aussi sous la barre de 1 %, le canton de SO affiche une fois de plus le taux de logements vacants le plus élevé (3,15 %), devant TI, AI et JU.

Légère hausse des loyers

Le **renchérissement annuel moyen des loyers** a été de 1,0 % en 2021 selon l'indice des loyers de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Par rapport aux années précédentes, la hausse a été imperceptiblement plus élevée. Dans les endroits plutôt périphériques, les loyers proposés ont continué à baisser, alors que dans les emplacements centraux, la tendance est à nouveau à la hausse.

En bref

Taux de renchérissement annuel moyen des loyers : Ce pourcentage décrit la moyenne des variations de niveau des douze mois de l'année en cours en glissement annuel.

Hausse du prix des logements en propriété

Les prix de la propriété ont pris l'ascenseur, et ce aussi bien pour les logements en propriété que pour les maisons individuelles. L'offre s'est réduite en raison de la diminution de la production de nouveaux objets et de la baisse des ventes des biens existants. Par ailleurs, le logement a pris plus d'importance pendant la pandémie. On est prêt à y consacrer une part plus grande du revenu du ménage. En 2020, environ 1,59 milliard de francs ont été retirés de manière anticipée du 2e pilier et environ 1,36 milliard du 3e pilier en vue de l'achat d'une propriété individuelle. Dans les deux cas, ces valeurs sont légèrement supérieures à celle des années précédentes.

Charge locative des ménages

Généralement, ce sont plutôt les catégories de revenu inférieures qui se trouvent confrontées à des problèmes de charges locatives. En l'absence de données, les effets de la pandémie ne peuvent pas encore être évalués de manière fiable. Il est toutefois établi que, dès le milieu de la dernière décennie, la charge locative moyenne est devenue supérieure d'environ un point de pourcentage à ce qu'elle était dix ans auparavant. Pour chacune des classes de revenu, la part représentée par cette charge n'a pas changé. Dès lors, cette évolution est due à une croissance supérieure à la moyenne du nombre de ménages des catégories de revenu inférieures. Corollaire, la part des ménages qui consacrent plus de 25 % de leur revenu au logement a passé d'un quart à près de 30 % de l'ensemble des ménages. Par conséquent, la demande de logements abordables augmentera à maints endroits.



Politique du logement: Le point sur la politique du logement

La politique du logement de la Confédération repose sur un mandat constitutionnel. Ce dernier dispose que l'État encourage la construction de logements et l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers ainsi que les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique. L'OFL est chargé de la mise en œuvre du mandat.

Interventions parlementaires

La conseillère nationale Min Li Marti a interpellé le Conseil fédéral pour lui demander comment il juge les nouvelles formes d'habitat et si celles-ci sont encouragées. Dans son avis, le Conseil fédéral a souligné les avantages des formes d'habitat communautaire, constatant qu'elles contribuent à réduire l'impact sur l'environnement et la consommation de surfaces et qu'elles favorisent l'entraide entre voisins et l'auto-assistance. Parmi ces formes d'habitat, on compte notamment le « **logement en halle** » (« Hallenwohnen ») et les **logements en grappe (logements groupés, de type « cluster »)**. Il signale également que des projets de logements en grappe ont été soutenus à plusieurs reprises dans le cadre de l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique.

Dans une motion déposée en 2019 (« Aide au logement dans les régions de montagne et les espaces ruraux »), l'ancien conseiller national Thomas Egger a chargé le Conseil fédéral d'adapter les conditions des aides au logement de manière à mieux prendre en compte les spécificités des régions de montagne. Ces régions devraient ainsi davantage profiter des mesures d'encouragement afin de bénéficier de nouvelles perspectives de développement. Le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion au motif, entre autres, que les instruments actuels sont également efficaces dans les régions de montagne et les zones rurales. De nombreux projets ont été soutenus dans ces régions par des prêts et ont contribué à y valoriser l'habitat et à prévenir l'exode de la population. Le Conseil national s'est rangé aux arguments du Conseil fédéral et a rejeté la motion lors de la session d'été 2021.

En bref

Les logements en grappe sont formés de plusieurs chambres individuelles indépendantes et d'une salle de séjour et d'une cuisine centrales partagées. Les **logements en halle** sont aménagés par leurs occupants dans une grande salle vide louée en commun.

Stratégie de développement durable

Le 23 juin 2021, le Conseil fédéral a adopté la Stratégie pour le développement durable 2030. L'OFL a participé activement à l'élaboration de cette stratégie et du plan d'action 2021-2023 qui l'accompagne. Il s'agit notamment de préparer le rapport national à l'intention de l'ONU, qui est rédigé au milieu de chaque législature. Le rapport national donne un aperçu de la mise en œuvre par la Suisse de l'**Agenda 2030**. Le sous-objectif 11.1 de l'Agenda, qui est du ressort de l'OFL, porte sur l'offre de logements, l'ambition étant d'assurer l'accès de tous à des logements adéquats, sûrs, et à un coût abordable. L'OFL a rédigé la présentation de l'état de la mise en œuvre ainsi que des opportunités et défis dans la perspective de la réalisation de cet objectif, et a coordonné les contributions des services fédéraux concernés.

En bref

En 2015, les 193 États membres de l'ONU ont adopté le Programme de développement durable à l'horizon 2030 (**Agenda 2030**). Tous les États se sont déclarés prêts à œuvrer de concert à la réalisation des 17 objectifs de développement durable (ODD) d'ici à 2030. La Suisse est elle aussi tenue de mettre en œuvre ces objectifs sur le plan national. Quatre des 17 objectifs concernent directement ou indirectement le logement. L'Office fédéral du logement (OFL) se mobilise activement pour leur mise en œuvre dans son domaine de compétence.



Réunions de responsables communaux

Deux plateformes permettent aux communes d'échanger de manière informelle sur les questions de politique du logement. Le « Wohnnetz » en Suisse allemande et le Réseau logement de Suisse romande réunissent chacun plus d'une quinzaine de communes qui se retrouvent à l'occasion de deux rencontres annuelles.

Les communes de Suisse romande se sont retrouvées à deux reprises en 2021. L'accent a été mis sur les thématiques suivantes : « Logements en mains communales : attribution, gestion et perspectives » et « Politique du logement : passer des études aux réalisations ».

Le « Wohnnetz » s'est lui aussi réuni deux fois, la première fois au printemps pour discuter du marché du logement, la seconde, en automne, pour évoquer l'impact de la pandémie sur le logement en ville.

Commission fédérale du logement

La Commission fédérale du logement (CFL), qui compte quinze membres, est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. Elle s'est réunie à deux reprises en 2021. Lors de la première séance, la discussion a porté, entre autres, sur les conséquences de la pandémie sur le logement et l'utilisation de l'immobilier. La commission a décidé de mettre en place un groupe de travail pour approfondir la question. La CFL a adopté, lors de la seconde réunion, le document concluant ces travaux. Elle en a publié les conclusions en janvier 2022, accompagnées d'un communiqué de presse.

Droit du bail: Jugements dans le domaine des baux commerciaux

Le droit du bail régit le pouvoir d'utilisation et de disposition des logements et des locaux commerciaux. Les règles juridiques régissant les rapports locatifs ont parfois des répercussions sur la production de logements, les marchés fonciers, de la construction et des capitaux, ainsi que sur l'ensemble de l'économie.

