

Office fédéral du logement

Rapport annuel 2015



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: la détente se poursuit au niveau régional	4
Politique du logement: nouveau crédit-cadre et révision du droit du bail	8
Exécution de l'aide au logement: des moyens très sollicités	11
Pratique dans le domaine du droit de bail: abaissement du taux d'intérêt de référence	14
Recherche sur le logement: bases de décision pour les copropriétaires d'étages	15
20 ^e anniversaire des Journées du logement de Granges	17
Au niveau international: travaux préparatifs en vue de la conférence Habitat III	18
OFL: Une fontaine à eau pour affronter les chaleurs de l'été	19
Publications 2015	20

Office fédéral du logement OFL

Storchengasse 6

2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11

fax: +41 58 480 91 10

courriel: info@bwo.admin.ch

site: www.bwo.admin.ch

Avant-propos

Le tassement de la croissance suite à l'appréciation du franc a laissé des traces en 2015, également sur le plan de la demande de logements. Avec une croissance de la population légèrement plus faible que les années précédentes, le besoin en espace habitable a diminué, et les craintes liées à l'emploi ont relégué au second plan les projets d'amélioration des conditions d'habitation. La construction, dans le même temps, de nombreux logements a amené une détente sur le marché au niveau national. Le nombre de logements vacants a augmenté, et la hausse des prix constatée depuis des années a nettement fléchi. Ces bonnes nouvelles pour les personnes à la recherche d'un logement ne concernent toutefois pas toutes les régions, ni tous les segments du marché. Plus l'emplacement recherché est central, plus le taux de vacance est bas et, par conséquent, plus le choix est limité. Pour l'heure, la stabilisation des prix ne se fait sentir que pour les offres chères. Là où la demande dans les segments de prix moyens ou modérés reste forte, le prix des logements tend au contraire à renchérir. Qui plus est, les réfugiés du Proche-Orient et d'Afrique arrivés en Suisse seront eux aussi à la recherche de logements bon marché une fois qu'ils ne seront plus pris en charge par les structures de l'asile, ce qui rendra encore plus difficile la recherche de logements dans ces segments de prix.

La promotion de logements abordables n'est pas qu'une question de politique du logement. Des frais de logement modérés peuvent également jouer un rôle important dans le maintien de la place industrielle suisse. Le crédit-cadre adopté en mars 2015 par le Parlement permet à l'Office fédéral du logement (OFL) de pérenniser le soutien, à l'efficacité avérée, apporté à la construction de logements d'utilité publique et de poursuivre le cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission pour la

construction de logements (CCL) jusqu'en 2021. Par ailleurs, le projet de révision du droit du bail que le Conseil fédéral a soumis en mai 2015 au Parlement devrait avoir un effet atténuateur sur les prix.

L'an dernier, les activités de l'OFL n'ont pas été seulement marquées par les dossiers politiques, mais aussi par le large éventail des tâches journalières d'exécution, de recherche et de communication. L'office, depuis 20 ans dans ses locaux au pied du Jura, a fêté ses 40 ans d'existence et a organisé pour la vingtième fois les Journées du logement de Granges. L'occasion était belle de mettre sur pied divers événements pour remercier les collaboratrices et collaborateurs de l'OFL de leur fort engagement, ainsi que les organisations partenaires du secteur immobilier, du monde scientifique et de l'administration de leur bel esprit de collaboration.

Granges, mars 2016

Dr. Ernst Hauri, directeur



Marché du logement: la détente se poursuit au niveau régional

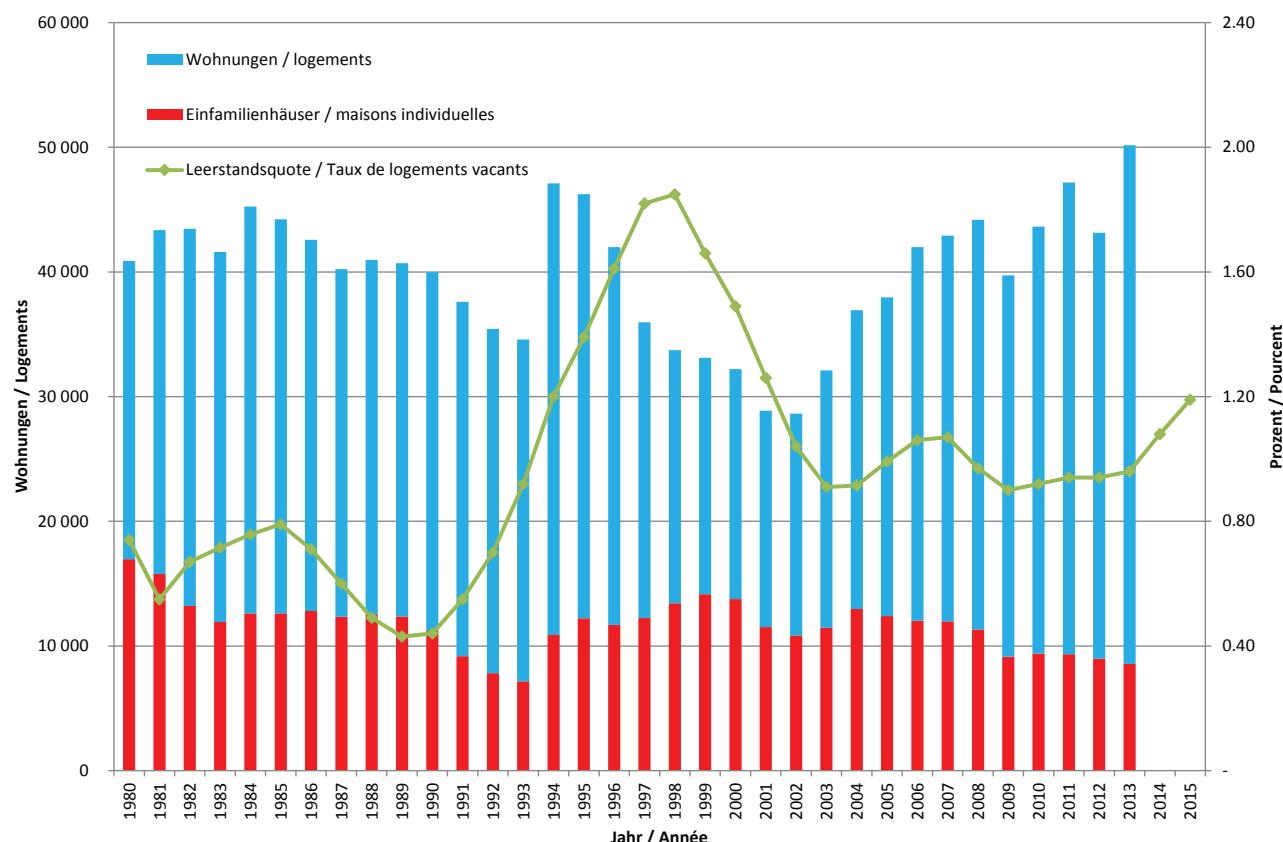
Le 15 janvier 2015, la Banque nationale suisse (BNS) a, avec effet immédiat, aboli le cours plancher entre le franc et l'euro, adapté une nouvelle fois vers le bas, dans la zone négative, la marge de fluctuation du Libor à trois mois, et introduit un taux d'intérêt négatif pour les apports sur ses comptes de virement. Corollaire, la croissance économique s'est essoufflée. Alors que la croissance du PIB avait encore atteint 2% en 2014, elle est estimée à quelque 0,9% pour l'année sous revue. L'économie d'exportation a particulièrement souffert du franc fort, et l'économie intérieure, par exemple l'industrie de la construction, a elle aussi été moins dynamique.

Le taux de chômage désaisonnalisé, resté stable pendant de nombreux mois, a légèrement augmenté à partir du printemps pour passer de 3,2 à 3,4% à la fin de l'année. La moyenne annuelle s'est établie à 3,3%. La situation, qui demeure particulièrement favorable en regard des pays voisins, s'est reflétée sur le marché du logement par le maintien d'une demande forte. Celle-ci a été stimulée par une nouvelle augmentation, de faible ampleur, des salaires réels, qui résulte

avant tout du taux de renchérissement moyen nettement négatif (-1,1%). A l'inverse, les primes d'assurance-maladie ont de nouveau un peu plus augmenté que l'année précédente, sans que cela n'annule pour autant la hausse des salaires réels. D'une manière générale, on peut constater que, depuis plus de sept ans, les prix restent stables en Suisse. Le climat de consommation, encore bon au début de l'année sous revue, s'est nettement dégradé après la décision de la BNS et ses conséquences qui se sont fait progressivement sentir au cours de l'été. Une très légère amélioration a pu être constatée vers la fin de l'année.

