
Recherche sur le logement 2020–2023

Programme de recherche
de l'Office fédéral
du logement



Impressum

Éditeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6, 2540 Granges
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

Rédaction

Doris Sfar, OFL
Christoph Enzler, OFL
Jude Schindelholz, OFL
Patrick Brünisholz, OFL

Images

Stefan Pulfer, OFL

Concept graphique

Hahn+Zimmermann, Berne

Notes

Cette publication est également disponible en allemand.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

© OFL, mars 2020

Table des matières

Avant-propos	3
<hr/>	
Recherche sectorielle dans le domaine du logement	4
La place de la recherche sur le logement de l'OFL	4
<hr/>	
Situation et évolution du marché du logement	5
Situation du marché du logement	5
Nouvelles tendances	8
<hr/>	
Conséquences pour le programme de recherche et description des thèmes	11
L'évolution de la société est un défi pour le secteur du logement	11
Cinq priorités pour la recherche sur le logement	12
Thème 1 : Marché et conditions-cadre : observer, comprendre, évaluer	14
Thème 2 : Des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés	16
Thème 3 : Un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins	18
Thème 4 : Des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés	20
Thème 5 : Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié : expérimenter, mettre en œuvre, apprendre	22
<hr/>	
Mise en œuvre du programme de recherche	23
<hr/>	
Sélection de résultats du programme de recherche 2016-2019	24

Avant-propos

L'Office fédéral du logement (OFL) est actif en matière de recherche sur le logement depuis 45 ans. Conformément à la loi sur le logement (LOG), le but est d'accroître la transparence du marché et apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements. Par ailleurs, cette activité s'inscrit dans le cadre de la recherche sectorielle de la Confédération et, à ce titre, a pour vocation d'élaborer des bases de décision pour la politique du logement. Tels ont été les objectifs des douze programmes pluriannuels précédents, qui ont permis d'élargir les connaissances sur le marché immobilier, l'offre de logements et les besoins en matière d'habitat. Ils ont ainsi donné des impulsions importantes aux innovations pour la mise à disposition de logements ainsi que pour les cadres juridique et politique. Les résultats de la recherche sont documentés sous forme de rapports de travail et de synthèses et ont été mis à la disposition du public comme publications en ligne et, dans certains cas, imprimées.

Ce nouveau programme de recherche, le treizième, porte sur la période 2020-2023. La Commission fédérale pour le logement (CFL) l'a approuvé lors de sa séance du 4 novembre 2019. Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) en a fait de même le 25 novembre 2019, mettant ainsi un terme à une procédure en plusieurs étapes, qui comprenait un sondage réalisé auprès des membres de la CFL sur les besoins en matière de recherche, un atelier avec des experts de nombreuses disciplines et organisations intéressées par la question du logement et une consultation informelle des services fédéraux opérant dans des domaines connexes.

L'OFL n'effectue pas de recherche fondamentale, mais de la recherche appliquée. Ce faisant, il s'intéresse aux évolutions qui pourraient rendre nécessaire une action gouvernementale, élabore et diffuse des bases (de décision) en vue de mesures pratiques et soutient des approches concrètes pour résoudre des problèmes existants. Il ne s'agit donc pas de répondre à des besoins individuels en matière d'habitat, mais de traiter de problématiques d'ordre supérieur,

pertinentes pour l'économie et la société et qui sont en lien avec les demandes et les stratégies du Département et de la Confédération, comme en témoignent les cinq priorités thématiques du présent programme. Le thème 1 « Marché et conditions-cadre » examine comment mieux concilier les attentes de l'économie et celles de la société. Le thème 2 porte sur les questions et dispositifs concernant les conditions de logement des groupes de population défavorisés, pour lesquels l'offre de logements reste un défi majeur, en particulier dans les régions économiquement dynamiques et dans les localisations bien desservies. Le thème 3 porte sur l'adaptation du parc immobilier et des logements à la fois aux besoins de la société, aux exigences écologiques et à la nécessité de préserver le patrimoine bâti. Le thème 4, « Des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés », se concentre sur les facteurs d'influence, variables selon les régions, et les différents marchés du logement qui en résultent et posent ainsi des défis multiples aux acteurs du domaine et aux autorités. Enfin, le thème 5, « Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié » cible les possibilités d'améliorations concrètes et vise à soutenir, évaluer et diffuser des approches exemplaires pour résoudre les problèmes qui se posent au niveau régional et local.