Deuxième rapport relatif au monitoring des loyers commerciaux

La question des loyers commerciaux a occupé le devant de la scène pendant la pandémie. Il a fallu ordonner la fermeture de commerces. En raison de l'absence de recettes, la question du versement régulier des loyers des locaux commerciaux s'est posée. L'OFL a été chargé dès 2020 par le Conseil fédéral de rédiger un rapport de monitoring.

Au cours du premier semestre 2021, l'OFL a réalisé à nouveau sur mandat du Conseil fédéral un deuxième monitoring des loyers commerciaux portant sur la période allant d'octobre 2020 à mai 2021. Le Conseil fédéral en a pris connaissance en juin.

Une enquête réalisée auprès des commerçants a permis de chiffrer le nombre d'entreprises qui avaient du mal à s'acquitter du loyer de leurs locaux commerciaux. Elle a également permis de déterminer combien d'entre elles avaient réussi à s'entendre avec leur bailleur sur des mesures en vue de réduire leur charge locative.

En outre le rapport de monitoring a calculé le nombre d'entreprises ayant sollicité des aides publiques. L'enquête menée auprès des villes et des cantons a recensé les mesures de soutien proposées aux entreprises particulièrement touchées par les mesures de lutte contre le coronavirus. Une estimation a été faite du nombre d'entreprises, d'employés et de baux concernés par les fermetures ordonnées. L'attention s'est concentrée sur le début de l'année 2021, lorsque la deuxième vague de pandémie a atteint son pic.

Par rapport à la première vague, moins d'entreprises ont été affectées par les fermetures. Mais, comme elles sont restées fermées pendant une période longue, en comparaison, le total cumulé des loyers des locaux commerciaux touchés a été à peu près le même lors des deux vagues. Environ 30 % des entreprises interrogées actives dans des branches touchées par les fermetures ont indiqué avoir de la peine à s'acquitter de leur loyer. Les bailleurs ont eux aussi souffert de la situation, puisque 17 % d'entre eux ont fréquemment subi des pertes de loyer.

Le Conseil fédéral a donné mandat à l'OFL de poursuivre le monitoring des loyers commerciaux en 2022.

Principaux arrêts 2021 en matière de baux commerciaux

•Genève: *Tribunal des baux et loyers, 28 juin 2021*

Dans le cas d'un restaurant avec un magasin de spécialités, le Tribunal des baux et loyers de Genève a considéré que la fermeture ordonnée par les autorités ne constituait pas un défaut de la chose louée au sens de l'art. 259a CO et que les conditions d'une libération sur la base de l'art. 119 CO n'étaient pas non plus réalisées. La question de savoir si la situation constitue un cas d'application de la clausula rebus sic stantibus, qui pourrait laisser une place à une diminution de loyer, est laissée ouverte. En effet, les plaignants n'ayant produit aucun état financier, le tribunal n'a pas pu examiner la pertinence de l'application de cette clause.

•Zurich: *Tribunal des baux et loyer, 2 août 2021*

Le tribunal a pris en l'espèce une décision similaire à celle du tribunal de Genève, puisqu'il a contesté le défaut de la chose louée et l'impossibilité de remplir le contrat. Le contrat reste-t-il applicable malgré des circonstances nouvelles ? Là aussi, en l'absence de chiffres, il n'a pas été possible d'examiner la question.

•Tribunal fédéral, 6 octobre 2021 (4A_252/2021)

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral s'est penché sur l'ordonnance COVID-19 bail à loyer et bail à ferme du 27 mars 2020. Il a considéré que pour un loyer échu le 31 mai 2020, le délai en cas de demeure du locataire aurait dû être fixé à 90 jours et non à 30 jours comme normalement. La demande d'expulsion du locataire formulée par le bailleur a donc été rejetée.

Droit du bail: Initiatives parlementaires et interventions



Consultation relative à la mise en œuvre de quatre initiatives parlementaires

Le 6 septembre 2021, la Commission des affaires juridiques du Conseil national (CAJ-N) a lancé une procédure de consultation en vue de la mise en œuvre des quatre initiatives parlementaires suivantes :

- 15.455 lv. Pa. Egloff « Empêcher les sous-locations abusives »
- 16.458 n lv. pa. Vogler « Majoration échelonnée du loyer. Non aux formulaires inutiles »
- 16.459 n lv. pa. Feller « Autoriser la signature reproduite par un moyen mécanique »
- 18.475 n lv. pa. (Merlini) Markwalder « Résiliation du bail en cas de besoin du bailleur ou de ses proches. Simplifier la procédure »

La CAJ-N a été épaulée dans ses travaux par l'OFL. Elle avait adopté le 24 juin 2021 trois projets en exécution des quatre initiatives parlementaires, deux initiatives parlementaires ayant été réunies en un seul projet. Au total, la procédure de consultation a donné lieu à 64 avis. La CAJ-N décidera des prochaines étapes après avoir pris connaissance du rapport sur les résultats de la consultation.

Nouvelles interventions parlementaires en lien avec le droit du bail

En 2021, de nombreuses initiatives et interventions parlementaires ont été déposées au Parlement sur divers sujets en lien avec le droit du bail. Outre les questions relatives aux effets des mesures de lutte contre la pandémie, les loyers, entre autres, ont focalisé l'attention.

En bref

Dans le cas d'une **initiative parlementaire**, les groupes parlementaires, les députés ou les commissions peuvent proposer un projet d'acte législatif ou les grandes lignes d'un tel acte. Les commissions parlementaires compétentes du Conseil des États et du Conseil national examinent d'abord s'il convient de donner suite à la proposition. S'il est décidé de donner suite à une initiative, la commission compétente du conseil où elle a été déposée élaborera un projet qui sera soumis à l'assemblée plénière.

Date de dépôt	Type d'intervention	Titre	Auteur/autrice	État au 31.12.21
19.03.2021	Motion	Voitures électriques. Bornes de recharge pour les locataires	Conseiller national Jürg Grossen	Pas encore traité au conseil. Le Conseil fédéral propose le rejet
27.05.2021	Initiative cantonale	En faveur d'une mesure de prolongation du délai en cas de demeure du locataire pour défaut de paiement	Canton de Genève	Pas encore traité au conseil
16.06.2021	Motion	Congés collectifs de locataires en cas de travaux (faciliter les travaux tout en préservant le logement)	Conseiller national Christian Dandrès	Pas encore traité au conseil. Le Conseil fédéral propose le rejet
17.06.2021	Initiative parlementaire	Soumettre les rendements locatifs des logements à des contrôles périodiques afin de garantir le respect de la loi	Conseillère nationale Jacqueline Badran	Pas encore traité au conseil
17.06.2021	Initiative parlementaire	Révision périodique des rendements locatifs immobiliers afin d'assurer la conformité juridique	Conseiller des états Carlo Sommaruga	Pas encore traité au conseil
18.06.2021	Initiative parlementaire	Coûts des travaux de rénovation. Réduire les taux de répercussion sur les loyers pour les adapter à la réalité	Conseiller national Michael Töngi	Pas encore traité au conseil
18.06.2021	Motion	Une protection des locataires en cas d'assainissement énergétique des immeubles locatifs dans toute nouvelle législation sur le CO2	Conseiller aux états Carlo Sommaruga	Liquidé après rejet au Conseil des États
30.09.2021	Initiative parlementaire	Droit du bail. Suspension des délais de contestation de congé ou de demande de prolongation de bail.	Conseiller national Christian Dandrès	Pas encore traité au conseil
30.09.2021	Initiative parlementaire	Computation du délai de contestation d'une résiliation de bail	Conseiller national Christian Dandrès	Pas encore traité au conseil
16.12.2021	Motion	Réactiver l'encouragement à l'accession à la propriété pour les logements destinés à l'usage personnel	Conseillère aux états Heidi Z'graggen	Pas encore traité au conseil
16.12.2021	Postulat	Pour une protection climatique renforcée. Déterminer un montant fixe pour les frais accessoires de chauffage	Conseillère nationale Sandra Locher Benguerel	Pas encore traité au conseil (retiré en mars 2022)