Léger fléchissement de la croissance démographique

Entre 2001 et 2006, la population résidante a augmenté de 0,6 à 0,8% par an. Le taux de croissance a atteint 1,1% en 2007, et même 1,4% en 2008. Ce dernier chiffre correspond

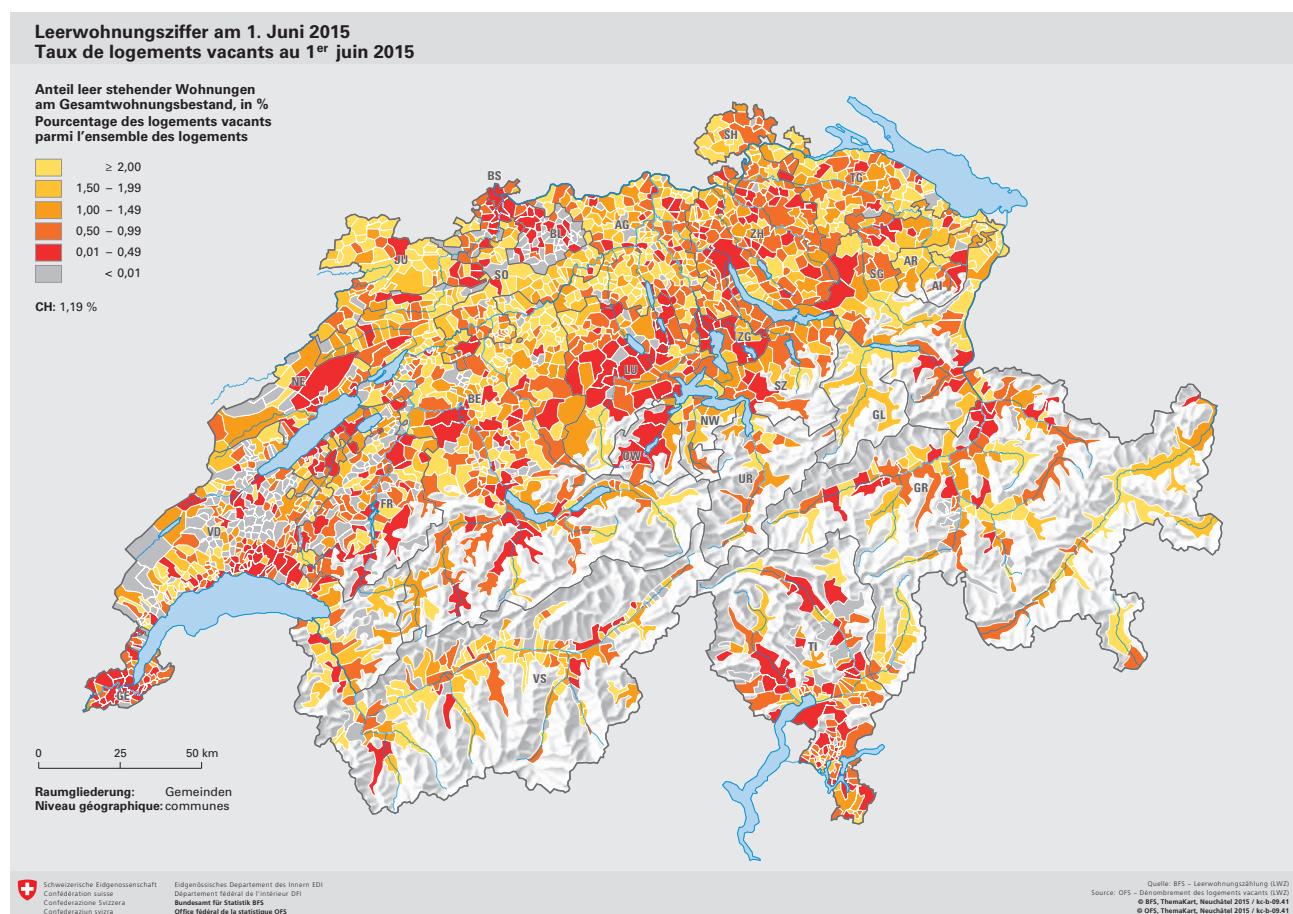


Nouveaux logements et logements vacants, comparaison 1980 – 2015; source: OFS

à une hausse de plus de 108'000 personnes, la plus forte depuis 1963. Cette augmentation tient à la conjoncture favorable précédant la crise financière et à l'introduction, le 1^{er} juin 2007, de la libre circulation complète des personnes pour les ressortissants de l'Europe des Dix-sept et des Etats de l'AELE. Malgré le recul du solde migratoire provoqué par la brève récession qui a suivi, le taux de croissance s'est maintenu à 1,1% de 2009 à 2012, l'excédent des naissances étant responsable de moins d'un quart de la croissance démographique. Cette hausse constatée dans tous les cantons a été même légèrement plus marquée en 2013 et en 2014, avec respectivement 1,3% et 1,2%. Il est encore trop tôt pour déterminer dans quelle mesure la croissance démographique pourrait s'essouffler à court et à moyen termes suite à l'acceptation de l'initiative sur l'immigration de masse et à la dégradation de la situation conjoncturelle. Les chiffres disponibles pour 2015 donnent à penser que cette croissance a été légèrement moins forte que les années précédentes. Indépendamment des mouvements migratoires, le vieillissement démographique s'accélérera rapidement au cours de ces prochaines années. Il reste une inconnue: quels seront les éventuels effets sur l'évolution démographique des flux migratoires en direction de l'Europe.

La construction de logements bientôt en recul

Entre 2002 et 2013, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29'000 à 50'000 unités environ. En 2014 et en 2015, le nombre de nouveaux logements devrait se situer dans le même ordre de grandeur qu'en 2013 et avoir atteint son zénith. Le nombre de demandes d'autorisation de construire et de permis accordés, de même que les chiffres d'affaires du secteur de la construction laissent entrevoir un recul à partir de 2016. Le niveau d'activité restera malgré tout élevé en comparaison pluriannuelle, et il n'y a pas lieu de craindre un effondrement. Le secteur de la construction profite de la croissance démographique et de taux directeurs qui restent bas. Dans un tel contexte, l'immobilier devient plus intéressant pour les investisseurs, ce dont témoigne actuellement la part de plus de 50% de logements locatifs dans l'ensemble des logements en construction. La construction de logements en propriété a diminué ces deux dernières années. Ce secteur pourrait certes être stimulé par le bas niveau des taux hypothécaires. Toutefois, les effets du durcissement par deux fois, en 2012 et en 2014, des conditions d'octroi des hypothèques,



Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2015; source: OFS

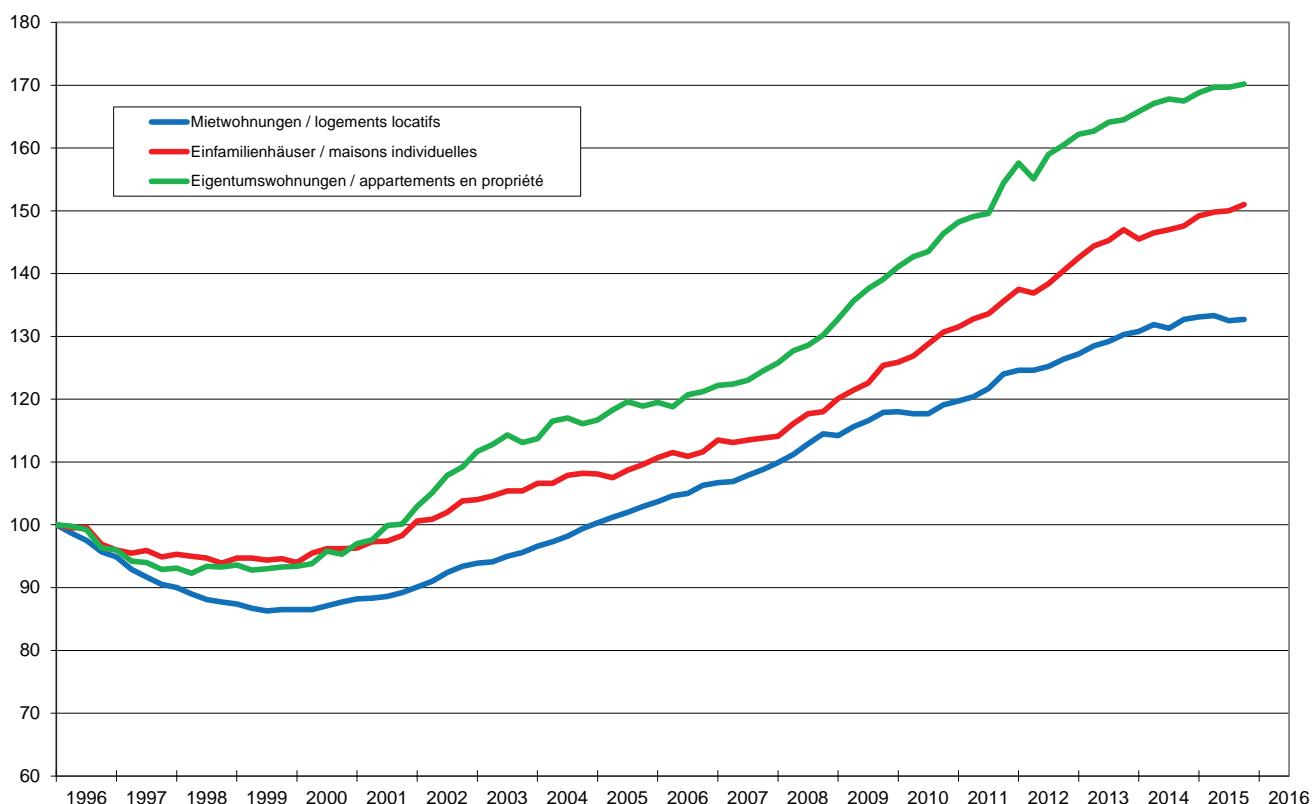
ainsi que du niveau de prix atteint se sont fait sentir, et l'accès à la propriété est devenu nettement plus difficile pour de larges couches de la population. Les investisseurs ont rapidement réagi à cette situation nouvelle, et l'accent est désormais mis sur la construction de logements locatifs. Par ailleurs, on construit moins de maisons individuelles depuis quelques années. D'encore quelque 8500 en 2013, le nombre de nouvelles maisons individuelles devrait une nouvelle fois avoir baissé de près de 10% en 2014.