Le programme de recherche n'est pas un appel d'offres, mais une déclaration d'intention. Il présente les sujets qui devraient déterminer, du point de vue actuel, les travaux de recherche ces quatre prochaines années. La description des thèmes de recherche ne donne qu'un aperçu schématique des intentions de recherche et servira de base à des projets concrets qui seront mis en œuvre en coopération avec des bureaux de recherche privés ou avec des hautes écoles. Il est possible que des compléments et des modifications soient encore apportés aux thèmes de recherche en raison de changements sur le marché du logement, de l'apparition de nouvelles préoccupations dans le domaine de l'habitat, de mandats parlementaires ou encore des moyens à disposition.

Recherche sectorielle dans le domaine du logement

La recherche sur le logement de l'OFL fait partie de la recherche de l'administration publique fédérale. Cette dernière cherche à identifier rapidement les évolutions et problèmes sociaux susceptibles de motiver une intervention de l'État et à apporter des connaissances scientifiques, des bases axées sur la pratique ainsi que des éléments de réponse concrets en vue de la résolution des problèmes à venir. Mais cette activité de recherche a aussi pour tâche d'évaluer le bien-fondé et l'efficacité des mesures prises par l'État. Les résultats de la recherche sectorielle servent ainsi essentiellement aux services fédéraux à préparer, à mettre en œuvre et à évaluer a posteriori les décisions du gouvernement et de l'administration. Ces buts généraux de la recherche sectorielle inscrits dans la loi fédérale sur la recherche sont complétés, dans le secteur du logement, par des objectifs concrets fixés par la loi sur le logement (LOG). Selon l'art. 41 LOG, la recherche doit notamment permettre d'accroître la transparence du marché et d'apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements. L'OFL peut attribuer à cette fin des mandats de recherche à des experts et à des institutions compétentes, participer au financement de projets de recherche et encourager des projets exemplaires présentant un caractère novateur et durable. La multitude des objectifs et des tâches exige que la recherche en général, et la recherche sur le thème transversal du logement en particulier, soient interdisciplinaires et recourent à une diversité d'approches méthodologiques.

La place de la recherche sur le logement de l'OFL

Étant donné, d'une part, l'importance du logement pour l'économie et la population et, d'autre part, les moyens limités à disposition pour la recherche, il importe tout particulièrement d'éviter les doublons avec les activités d'autres institutions – services fédéraux, programmes nationaux de recherche, hautes écoles et bureaux de recherche privés – et d'utiliser les moyens en fonction des besoins et de manière efficiente.

Les pouvoirs publics n'ont pas à s'occuper, dans le cadre de leurs travaux de recherche, de la fourniture, de l'évaluation et de la publication de données auxquelles

procèdent déjà des institutions privées spécialisées. Ils doivent se concentrer sur des domaines et des thèmes qui répondent à des besoins politiques et sociétaux et qui ne seraient sinon pas couverts. De ce fait, le choix affirmé depuis le programme de recherche 2008-2011 de se concentrer sur certaines niches thématiques d'intérêt public délaissées par d'autres institutions reste justifié.

L'optimisation de l'utilisation des moyens disponibles exige de tirer parti des synergies issues de la collaboration avec d'autres services fédéraux et de la coordination des budgets de recherche. Ces principes ont déjà joué un rôle prépondérant dans la mise en œuvre des douze programmes de recherche précédents de l'OFL. Jusqu'à présent, l'OFL a collaboré étroitement avec de nombreux services fédéraux: l'Office fédéral du développement territorial (ARE), l'Office fédéral de la statistique (OFS), l'Office fédéral de la santé publique (OFSP), le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), le Secrétariat d'État aux migrations (SEM), l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG), l'Office fédéral des routes (OFROU), l'Office fédéral des transports (OFT), l'Office fédéral du sport (OFSP), auxquels s'ajoute désormais l'Office fédéral de la culture (OFC).