Droit du bail:

Processus de discussion du droit du bail

Pratiquement toutes les tentatives de révision du droit de bail ont échoué au cours des dernières décennies. Et pourtant, la situation a évolué, parfois même considérablement. C'est pourquoi l'OFL a lancé en janvier 2021 un processus de discussion du droit du bail.

Table ronde sur le droit du bail

Le 21 juin 2021, une table ronde dirigée par le président de la Confédération Guy Parmelin a donné l'occasion aux représentants des groupes d'intérêts et aux experts de discuter de la situation en matière de droit du bail en Suisse et des éventuelles actions à entreprendre. Une étude de l'institut de recherche gfs.bern réalisée dans les mois précédents a servi de base de discussion. Il apparaît que les acteurs organisés, c.-à-d. les groupes d'intérêts, les tribunaux, les avocats, etc., mais aussi la population et les spécialistes interrogés sont, d'une manière générale, satisfaits du droit du bail actuel, quand bien même ils sont une majorité à juger nécessaires des révisions ponctuelles.

Au cours du second semestre, l'OFL a mené des entretiens bilatéraux avec les différents participants à la table

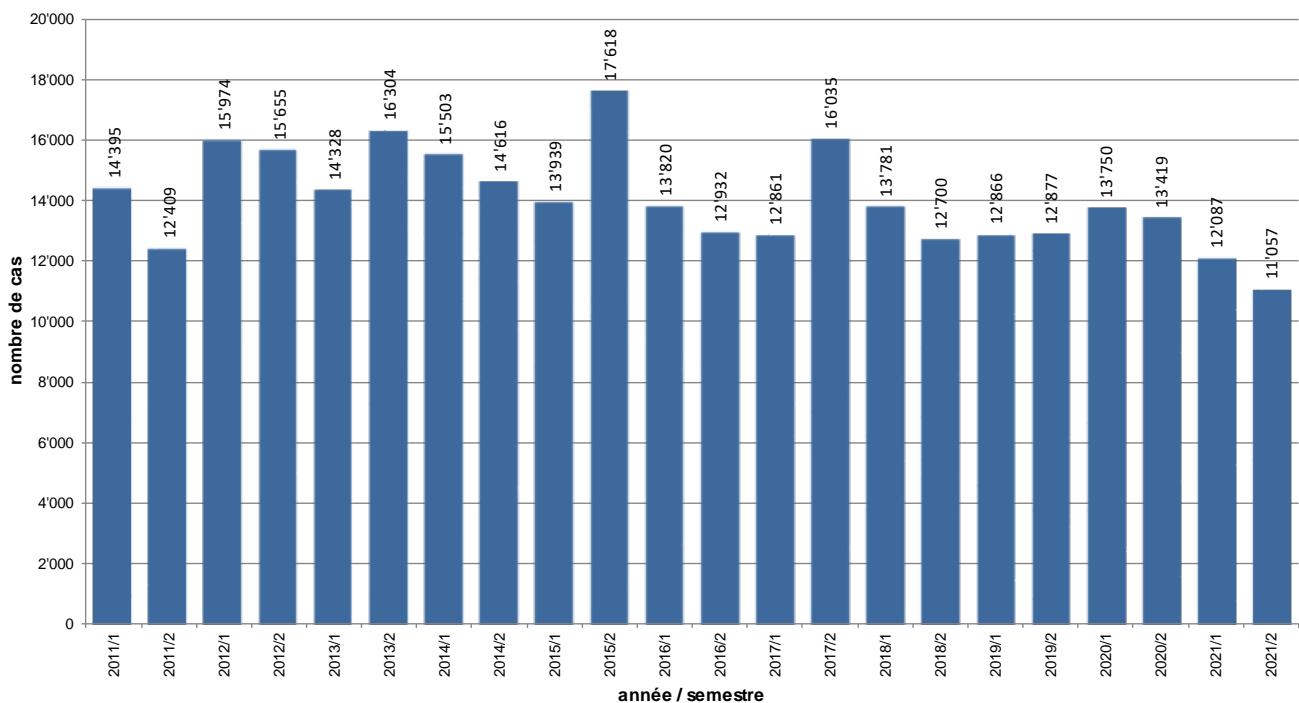
ronde dans le but d'obtenir une vue d'ensemble détaillée des différentes opinions et d'identifier les marges de manœuvre possibles.

Le droit du bail a également suscité des débats au Parlement. Le 1er juin 2021, le Conseil national a rejeté, par une seule voix de différence, une motion de la CAJ-E visant une révision majeure des règles applicables à la fixation des loyers.



Autorité de conciliation: Faits et chiffres

Chaque semestre, l'OFL informe des activités des autorités de conciliation en matière de baux à loyer.



III.5 Activité des autorités paritaires de conciliation, nouvelles causes durant les années 2011 - 2021

En 2021, 23 144 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 4 025 de moins que l'année précédente. Dans l'année sous revue, 25 331 cas ont été liquidés :

- **13 589 cas** (53,65 %) ont été réglés suite à une conciliation.
- Dans **4113** procédures (16,24 %), aucun accord n'a pu être trouvé.
- Dans **1079** cas (4,26 %), une proposition de jugement a été faite.
- **502** propositions de jugement ont été refusées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder.
- Une décision directe a été rendue dans **114** litiges patrimoniaux d'une valeur litigieuse de 2 000 francs au maximum.
- **5934** cas ont été réglés d'une autre manière.

9^e Conférence des autorités de conciliation

L’OFL a organisé le 6 mai 2021 la 9^e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer. Les thèmes suivants ont été abordés dans ce cadre :

- **Aperçu pratique** de la conciliation: Accroître le taux des accords en utilisant de la compréhension plutôt que de la pression
- **Aspects procéduraux** de la conciliation en matière de baux à loyer au regard du CPC et de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral;
- **Aperçu de la jurisprudence** récente du Tribunal fédéral concernant le droit du bail substantiel;
- **La contestation** du loyer initial;
- **Les moisissures** dans les locaux d’habitation – risques pour propriétaires, entrepreneurs et gérants;
- **Les moisissures dans les locaux d’habitation** – aspects sanitaires, et les moisissures dans les locaux d’habitation – aspects de la physique du bâtiment.



Évolution du taux d’intérêt de référence

Depuis mars 2020, le taux d’intérêt de référence se situe à 1,25 %. Le taux hypothécaire moyen sur lequel il est fondé a continué de baisser régulièrement, la plupart du temps de 0,02 point de pourcentage. Il se situait fin 2021 à 1,19 %, un niveau encore éloigné de plusieurs points de base du seuil qui déterminerait un éventuel abaissement supplémentaire.