Depuis plusieurs années, les taux hypothécaires bas sont, avec la croissance de la population, le principal moteur de la construction de logements, qui se situe à un niveau élevé, dans l'ensemble. Les taux ont plongé les jours qui ont suivi la décision de la BNS à mi-janvier 2015. Parallèlement aux coûts pour se prémunir contre les risques de change, qui ont pris l'ascenseur en raison des taux directeurs négatifs et qui n'ont été que progressivement pris en considération dans les offres indicatives, les taux hypothécaires ont eux aussi commencé par remonter légèrement avant de se stabiliser à nouveau vers la fin de l'année sous revue. En février 2015, le taux moyen de tous les contrats de crédit pour les hypothèques fixes n'était plus que d'à peine plus de 1,4%, une valeur que l'on a retrouvée vers la fin de l'année. Les prix de la construction, passablement stables depuis 2011, affichent à nouveau une très légère tendance à la hausse. D'une manière générale, il se confirme que, malgré une

situation conjoncturelle depuis longtemps favorable, la pression sur les prix n'a pour l'instant pas diminué dans le secteur, et ce en raison de l'âpre concurrence, de l'avenir jugé incertain par les entreprises et du faible niveau des prix à l'importation, une conséquence directe du franc fort.

Le taux de logements vacants le plus élevé depuis 2001

Depuis 2002, le taux de logements vacants gravite autour de 1% après avoir considérablement baissé après 1998. Le 1^{er} juin 2015, plus de 51'000 logements étaient vacants en Suisse, ce qui représente un taux de vacance de 1,19%, le plus élevé depuis 2001. C'est une augmentation de plus de 5000 logements par rapport à l'année précédente, où l'on avait enregistré un taux de vacance de 1,08%. Les taux les plus élevés, de plus de 2%, ont été enregistrés dans les cantons du Jura, de Soleure, de Glaris et du Valais; celui du canton d'Argovie s'en approche. Les cantons de Genève, de Zoug, de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne comptaient moins de 0,5% de logements inoccupés. Jamais encore le nombre de maisons individuelles vacantes (6400) n'a été aussi élevé. En tout, au moment du recensement, 11'000 logements vides étaient destinés à la vente, et quelque 40'000 à la location. La part des logements locatifs



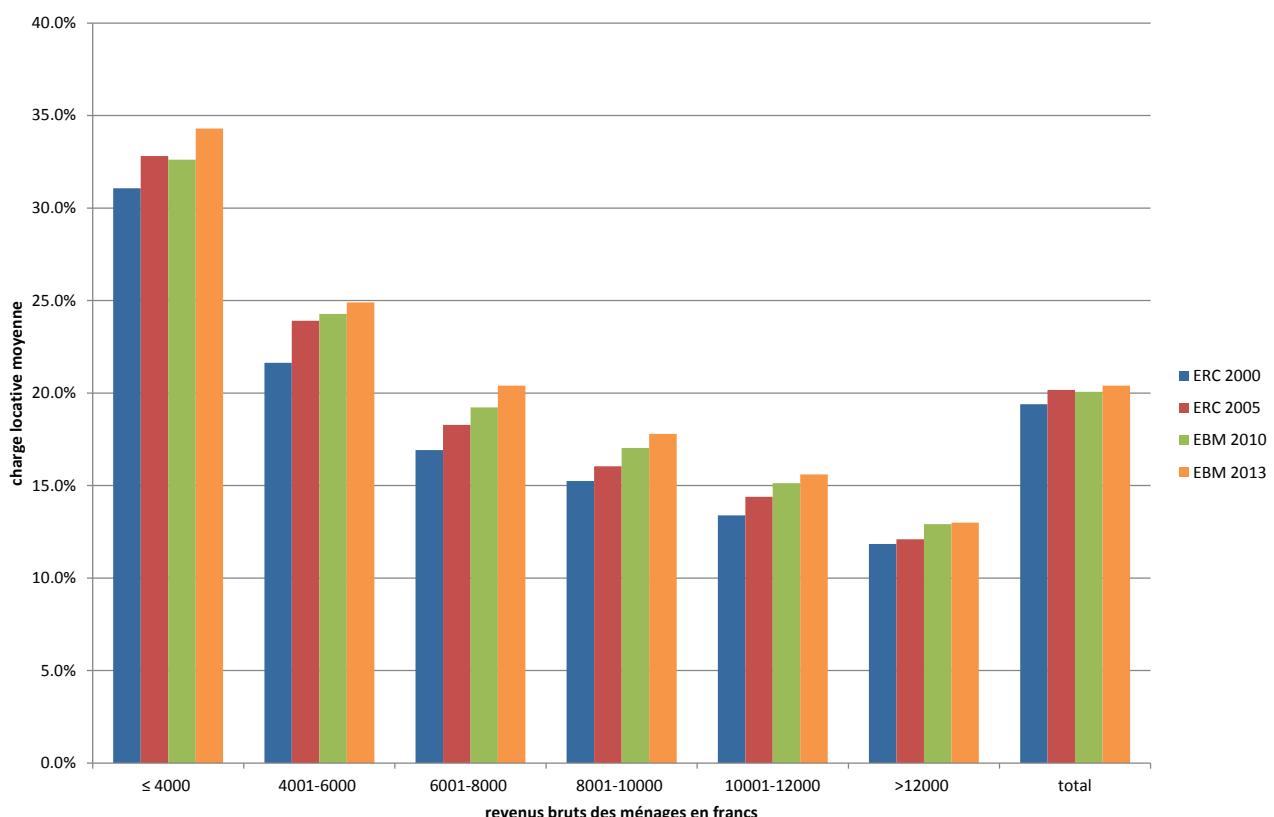
Indices des prix du marché du logement 1996 - 2015 (prix de l'offre); source: Wüest&Partner

inoccupés représente au moins 1,8% du parc de logements locatifs, des différences étant constatées d'une région à l'autre. Si l'on considère le taux de vacance en fonction de la taille des pièces, l'augmentation a été inférieure à la moyenne par rapport à l'an dernier en ce qui concerne les petits et les grands logements, tandis qu'elle a été plus importante pour les trois et quatre pièces. Cette hausse du nombre de logements vacants a été nettement inférieure à la moyenne en ce qui concerne les nouveaux logements, ce qui indique une bonne absorption par le marché des nouvelles constructions.

Légère détente sur le marché du logement locatif

En 2015, le taux de renchérissement annuel moyen des loyers selon l'indice de l'Office fédéral de la statistique (OFS) s'est élevé à 0,8% (contre 1,2% l'année précédente). La hausse devrait être également modérée en 2016, notamment en raison du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers, qui a connu une nouvelle baisse en juin 2015 pour s'établir à 1,75%. L'évolution de l'inflation et la légère détente observée sur le marché du logement locatif donnent également à penser que la hausse des loyers restera modérée.

Depuis l'an 2000, on observe une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre dans tous les segments du marché du logement. Cette tendance s'est nettement atténuée lors de l'année sous revue. Entre-temps, les incidences du durcissement, par deux fois, des conditions d'octroi des crédits hypothécaires et le niveau des prix qui a été atteint ont déployé leurs effets dans le secteur du logement en propriété. Les indices des prix de l'offre et des transactions révèlent une stabilisation, voire un recul, dans certaines régions et, avant tout, dans les segments de prix supérieurs. La hausse des loyers proposés sur le marché a elle aussi été nettement moins marquée, au point que ces derniers pourraient bien ne plus augmenter, voire diminuer en raison de l'offre abondante en de nombreux lieux. Les ménages mobiles, c'est-à-dire ceux qui doivent déménager pour des raisons personnelles, de formation, d'emploi ou de perte du logement, et les personnes qui veulent fonder un foyer ou celles encore qui souhaitent venir s'établir en Suisse continuent à souffrir de la situation tendue du marché dans les régions prisées, en particulier dans les segments moyens inférieurs. Pour ces ménages et ces personnes, élire domicile à l'endroit de leur choix n'entre bien souvent pas, ou plus, en considération pour des raisons de prix. Ils sont contraints d'étendre leur recherche aux abords des villes, voire à des contrées plus périphériques, et doivent souvent accepter d'effectuer de longs trajets pour se rendre au travail. En outre, il en résulte une certaine tendance à la ségrégation sociale.



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

Politique du logement: nouveau crédit-cadre et révision du droit du bail

Lors de la session de printemps 2015, le Conseil national a adopté à une large majorité le message concernant un nouveau crédit-cadre destiné à des engagements conditionnels pour l'encouragement de l'offre de logements, et a desserré le frein à l'endettement. Le crédit-cadre, d'un montant de 1,9 milliard de francs, porte sur les années 2015 à 2021 et est avant tout destiné à cautionner les emprunts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

Le Conseil fédéral en faveur de l'obligation d'une formule officielle dans toute la Suisse

Le 27 mai 2015, le Conseil fédéral a approuvé un message relatif à la révision partielle du droit du bail dans le code des obligations. L'élément clé du projet de révision est l'obligation faite de communiquer le loyer précédent au nouveau locataire sur une formule officielle et de justifier une éventuelle augmentation de loyer. Cette obligation doit s'appliquer dans tout le pays indépendamment de l'existence ou non d'une pénurie de logements. Le nouveau dispositif propose de conférer à la Confédération la compétence en matière de formule officielle. Le projet de loi prévoit en outre d'admettre une signature reproduite par un moyen mécanique (fac-similé) pour notifier une augmentation de loyer ou une modification du montant des acomptes

pour frais accessoires. Par ailleurs, lorsque le loyer est augmenté selon un échelonnement convenu, la forme écrite suffira pour communiquer l'augmentation du loyer. Enfin, les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ou sur des améliorations énergétiques ne doivent désormais pouvoir prendre effet au plus tôt qu'une année après l'entrée en vigueur du bail si elles n'ont pas été annoncées par écrit avant la conclusion du bail.

L'OFL est en train d'examiner s'il y a lieu de procéder à une révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Les travaux préliminaires portent sur les adaptations nécessitées par le projet de révision partielle du droit du bail dans le code des obligations, mais l'OFL vérifiera également si d'autres modifications s'imposent.