La réalisation des douze programmes de recherche précédents a engendré un grand nombre d'études dans les domaines du marché immobilier, de l'offre de logements et des besoins en matière d'habitat. Outre des thèmes généraux relatifs à l'évolution du marché, ont notamment été traitées des questions portant sur des problèmes de politique sociale et de répartition en matière d'offre de logements pour les groupes défavorisés, les potentiels et limites de l'encouragement à l'accession à la propriété, les problématiques du droit du bail, la gestion à long terme et la conservation des immeubles, la culture du bâti, les questions d'énergie, de climat et de protection de l'environnement, des aspects relatifs au développement des quartiers, à l'environnement résidentiel et à la participation, et enfin, l'intégration sociale dans le secteur du logement et les relations de bon voisinage.

Situation et évolution du marché du logement

Situation du marché du logement

La situation économique des dix dernières années a été marquée par une croissance plus ou moins forte du PIB, qui a toutefois subi un coup d'arrêt en 2015 à la suite des décisions de la BNS en janvier de cette même année. La croissance s'est ensuite accélérée jusqu'à l'été 2018, avant de subir les effets du ralentissement économique mondial, ce qui n'a pas empêché une progression du PIB de plus de 2,8 % en 2018. Au cours de ces dix ans, la demande de logements a été élevée jusqu'en 2016, ce qui s'est traduit par des taux de vacance durablement bas. L'offre a également augmenté au cours de la même période et, depuis 2014, le marché du logement a connu une détente notable, d'abord légère, puis en hausse constante, bien que la situation soit très différente d'une région à l'autre. En raison du manque de possibilités de placement et de la forte propension à investir dans le locatif, les chiffres de la production sont restés élevés malgré l'affaiblissement de la demande et l'augmentation des risques de vacance.

La forte demande est liée à la croissance démographique

Entre 2001 et 2006, la population résidente a augmenté de 0,6 à 0,8 % par an. En raison de la conjoncture, alors favorable, et de l'introduction, le 1er juin 2007, de la libre circulation intégrale des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et des États de l'AELE, la croissance de la population a été nettement plus élevée en 2007 (+1,1 %) et en 2008 (+1,4 %, soit une hausse de 108 000 personnes) que les années précédentes. Depuis lors, les valeurs annuelles ont oscillé entre +1,1 % et +1,3 % avant que la croissance de la population résidente permanente ne fléchisse nettement en 2017 (+0,8 %) et en 2018 (+0,7 %). À l'exception de Neuchâtel et du Tessin, le nombre d'habitants a augmenté dans tous les cantons ces deux dernières années en Suisse. Les cantons de Schwyz, de Fribourg, de Zoug, de Zurich, d'Argovie, de Thurgovie, de Genève ainsi que de Schaffhouse, de Vaud et de Lucerne ont enregistré une croissance plus forte que la moyenne. De plus, les demandes d'asile ont été, en 2018, au plus bas depuis dix ans après avoir atteint leur zénith en 2015, et cette tendance à la baisse se poursuit pour l'instant. La croissance de la po-

pulation résidente permanente s'explique en premier lieu par les flux migratoires; l'excédent de naissances a été de quelque 20 000 personnes pour chacune des cinq dernières années et n'a représenté qu'un quart à un tiers environ de la croissance de la population. Indépendamment des mouvements migratoires, le vieillissement de la population s'accroîtra rapidement au cours des prochaines années. Enfin, il y a lieu de penser que la progression du nombre de ménages privés va se poursuivre dans les décennies à venir.