Exécution de la loi sur le logement: Promouvoir des logements abordables

Entrée en vigueur le 1er octobre 2003, la loi sur le logement (LOG) a pris le relais de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Elle permet à la Confédération d'encourager la construction ou la rénovation de logements locatifs pour les ménages à revenu modeste, l'accession à la propriété ainsi que l'activité d'organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Fonds de roulement

En automne 2020, le conseiller fédéral Guy Parmelin a donné le feu vert à la mise en œuvre d'un programme spécial visant à promouvoir les rénovations énergétiques grâce à des prêts du **fonds de roulement**. Des conditions de prêt avantageuses permettent de lancer plus rapidement des travaux de rénovation, ce qui contribue à stabiliser la conjoncture. À ce jour, douze demandes ont été approuvées dans le cadre de ce programme. La mise en route d'un projet exige un certain temps de préparation, raison pour laquelle les gestionnaires du fonds s'attendent à davantage de demandes en 2022 et 2023. Le potentiel est bien là, au vu du nombre élevé de logements anciens, d'où la volonté d'attirer l'attention sur cette offre lors de formations et par le biais de courriers promotionnels.

En bref

La Confédération alimente un **fonds de roulement** géré à titre fiduciaire par les organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique. Ce fonds permet d'octroyer aux membres des prêts à taux préférentiel pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements à loyer modéré. Dans certains cas particuliers, ces prêts peuvent également être accordés pour l'acquisition de terrain.

Prêts pour constructions neuves et rénovations

En 2021, les commissions des deux organisations faîtières (LOGEMENT SUISSE et Coopératives d'habitation Suisse) responsables du fonds de roulement ont accordé 35 prêts d'un montant de 50,6 millions de francs destinés à la construction, à la rénovation ou l'acquisition de 1150 logements. Comme les années précédentes, la majorité des prêts ont été sollicités pour de nouvelles constructions (60 %), suivis de ceux accordés pour la rénovation de logements à loyer ou à prix modérés (33 %).

La demande de prêts de la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL) a encore reculé durant l'année sous revue. Si 36 demandes avaient été déposées en 2019 et 29 en 2020, il n'y en a eu plus que 22 en 2021 ; neuf d'entre elles incluaient des mesures énergétiques, et une relevait du programme spécial.

Préciser le loyer fixé sur la base des coûts

Le groupe de travail chargé de définir le **loyer fixé sur la base des coûts** s'est réuni à plusieurs reprises. Il est composé de représentants des deux associations faîtières de la construction de logements d'utilité publique (LOGEMENT SUISSE et Coopératives d'habitation Suisse) et de l'OFL. Les données financières collectées auprès de plus de 80 coopératives ont permis de vérifier la part des différents éléments de coût du loyer et de constater les disparités régionales. Il s'agit désormais de préciser le loyer fixé sur la base des coûts évoqué à l'art. 8 de l'ordonnance sur le logement pour les objets bénéficiant d'une aide fédérale.

En bref

Le loyer fixé sur la base des coûts couvre les coûts de construction et de financement d'un immeuble ; il ne génère pas de bénéfice. Il se calcule à partir d'éléments tels que les frais d'entretien, les frais d'exploitation, les contributions au fonds de rénovation, les intérêts du capital et les amortissements..

Droits de superficie et biens-fonds des CFF

Les Chemins de fer fédéraux (CFF) envisagent de céder à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique un tiers de leurs terrains devenus disponibles pour y construire. Les discussions sont en cours pour s'accorder sur un modèle de droit de superficie qui réponde aussi bien aux intérêts de la construction de logements d'utilité publique qu'à ceux des CFF.

Nouveau crédit-cadre

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) a été active à trois reprises en 2021 sur le marché des capitaux avec la première augmentation de la série 64 au printemps, l'emprunt de base de la série 65 en été et sa première augmentation à la fin de l'automne. Des fonds ont été levés à hauteur de 229,8 millions de francs au total pour des durées allant de 17,5 à 20 ans. Le taux d'intérêt gravite entre 0,1 et 0,15 %, avec des coûts tout compris (all-in-costs) à peine plus élevés. Comme aucun emprunt n'est arrivé à échéance en 2021, la caution de la Confédération est passée de 3452,7 millions à 3682,5 millions de francs en un an.

Les deux dernières émissions ont été en grande partie garanties par le nouveau crédit-cadre. Lors de la session de printemps 2021, le Conseil des États a approuvé sa dotation par 35 voix contre 2 et 5 abstentions. Le crédit-cadre de 1700 millions de francs est ainsi à disposition pour les années 2021 à 2027; la durée du crédit s'étend précisément de l'été 2021 à 2027.

En bref

La Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) est un outil servant au financement des immeubles construits par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Depuis 1990, elle émet chaque année un ou plusieurs emprunts sur le marché des capitaux, qui sont garantis par des cautionnements de la Confédération et qui offrent aux investisseurs la meilleure sécurité possible. Les conditions de la CCL sont nettement plus favorables que les hypothèques fixes de durée comparable. Les séries sont des emprunts numérotés depuis le début des activités de la CCL en 1990.

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire (CCH) n'a pas reçu de nouveaux arrière-cautionnements durant l'exercice 2021, si bien que, dans le secteur du logement locatif, les arrière-cautionnements prévus par la LOG avoisinaient toujours 14,1 millions de francs au 31 décembre 2021. Les arrière-cautionnements restent également inchangés à 2,1 millions de francs. Dans le secteur

du logement en propriété, où l'activité d'encouragement est suspendue, les engagements conditionnels se sont réduits en 2021 à un total 0,670 million de francs. Les six arrière-cautionnements restants sont gérés par la Centrale hypothécaire pour la construction de logements (CHL). Aucun arrière-cautionnement n'a dû être honoré en 2021

En bref

La Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) a été fondée en 1956 par des coopératives de construction et des banques afin de faciliter la construction de logements d'utilité publique et de réduire ses coûts de financement. Elle cautionne les crédits hypothécaires de rang postérieur octroyés à des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique, en particulier des coopératives, pour la construction, l'achat et la rénovation d'immeubles. La Confédération peut accorder, sur demande, un arrière-cautionnement pour une partie de ce cautionnement, ce qui permet de réduire le risque de la coopérative de cautionnement et d'augmenter la sécurité des bailleurs de fonds.

Système d'évaluation de logements

Le système d'évaluation de logements (SEL) joue un rôle important dans l'examen technique des demandes déposées dans le cadre de l'aide au logement. Un site internet avec un outil en ligne a été développé en 2015, en même temps que la révision du contenu du système. Cet instrument en ligne se présentera sous de nouveaux atours à la fin de 2022. L'OFL a en effet lancé le projet « SEL numérique », qui vise notamment à mettre sur pied une aide automatisée à la planification et à l'évaluation. L'objectif est d'optimiser l'efficacité et l'objectivité du système.





Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements : Soutien jusqu'en 2030

Avant le 31 décembre 2001, la construction de logements était soutenue par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Les aides accordées jusqu'à cette date seront maintenues jusqu'en 2030. Ces dossiers arrivent peu à peu à échéance. Actuellement, environ 12 500 logements relèvent encore de la LCAP

Aide fédérale

Fin décembre 2021, le service Aide fédérale traitait encore quelque 4000 dossiers relevant de la LCAP, dont environ 3500 objets en propriété et 500 objets en location, pour un total de 9000 unités de logement.