Le 13 mai 2015, le Conseil fédéral a pris connaissance du rapport de l'OFL concernant l'obligation de produire un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Le rapport arrive à la conclusion qu'une telle mesure pourrait avoir un effet positif sur le nombre d'assainissements énergétiques d'immeubles. L'introduction de cette obligation relève de la compétence des cantons.

Troisième phase de dialogue entamée

Le groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement», que le Conseil fédéral a instauré en 2013 et qui réunit des représentants de la Confédération, des cantons et des villes, a tenu deux séances d'une demi-journée en 2015. Les discussions ont porté sur la situation du marché immobilier, la stratégie immobilière des CFF et les points de contact entre aménagement du territoire et politique du logement. Le dialogue se poursuivra en 2016, et un nouveau rapport contenant des recommandations à l'intention de la Confédération, des cantons et des villes est prévu pour la fin de l'année. Pour l'instant, la question du soutien à l'intégration dans le marché du logement des réfugiés arrivés en nombre croissant au cours de l'année n'a été qu'effleurée. Les personnes admises à titre provisoire ou ayant obtenu le statut de réfugié, et qui ne sont donc plus prises en charge par les structures de l'asile, devront se mettre à la recherche d'un logement, une tâche qui ne manquera pas d'être ardue dans les régions où il y a pénurie.



rie d'offres bon marché. Dès lors, de nombreux migrants auront sans doute besoin du soutien des communes et des œuvres d'entraide.

Dans le cadre d'une discussion, le Conseil fédéral avait pris la décision en juin 2014 de supprimer – afin de juguler la hausse des coûts dans les prestations complémentaires et d'éviter la pauvreté des personnes âgées – la possibilité de retirer des moyens de la part obligatoire de la prévoyance professionnelle, instituée entre autres pour encourager la propriété du logement. Le dossier mis en consultation par le Conseil fédéral en décembre 2015 n'en fait plus mention. Il a été tenu compte du fait que les risques étaient différents selon le motif du retrait. La consultation pour ce projet court jusqu'au 18 mars 2016.

Interventions parlementaires sur de nombreux sujets

En décembre 2015, l'OFL a mis en consultation auprès des offices le projet de rapport en réponse au postulat Jans («Efficacité énergétique. Le Green Deal Loan, un modèle pour la Suisse?»), qui concerne l'assainissement énergétique des bâtiments dans le domaine locatif. Le rapport prend en considération des mesures envisageables dans les domaines du droit de l'énergie, du droit du bail, de l'encouragement de la construction de logements et du droit fiscal, et en évalue les effets, en particulier en ce qui concerne les objectifs fixés en matière d'économies d'énergie et leur acceptabilité sociale.

Nombreux ont été les thèmes abordés par les interventions parlementaires déposées et traitées au cours de l'année sous revue. Lors de la session d'été, le conseiller national Thomas Hardegger a déposé une motion intitulée «Encourager la construction de logements d'utilité publique ou à prix modérés. Droit de préemption des communes». Le Conseil fédéral a évoqué entre autres la compétence cantonale de légiférer en matière de droit de préemption pour justifier sa proposition de rejet de la motion.

Dans sa motion «Pour une transparence du calcul des hausses et des baisses de loyers» déposée lors de la session d'été, le conseiller national Carlo Sommaruga chargeait le Conseil fédéral de créer un calculateur de loyer électronique sur le site internet de l'OFL. Comme il existe aujourd'hui déjà des calculateurs de loyer simples ou complexes, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion. L'interpellation du conseiller national Thomas Hardegger «Les loyers doivent se fonder sur les coûts et non pas viser des rendements excessifs» a fourni l'occasion d'expliquer les principes des loyers calculés sur la base des coûts. Le Conseil fédéral a aussi répondu à l'interpellation «Hausses de loyer abusives après un assainissement énergétique ou une rénovation importante» déposée par le conseiller national Kurt

Fluri lors de la session d'été. Lors de la session d'automne, le Conseil national a choisi de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire du conseiller national Olivier Feller «Droit du bail. Ne plus faire dépendre le rendement admissible du taux hypothécaire de référence». L'interpellation «Suppression de la prise en compte du taux hypothécaire de référence dans le cadre du calcul du rendement admissible» déposée par le conseiller national Hugues Hiltbold, à laquelle le Conseil fédéral a répondu en février 2015, a débouché sur une décision du Tribunal fédéral. Le conseiller national Carlo Sommaruga a déposé, lors de la session d'été, l'interpellation «Modèle économique de calcul de la variation du loyer en fonction des variations du taux de référence. Correction de l'ordonnance ?». Le Conseil fédéral a entre autres fait valoir dans sa réponse que des arguments solides plaident en faveur du maintien des taux de répercussion en vigueur.

La conseillère nationale Marina Carobbio Gusetti a, dans son postulat «Baisse du taux hypothécaire de référence. Qu'elle profite aux locataires !», expliqué entre autres que c'est au locataire qu'il revient de faire valoir le droit à une baisse. Dans son avis, le Conseil fédéral a présenté diverses solutions envisageables mais, tout bien considéré, il n'estime pas opportun, pour l'heure, de procéder à des modifications. Lors de la session d'été également, le conseiller national Balthasar Glättli a déposé un postulat intitulé «Rapport sur les conséquences économiques de la non-répercussion de la baisse du taux de référence», que le Conseil fédéral a proposé de rejeter notamment en raison d'un mauvais rapport coût-utilité.



L'initiative parlementaire «Empêcher les sous-locations abusives» déposée par le conseiller national Hans Egloff lors de la session d'été demande que l'art. 262 du code des obligations soit modifié et complété. Il propose ainsi que la demande de sous-location au bailleur et le consentement de celui-ci se fassent en la forme écrite. Plusieurs interventions portent sur la fin du bail. Ainsi, la conseillère nationale Ursula Schneider Schüttel a déposé une motion intitulée «Améliorer la protection contre les congés signifiés notamment aux personnes âgées et aux familles». Le Conseil fédéral a proposé de rejeter cette intervention, reprise entre-temps par la conseillère nationale Rebecca Ruiz, en raison des conséquences négatives que pourraient subir les locataires. Les deux Chambres ont décidé, respectivement lors des sessions d'été et d'automne, de ne pas donner suite à la pétition Bassola «Eviter les résiliations de bail en cas de retard des autorités compétentes dans le paiement des loyers des personnes bénéficiant d'un soutien».

Le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion «Mettre sur un pied d'égalité les prestataires traditionnels et les personnes proposant des services en ligne» du conseiller national Lorenz Hess. Dans son avis, le Conseil fédéral a évoqué la nécessité d'une analyse en lien avec le postulat «Encourager l'économie participative, encadrer et anticiper les défis à venir» du conseiller national Fathi Derder, qu'il propose d'accepter. Il a également été fait référence à ce postulat dans la réponse donnée par le Conseil fédéral à la question posée par le conseiller na-

tional Balthasar Glättli lors de la session d'hiver («Rapport du Conseil fédéral sur l'utilisation d'Airbnb et de plates-formes similaires à des fins commerciales et sur les mesures à prendre»). Le conseiller national Fathi Derder est revenu à la charge lors de la session d'hiver 2015 en déposant une interpellation intitulée «Quelles réponses aux défis de l'économie participative en Suisse?», dans laquelle il rappelait le postulat qu'il avait présenté lors de la session d'hiver 2014.

Renouvellement intégral de la Commission fédérale du logement

La Commission fédérale du logement (CFL) est un organe consultatif chargé d'épauler l'OFL. Présidée par le professeur Philippe Thalmann, elle s'est réunie à deux reprises en 2015. Lors de sa séance d'été, elle a traité de la question de l'assainissement énergétique des logements locatifs et, lors de sa séance d'hiver, du programme de recherche 2016 – 2019 de l'OFL, qu'elle a approuvé à l'intention du département. Composée de quinze membres, la CFL a été totalement renouvelée pour la période administrative 2016 – 2019. Avec une part de représentation féminine de 40% et sept représentants de la Suisse latine, la Commission dépasse les exigences fixées par la Chancellerie fédérale pour la composition des commissions extraparlementaires.



Exécution de l'aide au logement: des moyens très sollicités

Les activités de l'OFL en matière d'exécution de l'aide au logement concernent, d'une part, l'encouragement indirect prévu par la loi sur le logement (LOG), qui profite exclusivement à la construction de logements d'utilité publique et comprend, pour l'essentiel, le cautionnement des prêts de la CCL et l'octroi de prêts à taux préférentiel du Fonds de roulement; d'autre part, l'encouragement direct inscrit dans la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) reste une aide importante.

Forte demande de financements de la CCL...

Par ces emprunts, la CCL aide ses membres à financer à long terme et à des conditions avantageuses la construction d'immeubles. Au cours de l'année sous revue, elle a émis trois nouveaux emprunts et en a augmenté un autre. En tout, la CCL a levé 522,5 millions de francs pour ses membres. Pour une durée de dix à 18 ans, les intérêts frais d'émission compris (all-in-costs) oscillent entre 0,215 et 0,662%. Deux emprunts, à savoir les séries 28 et 31, d'un montant total de 174,1 millions de francs, ont pu être remboursés. Ainsi, les prêts cautionnés par la Confédération en 2015 ont augmenté de 348,4 millions de francs, pour un total de 2918,9 millions de francs à fin de l'année sous revue. Le nouveau crédit-cadre disponible depuis l'été 2015 a déjà été sollicité à hauteur de 162 millions de francs pour l'année sous revue.