Locations	2020	2021	Recul 2021
Dossiers	853	465	388
Unités	16 540	8 943	7 597
<hr/>			
Propriété	2020	2021	Recul 2021
Dossiers	5 340	3 582	1 758
Unités	5 340	3 582	1 758
<hr/>			
	2020	2021	Recul 2021
Total des dossiers (L+P)	6 193	4 047	2 146
Total des unités (L+P)	21 880	12 525	9 355

En 2021, l'OFL a refermé 2146 dossiers (location et propriété) bénéficiant de l'aide fédérale accordée au titre de la LCAP (1551 en 2020), ce qui représente un total de 9355 unités de logement (7377 en 2020), dont 7597 unités en location

Numérisation

Au cours de l'année sous revue, les collaborateurs des services Aide fédérale et Recovery ont été occupés à numériser et à scanner tous les dossiers encore ouverts à compter du 1er janvier 2022. Ils ont terminé l'opération au printemps 2021.

Avances au titre de l'abaissement de base

En 2021, le montant des remboursements des avances au titre de l'abaissement de base s'est élevé à quelque 6,4 millions de francs, et celui des amortissements à 48,75 millions de francs.

Abaissement supplémentaire

Dans l'année sous revue, les abaissements supplémentaires (AS 1, AS 2 et AS 4) versés ont totalisé 9,96 millions de francs, plus précisément 9,66 millions pour la location et 0,3 million pour la propriété. Les limites déterminantes pour bénéficier d'un abaissement supplémentaire n'ont pas changé.

Cautionnements

Fin 2021, les engagements par cautionnement selon le modèle prévu dans la LCAP s'élevaient à 12,7 millions de francs.

Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt de référence de la LCAP pour les hypothèques à taux variable est resté inchangé à 2 %, de même que celui pour les avances au titre de l'abaissement de base.

Mesures d'encaissement de l'Office central d'encaissement

Entre le 1er janvier et le 26 octobre 2021*) inclus, quatorze dossiers ont pu être réglés par l'Office central d'encaissement pour un montant de 1,16 million de francs, ce qui représente un versement net de 0,32 million de francs (env. 27 %). La perte s'est élevée à 129,70 francs. Durant

la même période, seize dossiers ont pu être clos avec des actes de défaut de biens s'élevant à 2,4 millions de francs au total, et un versement net de 0,175 million de francs (env. 7 %). Il n'y a pas eu de perte.

Contrôle officiel des loyers

En 2021, les cantons et l'OFL ont examiné 110 dossiers LCAP dans le cadre du contrôle officiel des loyers. Treize dossiers ont donné lieu à des remarques et ont été transmis au service juridique de l'OFL pour traitement.

Service Recovery

Tous les dossiers présentant des difficultés financières ont pu, à une exception près, être réglés en 2021. Aucun nouveau cas n'a été enregistré. Pour 10 dossiers concernant des logements en propriété, les conventions conclues sur des remboursements par tranches d'avances accordées au titre de l'abaissement de base ou sur des suspensions de remboursement sont toujours en vigueur. Un dossier a pu être classé dans ce domaine, et, là aussi, aucun nouveau cas n'a été enregistré. En 2021, il n'y avait pas de poursuites en cours, et aucune procédure de ce type n'a dû être engagée.

En bref

Le **Service Recovery** est l'unité de l'OFL qui gère les crédits en souffrance ou problématiques.

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Après avoir comptabilisé des amortissements ordinaires et extraordinaires d'un total d'environ 22 millions de francs – ce qui correspond à peu près à la valeur de l'année précédente –, l'OFL gérait fin 2021 des prêts de la Confédération et de PUBLICA avoisinant respectivement 330 millions et 105 millions de francs. La Confédération soutient actuellement 114 coopératives d'habitation, qui proposent environ 10 400 logements à loyer modéré. Les taux d'intérêt de la Confédération et de PUBLICA sont restés stables en 2021, et les intérêts perçus se sont élevés à quelque 3 millions de francs. Au cours de l'année sous revue, des assainissements de constructions ont été annoncés à l'OFL pour un montant d'environ 18 millions de francs ; un tiers (33 %) de cette somme a été financé par les fonds propres des coopératives.

En bref

En Suisse, il existe plus de 150 **coopératives d'habitation du personnel de la Confédération**. Nombre d'entre elles ont été créées lors de périodes du logement était précaire, par exemple au lendemain de la Seconde Guerre mondiale. En général, elles ont construit des immeubles locatifs sur des terrains de la Confédération en droit de superficie et elles ont souvent bénéficié de prêts financés par des fonds généraux de la Confédération ou des fonds de la Caisse de pension de la Confédération (PUBLICA). Avec l'entrée en vigueur de la LOG en 2003, le suivi administratif des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, assuré par l'Administration fédérale des finances, a été transféré à l'OFL.

Échanges avec les cantons en 2021

L'OFL rencontre chaque année les représentants des cantons responsables de l'aide au logement. Il entend ainsi favoriser les échanges dans ce domaine et sur les questions liées au marché du logement. Une réunion se tient en Suisse alémanique et l'autre en Suisse romande ou au Tessin, dans des lieux qui varient d'année en année.

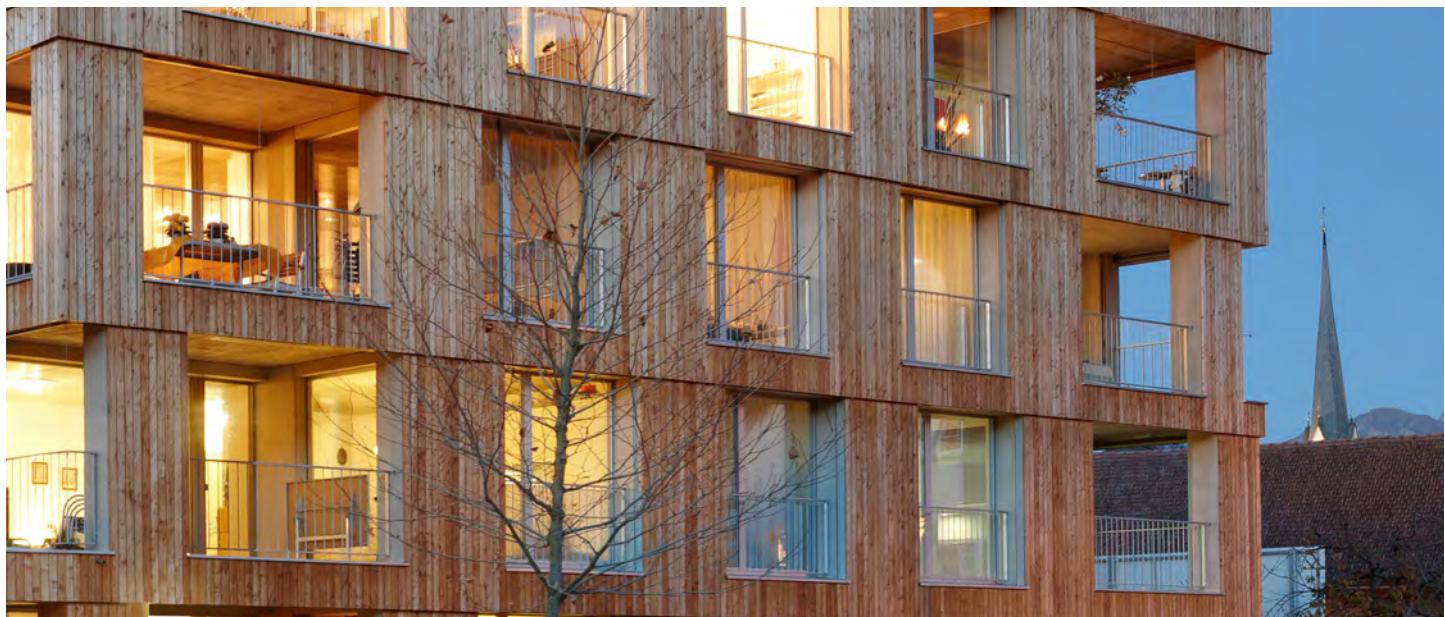
En 2021, les représentants des services cantonaux se sont retrouvés à Zurich pour la Suisse alémanique, et à Genève pour la Suisse latine. Les participants n'ont pas seulement discuté d'aide au logement et de l'actualité politique, mais ont aussi eu l'occasion de découvrir quelques réalisations intéressantes. À Zurich, il s'agissait de projets récemment achevés à Oerlikon et à la Zollstrasse ainsi que de lotissements datant de l'époque de la fondation de la construction de logements d'utilité publique. À Genève, le groupe s'est rendu le long de la nouvelle ligne ferroviaire du Léman Express, où leur a été présentée l'évolution récente des quartiers qui bordent la ligne.