La décision de la BNS du 15 janvier 2015 a contribué de manière décisive à cette forte augmentation des émissions. En raison de la hausse des coûts pour se prémunir contre les risques de change, les financements bancaires ne sont pas devenus meilleur marché par rapport à l'année précédente; dans le même temps, les rendements des obligations de la Confédération et, par conséquent, des emprunts cautionnés par cette dernière sont devenus négatifs, même pour des durées d'emprunt à relativement long terme. De ce fait, la différence de taux d'intérêt entre les financements de la CCL et les financements bancaires a doublé pour s'établir à près de deux points de pourcentage. La très forte demande supplémentaire de financements par la CCL qui en a résulté a contraint cette dernière à fixer des priorités concernant la participation à ses emprunts. Cependant, le crédit-cadre octroyé en 2015 pour cautionner ses financements doit suffire jusqu'en 2021.

Le 18 juin 2015, la CCL a tenu son assemblée générale anniversaire au Landhaus, à Soleure. Depuis sa fondation en 1990, la centrale d'émission est devenue l'un des acteurs majeurs de l'aide au logement et l'un des partenaires les plus importants de l'OFL.

... et de prêts du Fonds de roulement

Suite à la recommandation du Contrôle fédéral des finances, les réserves du Fonds de roulement ont été dissoutes et transférées au Fonds en 2015. Par conséquent, 15,3 millions de francs seront disponibles pour la dotation du Fonds en 2016, et 10,8 millions l'année suivante. Le crédit-cadre adopté en 2003 pour financer des prêts sera épuisé fin 2017.

Même si la possibilité de prêts pour l'acquisition de terrain constructible offerte depuis le début de l'année 2014 n'a pas encore suscité de demande concrète, un flot ininterrompu de demandes ont été enregistrées en 2015: 1796 logements ont bénéficié de prêts pour un volume de 72 millions de francs, environ un tiers du montant alloué étant



destiné à des projets dans le canton de Genève. Si la demande reste aussi élevée, les liquidités du fonds diminueront rapidement. Pour cette raison, l'OFL a mené de premières discussions avec les organisations faîtières concernant la fixation de critères destinés à établir des priorités et les participations maximales au Fonds pour les maîtres d'ouvrage. Une éventuelle limitation de ces dernières sera fixée en lien avec la révision approfondie des conditions d'octroi de prêts, qui est de toute manière prévue.

Un arrière-cautionnement a été accordé à la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH) pour la construction d'un lotissement dans le canton de Zurich. Les arrière-cautionnements octroyés au titre de la LOG dans le secteur locatif ont légèrement augmenté lors de l'année sous revue pour s'établir à quelque 11,5 millions de francs. Le montant des arrière-cautionnements octroyés au titre de la LCAP est resté stable à près de 5 millions de francs.

En ce qui concerne l'encouragement, suspendu, au logement dans le domaine de la propriété par l'entremise des coopératives de cautionnement hypothécaire (HBW, CRCI), le montant des engagements conditionnels a diminué cette année de 2,8 millions pour s'établir à quelque 5,3 millions de francs. Cette année non plus, aucun arrière-cautionnement n'a dû être honoré.

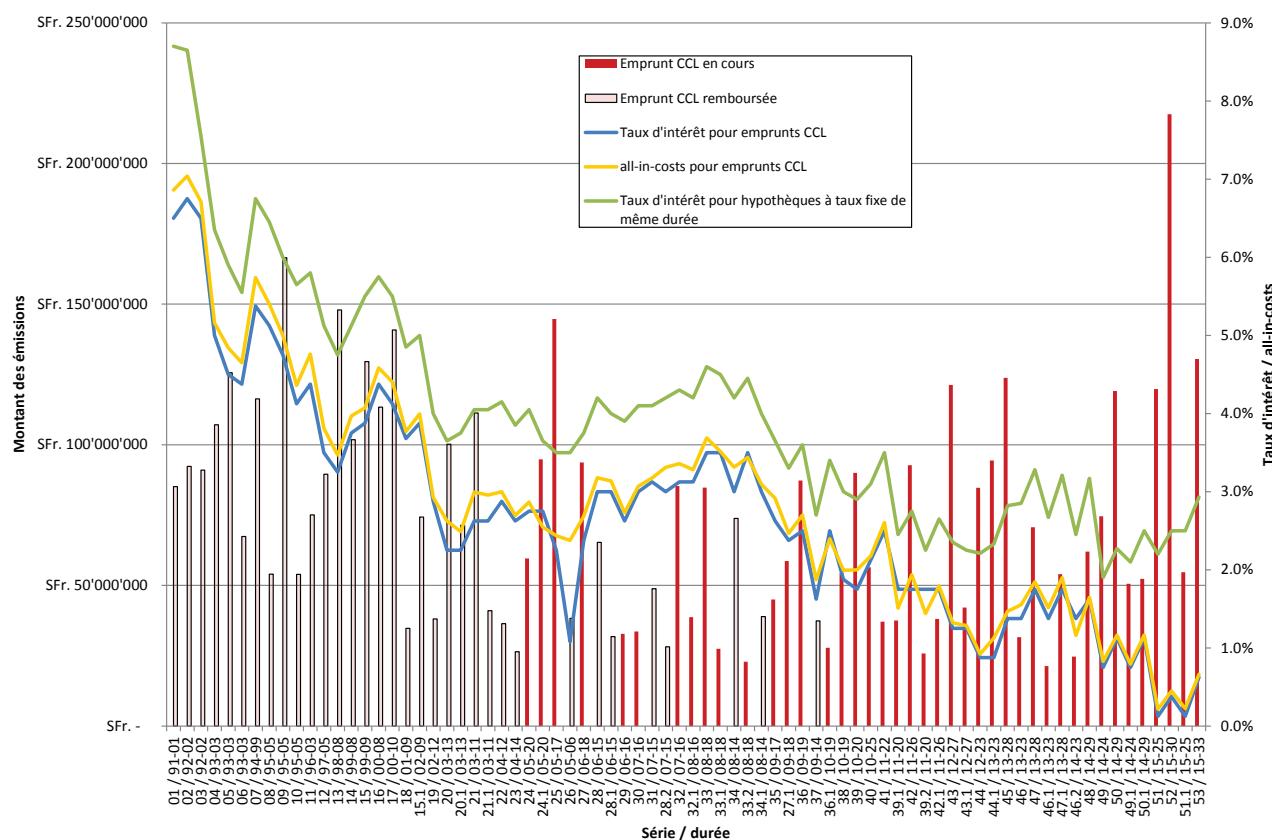
Instrument révisé pour l'examen des demandes

Après une révision qui a pris passablement de temps, la nouvelle version du système d'évaluation de logements SEL a été présentée au public à l'occasion des Journées du logement de Granges. La version 2015 du SEL, se distingue par la convivialité du système (il ne compte plus que 25 critères d'évaluation), les nouveaux critères d'évaluation de l'environnement immédiat, la qualité de l'objet, ainsi que l'introduction de points complémentaires au titre de l'innovation. L'évaluation peut également être réalisée par un instrument en ligne sur le site du SEL.

LCAP: aide fédérale à terme pour plus de 3000 logements

Le nombre des dossiers liés à la LCAP, qui courrent en général sur 25 à 30 ans, diminue régulièrement. L'an dernier, l'aide fédérale est arrivée à terme pour 1070 logements en propriété et 2177 logements en location.

A la fin de 2015, les dossiers liés à la LCAP s'élevaient encore à un peu plus de 15'000 et concernaient quelque 56'000 logements. L'examen et l'autorisation des changements de propriété, des ventes partielles et des rénova-



Émissions de la CCL, état fin 2015; source: CCL/OFL

tions, ainsi que le contrôle des changements de locataires sont effectués en collaboration avec les services cantonaux de promotion du logement. La rencontre annuelle des services cantonaux a eu lieu cette année dans les locaux de l'OFL, à l'issue de la Journée de séminaire du 13 novembre. La manifestation, qui favorise les échanges et les discussions entre les différentes régions du pays, a permis de constater que les problèmes sur le marché du logement se ressemblent mais qu'ils varient, selon les lieux, en intensité ou dans leur expression. Ainsi, la population a eu, ou aura ces prochains mois, l'occasion de s'exprimer dans plusieurs cantons sur des projets visant à encourager la construction de logements abordables et/ou d'utilité publique. Dans le même temps, les services responsables de la promotion du logement disposent de toujours moins de personnel, au point qu'il y a, dans certains cantons, un réel risque de perte de savoir-faire.

Malgré un volume en baisse, les mesures d'encouragement de la LCAP continuent à générer d'importants flux financiers. En 2015, un peu plus de 52,9 millions de francs ont été consacrés à l'abaissement des frais de logement (abaissements supplémentaires, AS), soit près de 5 millions de moins que l'année précédente. Ce montant a été compensé par des remboursements d'avances consenties au titre de l'abaissement de base pour près de 25,8 millions de francs. Dans le cadre des mesures de stabilisation économique, 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 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. Ce programme a pris fin en 2015. Les maîtres d'ouvrage qui y ont participé ont investi 82,2 millions de francs, et les abandons de créances de la Confédération se sont élevés à 49 millions. Des biens-fonds représentant un total de 1039 logements ont été assainis énergétiquement.

Le nombre de dossiers présentant des problèmes financiers est resté pratiquement inchangé. Les dossiers d'un objet locatif et de sept objets en propriété ont pu être réglés définitivement. Il y a eu sept nouveaux cas, soit trois de moins que l'année précédente. Pour deux dossiers une réquisition de poursuite a été déposée.

Dans le cadre de sa révision, le Contrôle fédéral des finances a formulé dans son rapport final deux recommandations en lien avec la gestion des requêtes d'abaissement de base. La Direction a décidé de les mettre en œuvre et d'introduire à partir du 1er janvier 2016 le principe du double contrôle pour tous les changements dans les AS et les ventes d'objets en propriété.