**) En raison de l'introduction d'un nouveau logiciel à l'Office central d'encaissement, les mesures d'encaissement n'ont pu être contrôlées que jusqu'au 26 octobre 2021.*

Recherche sur le logement: Faire de la recherche pour l'avenir du logement

La recherche sur le logement compte parmi les tâches confiées à l'OFL. Ce mandat est inscrit dans la LOG, qui en constitue la base légale. Les priorités en la matière sont définies dans des programmes de recherche quadriennaux. Les résultats sont présentés dans des rapports accessibles au public, qui peuvent être téléchargés sur le site internet de l'OFL.



Activités de recherche en 2021

Les activités de recherche sous l'égide de l'OFL en 2021 ont donné lieu aux publications suivantes :

- 1. Développer un site en coopération et par le dialogue.** Enseignements tirés du projet de l'Industriestrasse à Lucerne
- 2. Des toilettes à compost en milieu urbain ? C'est possible !** Notice à l'intention des maîtres d'ouvrage : Retour sur dix ans d'expériences en situation réelle dans trois projets de la coopérative Équilibre
- 3. Aperçu du guide « Propriété à durée limitée »**
- 4. Pour vivre heureux, visons petit !** 32 m² par personne, concept et réalisation.

De surcroît, l'OFL a accompagné en 2021 plusieurs études en cours, lancé de nouvelles analyses et sollicité

des études préliminaires en vue de projets de recherche répondant aux priorités du programme de recherche

En bref

Le guide **Propriété à durée limitée** publié en janvier, a été réalisé à la Haute école de Lucerne (HSLU) dans le cadre d'un projet Inno-suisse, avec la coopération de plusieurs partenaires économiques. Il a pour objectif de présenter au public intéressé les dernières connaissances en date sur la propriété à durée limitée et de servir d'aide à la mise en œuvre concrète sur le marché. La propriété à durée limitée est une nouvelle forme de propriété, limitée dans le temps, en général 30 ans. L'acquéreur a durant cette période l'entièr propriété du bien, l'investisseur recouvrant son bien à l'issue de la période fixée. Cette nouvelle forme de propriété a plusieurs avantages: le prix d'acquisition plus bas rend la propriété accessible à un plus grand nombre; la période limitée permet une meilleure gestion que dans la propriété par étages; enfin, elle offre une nouvelle forme de placement financier aux investisseurs.

Projets de référence dans le domaine du logement

Depuis 2019, l'OFL offre un accompagnement à des « projets de référence dans le domaine du logement ». En 2021, trois projets sont arrivés à leur terme et leurs résultats ont été publiés.

1. La coopérative bâloise LeNa a étudié, pour la construction de son immeuble sur l'aire de Westfeld, quelles mesures **réduisant la surface habitable** bénéficient d'une bonne acceptation auprès des futurs habitants et ne limitent pas leur qualité de vie.
2. La coopérative genevoise Équilibre a développé des systèmes de **toilettes sèches** qui ont été installés dans trois lotissements et testés auprès de dizaines de ménages. Elle en a tiré une notice qui s'adresse à tout maître d'ouvrage.
3. À Lucerne, le transfert des qualités existantes d'un **quartier utilisé** de manière intense à un nouveau lotissement a été au centre du projet. Les cinq coopératives impliquées ont mené des processus innovants pour coopérer avec leurs partenaires et définir les qualités à renforcer sur le site.

En 2021, l'OFL a également soutenu plusieurs projets portant sur l'avenir de l'habitat ou sur le logement de groupes de population vulnérables.

– **La Haute école de Lucerne** a réalisé, sur mandat de l'OFL, une série d'échanges virtuels sur la densification du bâti (Dichte auf dem Prüfstand). Une trentaine d'experts et de professionnels européens de l'espace germanophone ont discuté des conditions auxquelles doit répondre l'habitat pendant et après la pandémie. Les conclusions de ce laboratoire d'idées seront résumées dans un rapport, appelé à être publié.

– Le projet « Excusez-moi » (Wie Bitte) du **Centre de compétence sur le handicap visuel et auditif des personnes âgées (KSiA; Kompetenzzentrum Seh- und Hörbehinderung im Alter)** s'est intéressé à la question de savoir comment les personnes malentendantes et malvoyantes peuvent vivre dans le même lieu de résidence que d'autres personnes ne souffrant pas d'un tel handicap. Les résultats de l'enquête, publiés dans une brochure, montrent que de simples mesures de communication sont souvent suffisantes.

– La **fondation Domicil** s'est penchée sur les conditions-cadre permettant aux personnes d'un milieu économique et social défavorisé de vivre de manière autonome. Elle a également analysé les facteurs qui permettent au locataire de reprendre un bail de manière autonome. Une fiche d'information explique comment soutenir de manière optimale la transition vers un bail assumé de manière autonome par le locataire.

Projets-modèles pour un développement territorial durable 2020-2024

La deuxième année du programme a été placée sous le signe de l'échange. Les responsables des six projets du volet thématique se sont réunis en ligne en mars pour traiter de l'habitat intergénérationnel. Une deuxième rencontre a eu lieu à Lausanne en octobre, pour visiter le site du projet-modèle « Adapter l'habitat d'un quartier lausannois avec et pour les seniors » et pour échanger sur la mise en œuvre des projets. En 2021, tant la thématique que les projets ont suscité l'intérêt des médias et ont fait l'objet de reportages et d'articles. Malgré le contexte contraignant lié à la pandémie, les six projets soutenus ont réalisé des progrès et ont su adapter leurs processus participatifs aux conditions sanitaires

Journées du logement de Granges

Après avoir été reportée à trois reprises en raison de la pandémie, la 25e édition des Journées du logement de Granges a eu lieu le 2 septembre 2021. Comme l'OFL allait quitter la ville horlogère du pied du Jura en décembre 2021 pour s'installer à Berne, l'édition anniversaire de la manifestation était la dernière sous cette forme. Plus de 140 personnes ont participé à ces journées, organisées sur le thème du logement et du travail. Dans son discours, le président de la Confédération Guy Parmelin a parlé de l'évolution du rapport entre travail et logement et évoqué les expériences faites en matière de télétravail. Une soirée cinéma et une conférence au « Kultur-Historischen » Muséum ont constitué d'autres moments forts du programme.