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération: nouvelle augmentation des remboursements anticipés

En 2015, de nombreuses coopératives d'habitation du personnel de la Confédération ont pu une fois encore bénéficier d'offres de refinancement avantageuses proposées par des tiers (CCL, banques, caisses de pension). Des prêts de PUBLICA à hauteur d'environ 15 millions de francs et des prêts de la Confédération de quelque 20 millions de francs, auxquels se sont ajoutés des amortissements ordinaires et extraordinaires de près de 22 millions de francs, ont été remboursés de manière anticipée. Les prêts de la Confédération et de PUBLICA ont diminué de 57 millions de francs durant l'année sous revue et représentent désormais un peu plus de 631 millions de francs. Près de 30 millions concernaient la dissolution d'une position de crédit à risques. Les revenus des intérêts se sont élevés à environ 8,5 millions de francs en 2015. A la fin de l'année, l'OFL gérait encore des prêts de la Confédération d'un montant d'environ 494 millions de francs et des prêts de PUBLICA de quelque 138 millions de francs. A cette date, 133 coopératives d'habitation du personnel de la Confédération bénéficiaient encore de prêts. Ces coopératives mettent à disposition environ 13'000 logements à loyer à prix avantageux. Lors de l'année sous revue, près de 430 logements, soit plus de 3% du parc de logements des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, ont été rénovés. Le volume d'investissement a représenté quelque 38 millions de francs, dont un bon quart a été financé par des fonds propres. Il a également été recouru aux quotes-parts d'emprunt de la CCL et à des prêts du Fonds de roulement.

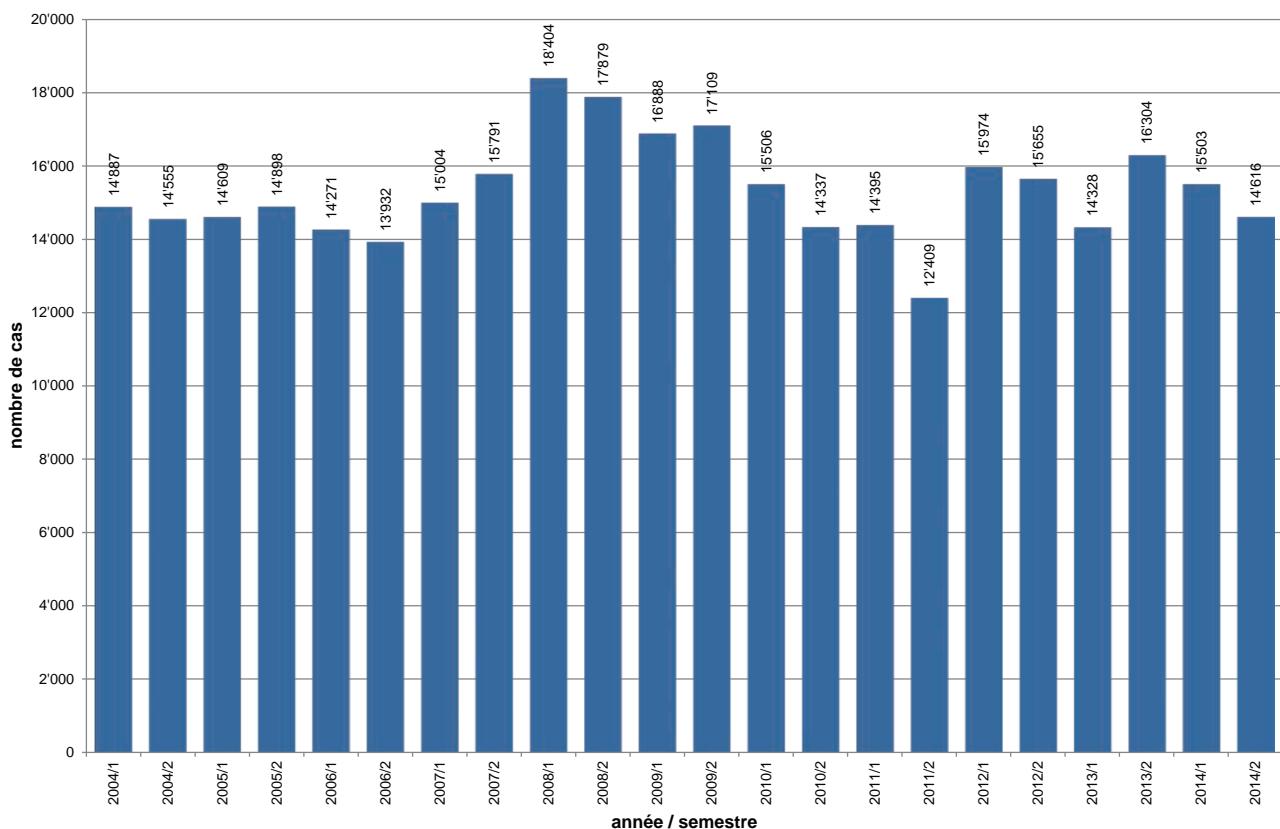
En raison des conditions sur le marché des capitaux, l'OFL a baissé de 0,25% le taux d'intérêt des prêts de la Confédération pour le ramener à 1% à compter du 1^{er} juillet 2015. La Caisse fédérale de pensions PUBLICA a approuvé dans le même temps une réduction de ses taux d'intérêt de 0,25 point de pourcentage, qui se situent désormais à 1,75%. Par ailleurs, le taux des avances remboursables au titre de l'abaissement de base pour des objets LCAP ainsi que le taux d'intérêt de référence LOG correspondant ont été les deux ramenés à 2%.

Pratique dans le domaine du droit de bail: abaissement du taux d'intérêt de référence

En raison des taux d'intérêt qui restent très bas, le taux hypothécaire moyen sur lequel est fondé le taux d'intérêt de référence a encore baissé lors de l'année sous revue. Lors des trois premiers trimestres, il a baissé à chaque fois de trois points de base, et même de quatre au dernier trimestre. Suite à ce recul continu, le taux hypothécaire moyen est désormais de 1,76% (état: 31 décembre 2015), ce qui a eu pour corollaire l'abaissement, le 1^{er} juin 2015, du taux d'intérêt de référence de 2% à 1,75%. Ce dernier a donc diminué de moitié depuis son introduction en septembre 2008.

Chaque semestre, l'OFL renseigne sur les activités déployées par les autorités de conciliation en matière de baux à loyer. En 2015, 31'557 nouvelles procédures de conciliation ont été portées devant les autorités paritaires de conciliation, soit 1438 de plus que l'année précédente. Dans l'année sous revue, 31'188 cas ont été liquidés, dont 16'172 (51,9%) suite à une conciliation, le mode de règlement le

plus fréquent. Par contre, dans 4419 procédures (14,2%), il n'a pas été possible d'aboutir à une conciliation. En outre, une proposition de jugement a été acceptée dans 1220 cas (3,9% des cas liquidés). A l'inverse, 554 propositions de jugement ont été rejetées, donnant lieu à la délivrance d'une autorisation de procéder. Une décision a été rendue dans 169 affaires patrimoniales (dont la valeur litigieuse ne dépasse pas 2000 francs), et 8654 cas ont été réglés d'une autre manière.



Nouveaux litiges durant les années 2004 - 2015; source: OFL

Recherche sur le logement: bases de décision pour les copropriétaires d'étages

Au cours de l'année sous revue, l'OFL a publié sept études en ligne dans le cadre de ses activités de recherche. Comme toujours, celles-ci couvrent un large spectre thématique. Il convient toutefois de mettre en exergue le thème de la propriété par étages, une forme de propriété désormais vieille de 50 ans puisqu'elle a vu le jour en 1965.

La boîte à outils qu'a développée la Haute école de Lucerne avec divers partenaires économiques dans le cadre d'un projet CTI donne des pistes pour assurer à long terme l'entretien et la rénovation des bâtiments. Destinée aux copropriétaires ainsi qu'aux gérances de logements en propriété par étages, elle comprend huit instruments pratiques, des livrets présentés de manière claire et compacte, qui permettent l'optimisation des processus et la transmission du savoir.

Une autre étude, de la Haute école spécialisée de Rapperswil, s'est penchée sur les défis de la popularité croissante de la propriété par étages pour les communes, notamment en termes de développement. Les instruments proposés aideront les spécialistes communaux à préserver la qualité du milieu bâti et à mieux maîtriser le développement des quar-

tiers. Si certains d'entre eux reprennent et adaptent, sur le plan du contenu, des approches déjà connues en matière de planification, d'autres empruntent des voies nouvelles et doivent encore faire leurs preuves.

Espaces extérieurs et mobilité

Deux publications se sont intéressées aux quartiers d'habitation et à l'environnement résidentiel. Le rapport sur l'assainissement des espaces extérieurs du lotissement Fröschmatt, à Berne, présente une approche exemplaire de la promotion de la biodiversité dans les quartiers d'habitation urbains. L'implication des locataires a permis d'obtenir une bonne adhésion à un aménagement privilégiant la nature. En outre, il apparaît que créer des espaces extérieurs dans le respect de l'environnement ne revient pas plus cher qu'un aménagement traditionnel. Le projet «MOHA – Gestion de la mobilité dans les quartiers d'habitation», soutenu par l'OFL parmi d'autres partenaires, a donné lieu à la création d'un ensemble d'outils qui permet aux gérances immobilières et aux communes de concevoir de manière plus écologique la mobilité en lien avec l'habitat. Un manuel illustre la manière de procéder, de l'analyse à la mise en œuvre de mesures. La documentation proposée par MOHA permet une meilleure gestion de la mobilité et des besoins des habitants, et, grâce à diverses incitations, la réduction des émissions de trafic causées par les résidents.

Une étude exploratoire qui a évalué un projet pilote de la coopérative d'habitation Gesundes Wohnen MCS a pu être achevée au cours de l'année sous revue. Cette coopérative a construit à Zurich Leimbach un immeuble destiné à des personnes souffrant d'une hypersensibilité chimique multiple (Multiple Chemical Sensitivity, MCS), qui réagissent par des symptômes physiques à de très faibles concentrations de substances chimiques. L'étude se penche sur les effets sanitaires et sociaux pour les occupants de cette nouvelle offre de logement.