Activités internationales : L'OFL dans le contexte international

L'OFL représente la Suisse au sein du Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies (CEE-ONU). Cette commission économique, qui a son siège à Genève, réunit les délégués de 56 pays.



Rencontre à Genève

Martin Tschirren avec Victor Filloy, Ministre de l'Aménagement du territoire et du Logement, Andorre

Conférence ministérielle de la CEE-ONU en 2021

Début octobre 2021, l'OFL a représenté à Genève la Suisse à la conférence ministérielle de la CEE-ONU sur le développement urbain, le logement et l'aménagement du territoire. À cette occasion, le directeur de l'office – qui s'est vu conférer le titre de secrétaire d'État pour la durée de la conférence – s'est notamment exprimé sur le marché du logement tendu dans certaines régions de Suisse et a relevé l'importance, dans un tel contexte, de la construction de logements d'utilité publique pour la politique suisse du logement.

Par ailleurs, le regard tourné vers l'avenir, il a souligné la nécessité de faire davantage cas de la mobilité, des questions climatiques et de la durabilité lors de la planification de nouveaux quartiers.

L'étude intitulée « #Logement 2030. Des politiques efficaces en faveur de l'accessibilité économique du logement dans la région de la CEE » a été adoptée lors de la conférence. Elle donne une idée, à l'aide de nombreux exemples puisés en Europe et en Amérique du Nord, de la manière de promouvoir un logement de qualité à des prix abordables.

Rencontres bilatérales

Pendant la conférence, le directeur de l'OFL a eu des entretiens bilatéraux avec plusieurs délégués présents. Il s'est notamment entretenu avec Maimunah Mohd Sharif, directrice exécutive d'ONU Habitat, et Victor Filloy, ministre de l'Aménagement du territoire et du logement de la Principauté d'Andorre. Des rencontres avec des représentants d'autres pays, du Geneva Cities Hub, de Housing Europe et d'autres organisations ont donné lieu à des échanges fructueux sur les thèmes liés au logement.



Rencontre et échange

Avec Maimunah Mohd Sharif, directrice exécutive d'ONU Habitat

Communication et politique: Un nouvel état-major aux tâches multiples

Le service Communication et politique a été mis sur pied en 2021 pour gérer la communication interne et externe touchant aux thèmes traités par l'OFL. Il assume également les tâches en lien avec la communication politique au sein du DEFR et entre offices.

Réforme structurelle et conséquences sur la communication

La réforme structurelle de l'OFL décidée le 1er juin 2018 par le Conseil fédéral a eu des conséquences sur la stratégie de communication. À l'avenir, l'office devra mieux se profiler auprès du public en tant que centre de compétence pour les questions relatives au logement. Cette ambition a nécessité le renforcement de l'équipe de la communication, qui s'est attaché les services d'une spécialiste en communication. Le service Communication et politique a été créé et rattachée à la direction.

Information interne et plan de communication

En 2021, le service Communication et politique a notamment eu pour tâche d'assurer une bonne communication lors du déménagement de l'office à Berne. Il importait que le personnel de l'OFL soit informé des étapes de l'opération, mais aussi qu'il puisse exprimer ses préoccupations et ses espoirs face aux changements. Le plan de communication établi pour la période postérieure au déménagement définit la stratégie et les priorités pour les années à

venir. L'objectif est de renforcer la visibilité de l'office dans les médias, sur la Toile et sur les plateformes numériques et d'affirmer sa présence vis-à-vis des partenaires. La première étape a consisté à mettre en place un service de presse et à ouvrir un compte LinkedIn pour accroître la présence de l'office sur les médias sociaux.

Médias sociaux

Twitter

L'OFL dispose d'un fil Twitter depuis 2018. Le nombre de follower s'élevait à 873 fin 2021, un nombre qui avoisine celui d'autres offices de taille similaire. Le nombre de tweets, de 48 en 2020, est passé à 86 l'an dernier.

LinkedIn

Le compte a été ouvert en juin 2021. Entre juin et décembre, 21 posts ont été publiés, soit environ un par semaine. Le nombre de follower est en constante augmentation : fin 2021, ils étaient 144.

YouTube

En 2021, la chaîne YouTube de l'OFL a surtout été consultée pour les clips vidéo réalisés à l'occasion des Journées du logement de Granges. Au total, ils ont été vus par 192 personnes.

Travail médiatique et lettres de citoyens	2021	2020	2019	2018
Communiqués de presse	10	18	14	13
Demandes des médias	41	29	12	5
Lettres de citoyens	4	40	4	5
Twitter-Tweets	86	48	70	72
Follower sur Twitter	873*			
Posts sur LinkedIn	21*			
Follower sur LinkedIn	144*			

Travail médiatique

En 2021, l'OFL a redéfini les processus du travail médiatique et créé l'adresse de messagerie media@bwo.admin.ch. Les nouveautés introduites ont porté leurs fruits. L'augmentation des questions posées par les médias – 41 contre 29 l'année précédente – témoigne de l'intérêt croissant des journalistes pour les thèmes traités par l'office.

* Données comptabilisées seulement depuis 2021



Actualité interne:

Nouvel organigramme et bonne cohésion

La réforme structurelle a entraîné des remaniements à la fois dans les tâches et dans l'organigramme. Malgré tous ces changements et toutes les restrictions imposées par la lutte contre la pandémie, l'équipe de l'OFL a su préserver sa cohésion en 2021

Développement du personnel

En place depuis début 2021, le nouvel organigramme de l'OFL a donné satisfaction. Les activités principales de l'office sont déployées dans trois secteurs baptisés 1) Encouragement au logement, 2) Questions fondamentales Logement et immobilier et 3) Droit. Les deux unités Communication et politique et Finances assurent des tâches transversales. Fin 2021, l'OFL comptait 35 collaborateurs pour 31,2 équivalents plein temps.



Journée de formation externe

L'OFL organise chaque année une journée de formation qui vise à découvrir des sites et des projets intéressants en lien avec la mission de l'office. La journée de formation 2021, organisée le 3 septembre, a conduit les participants à Bienne, où les pôles de développement de la ville leur ont été présentés. Au programme également, un exposé doublé d'une visite et d'un aperçu de l'affectation provisoire du terrain de football de la Gurzelen ainsi qu'une présentation de la coopérative de construction GurzelenPlus et du projet Fleur de la Champagne. La journée s'est achevée par la visite de l'École supérieure du Bois Bienne.

Finances, logistique et informatique

Dans le cadre de la réforme structurelle décidée par le Conseil fédéral en 2018, le domaine informatique de l'OFL lié à la bureautique a été transféré progressivement à la Commission de la concurrence (COMCO) en 2020. L'application spécialisée Wohnweb continue en revanche d'être gérée par l'OFL. La logistique a été fortement sollicitée par la planification et la réalisation du déménagement à Berne. L'unité chargée des finances a entamé les travaux préparatoires prévus dans le cadre du programme fédéral SUPERB appelé à former, probablement à partir de 2025.

RUMBA 2020*

L'OFL a pu réduire de 44 % ses émissions de gaz à effet de serre en 2020 par rapport à 2006, dépassant ainsi les objectifs du train de mesures sur le climat fixés par l'administration fédérale, à savoir une réduction de 29 % à l'horizon 2020. Par contre, malgré la pandémie, les émissions de dioxyde de carbone liées au chauffage ont augmenté de 15 % en regard de 2019. La raison est simple: il a fallu continuer de chauffer le bâtiment en dépit du télétravail. De surcroît, sur le plan individuel, les radiateurs ont été réglés et contrôlés de manière moins stricte que les années précédentes. En revanche, une baisse significative de la consommation d'électricité (86 %) a été enregistrée entre 2019 et 2020.

* Ce sont les chiffres de 2020, car ceux de 2021 ne seront pas disponibles avant l'été 2022.

En bref

RUMBA est le système de gestion des ressources et de management environnemental de l'administration fédérale.

Publications 2021

Rapports de recherche

Haute école de Lucerne – Économie, Institut des services financiers de Zug IFZ, Handbuch «*Wohneigentum auf Zeit*» (Guide «propriété à durée limitée», aperçu en français), janvier 2021

Coopérative de construction et d'habitation Lebenswerte Nachbarschaft (LeNa), *Pour vivre heureux, visons petit!*, janvier 2021

Coopérative Équilibre, *Des toilettes à compost en milieu urbain ? C'est possible !*, Notice à l'intention des maîtres d'ouvrage, mai 2021

Steiner Thomas / Zemp Richard, *Développer un site en coopération et par le dialogue. Enseignements tirés du projet de l'Industriestrasse à Lucerne*, septembre 2021

Fondation Domicil, *Responsabilité solidaire, un tremplin vers l'autonomie*, décembre 2021

Exposés choisis

Alvarez, Cipriano, «*Actualités du droit du bail*», 9e Conférence suisse des autorités de conciliation en matière de baux à loyer, 6 mai 2021, en mode virtuel.

Heegaard, Pierre, Table ronde organisée à Neuchâtel par le SVIT Romandie avec pour sujet «*Enjeux d'avenir pour le logement*» (accessible en replay REM Neuchâtel 2021 (svit.ch), 29 avril 2021.

Heegaard, Pierre, Cours à distance de la formation ARMOUP sur le thème: «*Loi sur le logement (LOG) et le droit du bail*», 5 mai 2021.

Kägi, Adrian / Stähli, Daniel, «*Actualités du droit du bail*», Recht aktuell: BRUSH UP zum Mietrecht, 11 juin 2021.

Schindelholz, Jude, «*Politiques du logement et mesures d'aménagement du territoire*». Cours Habitat, logement et marché immobilier (HLI), Master en développement territorial, Haute école d'ingénierie et de gestion du Canton de Vaud et Université de Genève, 15 avril 2021.

Sfar, Doris, «*Ein Jahr nach dem Lockdown – Lessons learned?*», think tank «Dichte auf dem Prüfstand», OFL, CCTP-HSLU, tec21, 9 mars 2021.

Sfar, Doris, «*Die Rolle von Städten und Gemeinden in der Wohnpolitik: Instrumente und Fallbeispiele*», Stadtratsklausur zum Thema Wohnen, Wetzikon, 3 novembre 2021.

Tschirren, Martin, «*La politique du logement de la Confédération et les MOUP*», Assemblée générale de FRIMOUP, Fribourg, 9 septembre 2021.

Tschirren, Martin, «*Wohnungsmarkt Schweiz*», ULI Switzerland Roundtable, Zurich, 22 juin 2021.

Tschirren, Martin, «*Im Leben sind die ersten 100 Jahre immer die schwersten*», 101 Jahre WBG Ostschweiz, St-Gall, 20 octobre 2021.

Factsheets

Université des sciences appliquées de Zurich / Meta-Sys, *Libre circulation des personnes et marché du logement. Évolution 2020*. Factsheet pour la Suisse avec un thème spécial consacré à la propriété et factsheet pour les sept grandes régions définies par l'OFS, juillet 2021.

Articles

Schindelholz, Jude, «*Des toilettes sèches aux Vergers : une histoire d'Équilibre*», dans: Habitation, juin 2021, pp. 37-39.

Schindelholz, Jude, «*Cinq coopératives, un site, neuf qualités*», dans: Habitation, décembre 2021, pp. 7-8.

Schindelholz, Jude, «*Neue Broschüre zu alternativen Toilettensystemen*», dans: Wohnen, septembre 2021, p. 16.

Sfar, Doris, «*Vers un habitat respectueux de l'environnement*», dans: Habitation, mars 2021, pp. 32-33.

Sfar, Doris, «*Intégrer les seniors souffrant de déficiences sensorielles*», dans: Habitation, septembre 2021, pp. 37-38.

Sfar, Doris, «*Obdachlosigkeit in der Schweiz – ein vielschichtiges und wenig bekanntes Phänomen*», dans: Zeitschrift für Sozialhilfe ZESO 4/21, Wachsender Bedarf nach Wohnhilfe, pp. 20-21.

Tscherren, Martin / Enzler, Christoph, «*Logements d'utilité publique : le soutien du peuple et du Parlement perdure*», *La Vie économique*, juillet 2021, pp. 50-51.

Tscherren, Martin, «*Zurück zu den Schiebetüren*», Éditorial pour *Fokus Haus&Heim*, Cahier spécial du 20 Minuten, septembre 2021.

Tscherren, Martin, «*Territoire la suite : Trois dimensions du logement*», Genève, 13 avril 2021.

Tscherren, Martin, «*Wenn Wohnraum und Arbeitsort verschmelzen*», Éditorial pour *Fokus Haus & Heim*, Cahier spécial du *Tages Anzeiger*, avril 2021.

Tscherren, Martin, «*Wohnraumpolitik für die 10-Millionen-Schweiz*», *Hochparterre*, mars 2021, p. 11.

Tscherren, Martin, «*Ziel : Konstruktive Diskussion über das Mietrecht*», *Casanistra*, juillet 2021, p. 11.

Tscherren, Martin, «*Eine Präsenztagung hat für mich durchaus Zukunft*», *Grenchner Tagblatt*, 27 août 2021.

Publication sur le droit du bail

Office fédéral du logement, *Communications concernant le droit du bail*, Extraits de la jurisprudence, vol. 60, 1/2021, mai 2021.

Vidéos

Petits films projetés lors du séminaire des Journées du logement de Granges sous le titre «*all inclusive@home*» : *Ein neuer Alltag / Un nouveau quotidien; Eltern / Les parents; Geschwister / Frères et sœurs; Mein Lieblingsmoment / Mon moment préféré.*

Vidéos du think tank «*Dichte auf dem Prüfstand*» #4: Ausschnitte.

Impressum

Éditeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
tél. +41 58 480 91 11, fax +41 58 480 91 10
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Concept graphique

Hahn+Zimmermann, Bern

Notes

Cette publication est également disponible en allemand et italien.