Une étude a été consacrée aux logements coopératifs à Biel. Sur la base de données provenant des registres des habitants, des immeubles, des logements et des impôts, elle donne des renseignements sur la composition de la population en ville et dans les coopératives d'habitation, sur l'entretien des logements et sur les perspectives de développements envisageables pour ces dernières.



Par ailleurs, huit nouvelles factsheets «Libre circulation des personnes et marché du logement» ont été publiées. Elles montrent de quelle manière l'évolution de la nature de l'immigration des ménages étrangers depuis l'introduction de la libre circulation des personnes influe sur le marché du logement.

A la demande de l'OFL, l'Institut suisse de droit comparé prépare un avis de droit sur la location pour de courtes durées de logements à des fins touristiques. Ont été examinées les dispositions appliquées en matière de droit du bail, mais aussi de droit administratif et celles concernant les platesformes d'intermédiaires sur l'internet en Allemagne, en Autriche, en Espagne, en France, au Royaume-Uni, en Suède et dans l'Etat de New York, aux Etats-Unis. Un rapport intermédiaire a été remis en décembre, qui présente les parties consacrées à l'Allemagne, à l'Espagne et à la Suède. L'avis de droit sera publié dans son intégralité sur le site de l'OFL.

Programme de recherche 2016 – 2019

Le programme de recherche 2016 – 2019 a été élaboré en plusieurs étapes au cours de l'année sous revue et adopté par la CFL à l'intention du département. En avril 2015, toutes les questions susceptibles d'être traitées avaient été collectées par les membres de la Commission et intégrées à une analyse interne des thèmes envisageables réalisée par l'OFL. Cinq sujets principaux ont été approfondis dans le cadre d'un atelier interdisciplinaire réalisé avec des spécialistes. Le projet de programme issu de ces travaux a été consolidé après une consultation informelle des offices fédéraux intéressés.

Le programme de recherche inclut, comme les années précédentes, une analyse de la situation actuelle et des nouvelles tendances en matière de logement. Ces dernières donnent à penser que les perspectives du marché resteront incertaines et que les problématiques actuelles devraient persister. Si, dans ces conditions, la recherche sur le logement entend contribuer à maîtriser les défis et à préparer des bases de décision pour les acteurs du marché et les responsables politiques, elle doit rester ouverte aux nouvelles tendances et être en mesure de traiter une vaste palette de problématiques.

Le programme de recherche, qui a été conçu comme une déclaration d'intention, définit cinq thèmes qui constitueront autant d'axes de travail pour la recherche durant les quatre prochaines années. L'aperçu schématique des intentions de recherche servira de base à des projets concrets qui feront l'objet en temps voulu d'un appel d'offres auprès des spécialistes intéressés. Ces intentions ont été définies en fonction, d'une part, de la stratégie de l'office et, d'autre part, de problèmes qui se

dessinent et qui, en raison de leur impact sur la société, nécessiteront de nouvelles mesures. Les cinq thèmes suivants ont été retenus: préservation du bon fonctionnement du marché, soutien de l'accès au logement des participants au marché les plus faibles, densification et utilisation efficiente de l'habitat, diminution de la consommation d'énergie dans le domaine de l'habitat et mise en œuvre d'une politique du logement innovante et adéquate.

Echange d'expériences relatif aux projets-modèles

Dans le cadre du Programme «Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014 – 2018», l'OFL soutient cinq projets innovants développés par des acteurs locaux, régionaux et cantonaux pour répondre à des problèmes concrets du marché du logement et de l'aide au logement. En 2015, l'OFL a organisé un échange d'expériences qui a permis aux participants, à l'aide d'un schéma et d'un modèle d'analyse, de travailler ensemble sur la question des acteurs à prendre en considération pour leurs projets.

Nouvelles statistiques concernant la construction de logements d'utilité publique

L'OFS recoupe régulièrement les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements avec celles des registres des habitants. A l'été 2015, l'OFL a publié sur son site dix nouveaux tableaux qui complètent les onze évaluations déjà réalisées de la statistique concernant la construction de logements d'utilité publique en 2013.

Par ailleurs, quatre numéros de l'«Aperçu du marché du logement» ainsi que trois «Newsletter OFL» ont paru en 2015. Depuis 2013, l'OFL est en outre présent sur la plate-forme de communication Twitter. Il y est régulièrement rendu du compte de l'actualité de l'OFL et de celle d'autres services ayant un lien avec la politique du logement. En 2015, le nombre de demandes d'information adressées à l'OFL a quelque peu augmenté par rapport à l'année précédente: près de 240 demandes avaient trait à des questions juridiques et 100 portaient sur l'évolution du marché; enfin, l'OFL a répondu à 60 demandes concernant des problèmes architectoniques. La brochure «Le logement en Suisse» a toujours beaucoup de succès. Désormais traduite en tigrinya, elle est aujourd'hui disponible en seize langues.

20^e anniversaire des Journées du logement de Granges

Les premières Journées du logement de Granges ont eu lieu en automne 1996, un an après le déménagement de l'OFL au pied du Jura. L'événement a été créé par l'OFL, en collaboration avec la Ville de Granges. La journée de séminaire de l'OFL s'est tenue au Parktheater, dans la Gemeinderatssaal, dont la capacité d'accueil (environ 130 personnes) était encore suffisante à l'époque.

Aujourd'hui, la manifestation implique aussi le canton de Soleure et l'Architekturforum im Touringhaus de Soleure. La journée de séminaire se tient depuis environ dix ans dans la Theatersaal du Parktheater et réunit régulièrement plus de 200 personnes. Les Journées du logement de Granges sont donc devenues un rendez-vous annuel incontournable des professionnels. Le programme s'est fortement diversifié: alors qu'au début, les exposés et les discussions constituaient l'essentiel de la manifestation, celle-ci propose aujourd'hui également des expositions, des remises de prix, des soirées cinéma et des spectacles de lumière. Mais l'objectif est toujours le même: éveiller l'intérêt et sensibiliser le plus grand nombre de personnes au thème du logement.

La journée de séminaire des 20^e Journées du logement de Granges, intitulée «L'habitat du futur: miser sur la qualité et l'innovation», a connu un franc succès, avec une affluence record de plus de 250 invités. Elle a porté sur les exigences à satisfaire pour l'espace habitable à la lumière d'études prospectives et proposé de brèves présentations de pistes prometteuses en matière d'habitat et d'environnement résidentiel. L'OFL a en outre présenté la dernière édition du système d'évaluation de logements (SEL). La journée de séminaire a fourni un aperçu de

l'état actuel de la recherche sur le logement et des mesures envisageables dans ce domaine. Le conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann, qui a prononcé le discours d'ouverture, a appelé les investisseurs et les architectes à sortir des sentiers battus et à se lancer dans de nouvelles expériences.

Le coup d'envoi au 20^e Journées du logement de Granges a été donné par un vernissage sur la Marktplatz. Près de trente affiches ont été réalisées par des élèves de troisième secondaire B de la Haldenschulhaus. Les classes participantes ont choisi neuf quartiers de Granges, pour lesquels ils ont analysé la vie quotidienne actuelle et la situation d'autrefois, et imaginé des scénarios pour l'avenir. L'exposition a permis de jeter un nouveau regard sur nos conditions d'habitation et a donné l'occasion à 50 élèves de se pencher sur le thème du logement.

Le spectacle de lumière «Brain Maps Project # My Home Self Drone», accompagné par le chœur CantaGaudio, a été l'attraction phare de la manifestation et a séduit plus de 800 spectateurs.

La section soleuroise de la SIA a remis le prix «Priisnagel Fotografie» aux meilleures photos d'architecture, en présence de Roland Fürst, conseiller d'Etat soleurois. Les Journées du logement de Granges 2016 ont été conclues par une soirée cinéma proposant deux films. Le premier, «Le Petit monde des borrowers», s'adressait aux familles, tandis que le second, le film norvégien «Kitchen Stories», était en lien avec la thématique du séminaire puisqu'il portait sur la recherche de la cuisine optimale. Les différentes manifestations ont attiré quelque 1300 visiteurs.



Au niveau international: travaux préparatifs en vue de la conférence Habitat III

Tous les vingt ans, l'ONU organise une conférence sur l'habitat dans le but d'identifier les défis en matière de logement et de développement urbain et de définir des stratégies pour les relever. Lors des conférences de Vancouver (1976) et d'Istanbul (1996), la Suisse avait été représentée par une délégation emmenée par la direction de l'OFL. La troisième conférence sur l'habitat aura lieu en octobre 2016, à Quito (Equateur). Dans le contexte de l'urbanisation observée à l'échelle internationale, l'objectif de la conférence est l'adoption d'un «nouvel agenda urbain», qui servira de référence aux pays membres pour le développement urbain des vingt prochaines années. Au niveau fédéral, un groupe de travail interdépartemental a entamé, avec l'Union des villes suisses, les travaux préparatoires en 2015. Il rédigera un rapport sur le logement et le développement urbain en Suisse, et prendra position sur l'agenda urbain proposé en vue de la conférence.

La conférence Habitat III a été également au cœur de la 76^e réunion annuelle du Comité du logement et de l'aménagement du territoire de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe (CEE-ONU), qui a eu lieu les 14 et 15 décembre 2015 à Genève, et où la Suisse était représentée par l'OFL. Les représentants ont adopté un rapport sur le logement et le développement urbain dans la région de la CEE en vue de la conférence Habitat III et ont décidé d'intégrer la Charte de Genève sur le logement durable aux négociations relatives au nouvel agenda urbain international.



OFL: Une fontaine à eau pour affronter les chaleurs de l'été

A fin 2015, l'OFL comptait 48 collaborateurs, apprentis compris, qui se partageaient 42,55 emplois à plein temps. Vers la fin de l'année, un collaborateur de longue date a quitté l'administration fédérale, et deux nouveaux collaborateurs ont rejoint l'OFL, l'un dans le secteur Droit, et l'autre, dans le secteur Questions fondamentales et information. En été 2015, une apprentie a entamé sa formation d'employée de commerce, d'une durée de trois ans. Le contingent d'apprentis (trois places) a aussi été atteint en 2015.

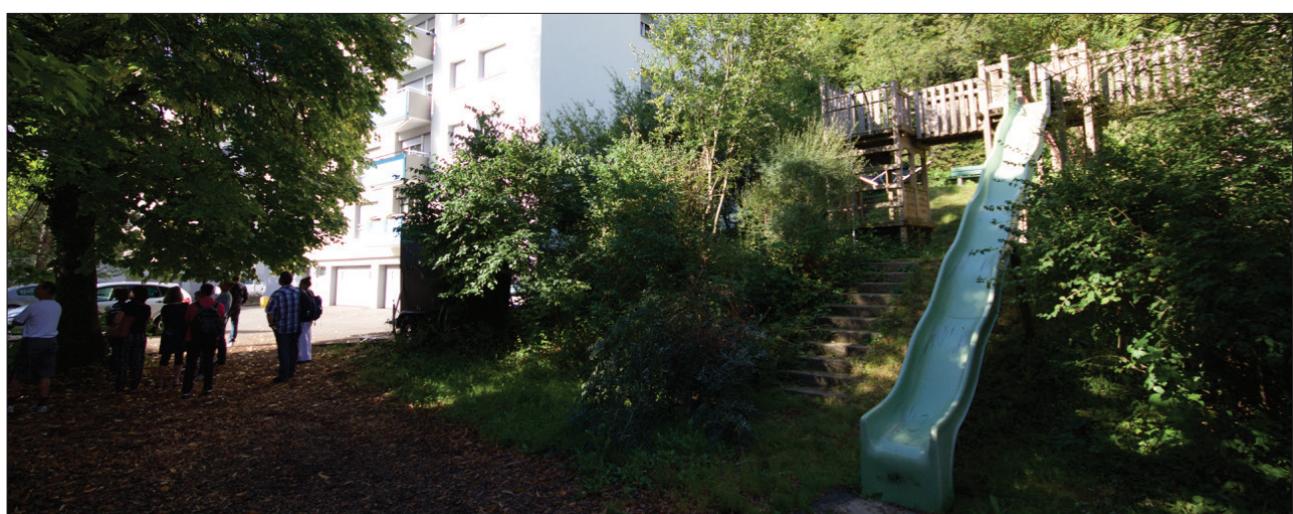
Afin de rester à la pointe dans leur domaine de compétence, de nombreux collaborateurs ont pris part, en 2015, à des cours et à des séminaires organisés au sein ou à l'extérieur de la Confédération. Deux formations obligatoires ont eu lieu à l'interne. La première a porté sur les projets modèles (six à l'époque) pour un développement territorial durable 2014 – 2018. La seconde a eu pour thème le respect envers autrui, l'enquête réalisée auprès du personnel au cours de l'année précédente ayant mis en évidence certaines lacunes dans ce domaine. L'OFL a également accordé une grande importance aux mesures de promotion de la santé: il a ainsi installé une fontaine à eau à l'usage des collaborateurs, juste à temps avant l'été particulièrement chaud. De plus, en accord avec l'adage «une pomme par jour éloigne le médecin pour toujours», il met quotidiennement à leur disposition des pommes pour la pause, fournies par un agriculteur local. Deux groupes ont participé à l'action «Bike to work»: durant deux mois, ils ont enfourché leur vélo pour effectuer tout ou partie du trajet pour se rendre au travail.

La journée de formation annuelle, dont sont issues toutes les photos (sauf celles figurant à la page 17 et 18) de ce rapport annuel, a conduit les collaborateurs de l'OFL dans la région de

Schaffhouse. Ils ont visité le quartier de «Birch», dont la plupart des habitants sont d'origine étrangère. Logis Suisse SA, en tant qu'investisseur, y met en œuvre des mesures d'intégration depuis plus de dix ans, en partenariat avec la Ville. La visite a été complétée par une halte à la cave Rahm, à Hallau. Pour fêter l'anniversaire de l'OFL, les collaborateurs avaient également la possibilité de participer le lendemain à une croisière sur le Rhin, et de visiter la petite ville de Diessenhofen. Trois manifestations visant à favoriser l'esprit d'équipe ont été organisées en dehors du travail: une journée de ski dans la région du Haslital, une grillade au bord de l'Aare, et le repas de Noël à Granges.

Après l'introduction technique de la gestion des acquisitions et des contrats au cours de l'année précédente, 2015 a été consacrée à des adaptations organisationnelles et à des améliorations mineures. Des travaux préparatoires ont en outre été entrepris en vue de l'introduction de la facturation électronique. Enfin, après un état des lieux, une grande partie des imprimantes ont été remplacées, et leur nombre a été fortement réduit.

Le programme RUMBA (gestion des ressources et de l'environnement dans les offices fédéraux) a enregistré d'excellents résultats en 2015. Des améliorations, considérables dans certains cas, ont pu être réalisées dans toutes les branches par rapport à l'année précédente. Seule la consommation d'eau a augmenté, ce qui est vraisemblablement dû au temps sec observé durant le second semestre de l'année. Les résultats obtenus en 2015 sont les meilleurs à ce jour, même s'il n'est pas possible de comparer 1:1 tous les résultats enregistrés depuis 2000.



Publications 2015

Rapports de recherche

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

- Concevoir, évaluer et comparer des logements – Système d'évaluation de logements SEL, édition 2015
- Daniel Blumer, Ville de Bienne, Population et offre de logements à Bienne et dans les coopératives d'habitation, janvier 2015
- Stadtgrün Bern, Projet pilote Fröschmatt – Biodiversité dans l'espace urbain, février 2015
- Evaluation du projet pilote MCS de la coopérative d'habitation «Gesundes Wohnen MCS» – Etude exploratoire, mars 2015
- Mobilité piétonne suisse, ATE Association transports et environnement, MOHA – Gestion de la mobilité dans les quartiers d'habitation, avril 2015
- Amelie-Theres Mayer, Stefan Haase, «Luzerner Toolbox» für die Entwicklung von Langzeitstrategien im Stockwerkeigentum, novembre 2015
- Raimund Kemper, L'avenir de la propriété par étages – outils destinés aux communes, décembre 2015

Feuilles d'information

- Haute école zurichoise en sciences appliquées (ZHAW) / Meta-Sys, Libre circulation des personnes et marché du logement: évolution en 2014, factsheets sur la Suisse et les sept grandes régions définies par l'OFS, juillet 2015

Droit du bail

- Communications concernant le droit du bail. Extraits de la jurisprudence, vol. 55, 2015
- Institut suisse de droit comparé (ISDC), Etude comparative sur l'établissement du prix du loyer et les obligations d'information du bailleur concernant le loyer (p. ex. communication du loyer précédent), mars 2015

Exposés choisis

- Ernst Hauri, «Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone, Städte», Conférence des chefs des départements cantonaux de l'économie publique, Berne, 22 janvier 2015
- Ernst Hauri, «Günstiger Wohnungsbau – ein Abschied für immer?», forum spécialisé Real Estate move, Bâle, 11 février 2015
- Ernst Hauri, «Bauen für Kinder: verdichtet, integrativ, kinderfreundlich», Muri SA, 19 septembre 2015
- Ernst Hauri, «Mietmarktregulierung – jenseits der Polemik», débat, CUREMhorizonte, Zurich, 30 septembre 2015
- Ernst Hauri, «Wohnraum für Flüchtlinge – Immobilienwirtschaftliche Antworten», 61^e discussion sur l'immobilier, Zurich, 23 novembre 2015
- Ernst Hauri, «Was können Kantone und Gemeinden zu bezahlbarem Wohnen beitragen und zu welchem Preis – eine Übersicht», congrès de l'Association pour l'aménagement du territoire de la Suisse centrale (ZVR), Emmenbrücke, 27 novembre 2015
- Felix Walder, «Wohnen im Wandel: Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen», Journées du logement de Granges, Granges, 12 novembre 2015
- Doris Sfar, «Preisgünstiger Wohnungsbau – Ein praktischer Baukasten für Städte und Gemeinden», 3^e rencontre de politique communale, SP Aargau, Aarau, 31 octobre 2015
- Doris Sfar, «Luzerner Toolbox. Herausforderungen im Stockwerkeigentum», Séance d'information, Lucerne, 27 novembre 2015
- Cipriano Alvarez, «Koreferat zum Mietrecht im Allgemeinen», Jubilé à l'occasion des 100 ans de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), Bienne, 30 janvier 2015,
- Cipriano Alvarez, «Energetische Sanierungen – Mietrechtliche Vorgaben», Energiewende aus Mietersicht, séminaire 2015 de la FSE et de l'ASLOCA, Berne, 3 juillet 2015
- Cipriano Alvarez, «Aktuelles zum Mietrecht», congrès intercantonal des autorités de conciliation en matière de loyer de suisse centrale, Lucerne, 26 novembre 2015

- Pierre Heegaard, «La société coopérative, notion d'utilité publique et loyer fondé sur les coûts», cours de formation de l'ARMOUP, Lausanne, 8 octobre 2015
- Christoph Enzler, «Aufgaben und Rolle des BWO», Certificate of Advanced Studies in Real Estate Finance, Horgen, 21 septembre 2015

Articles

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

- Ernst Hauri et Christoph Enzler, De nombreuses maisons familiales demeurent vides, in: *La Vie économique*, décembre 2015