Le pouvoir d'achat soutient la demande

L'évolution des salaires réels a été en dents de scie ces dernières années. Entre 2012 et 2016, ils ont progressé en moyenne de plus de 1 % par an avant de régresser légèrement les deux années suivantes. Il convient toutefois de remarquer à cet égard que l'indice des salaires ne fait que refléter le prix du travail – il se fonde donc sur une structure donnée – et qu'il ne prend par conséquent pas en compte l'évolution des salaires résultant d'une modification de la structure des personnes salariées. Le chômage a considérablement baissé ces dernières années. Alors que près de 265 000 chômeurs ont été recensés au début de 2016 et de 2017, leur nombre est tombé à environ 100 000 personnes à l'été 2019, ce qui correspond un taux de 2,1 %, un niveau plancher qui n'avait plus été atteint depuis la fin de l'automne 2001.

L'offre de logements s'est développée en réponse à l'augmentation de la demande

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29 000 unités à plus de 53 000. En 2016, elle a été de 52 000 unités, et elle a également franchi le seuil des 50 000 en 2017. Elle devrait s'élever à plus de 54 000 en 2018 et rester supérieure à 50 000 en 2019 également, étant donné que le secteur continue à tourner à plein régime. La tendance à la diminution du nombre de maisons individuelles construites observée depuis une quinzaine d'années devrait se poursuivre, quoique dans une moindre mesure. La grande majorité des logements neufs devrait être destinée à la location après le boom du marché de la propriété au début des années 2000, à une époque où les logements locatifs ne représentaient

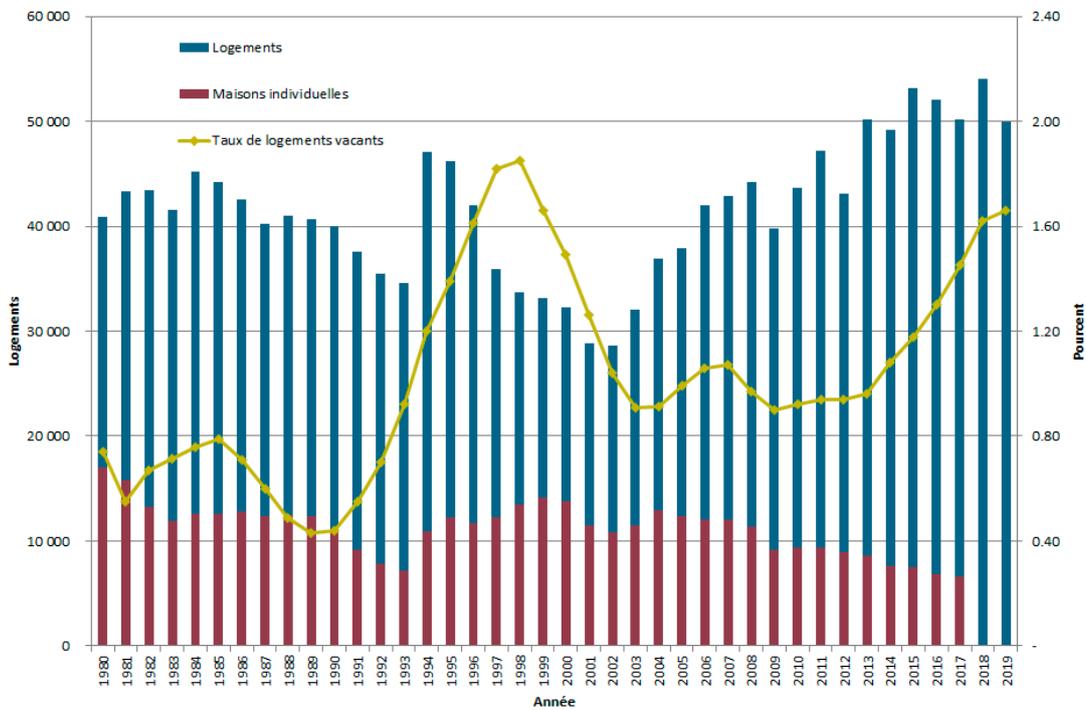


Figure 1 Comparaison entre nouveaux logements et logements vacants, 1980-2019 (source : OFS)

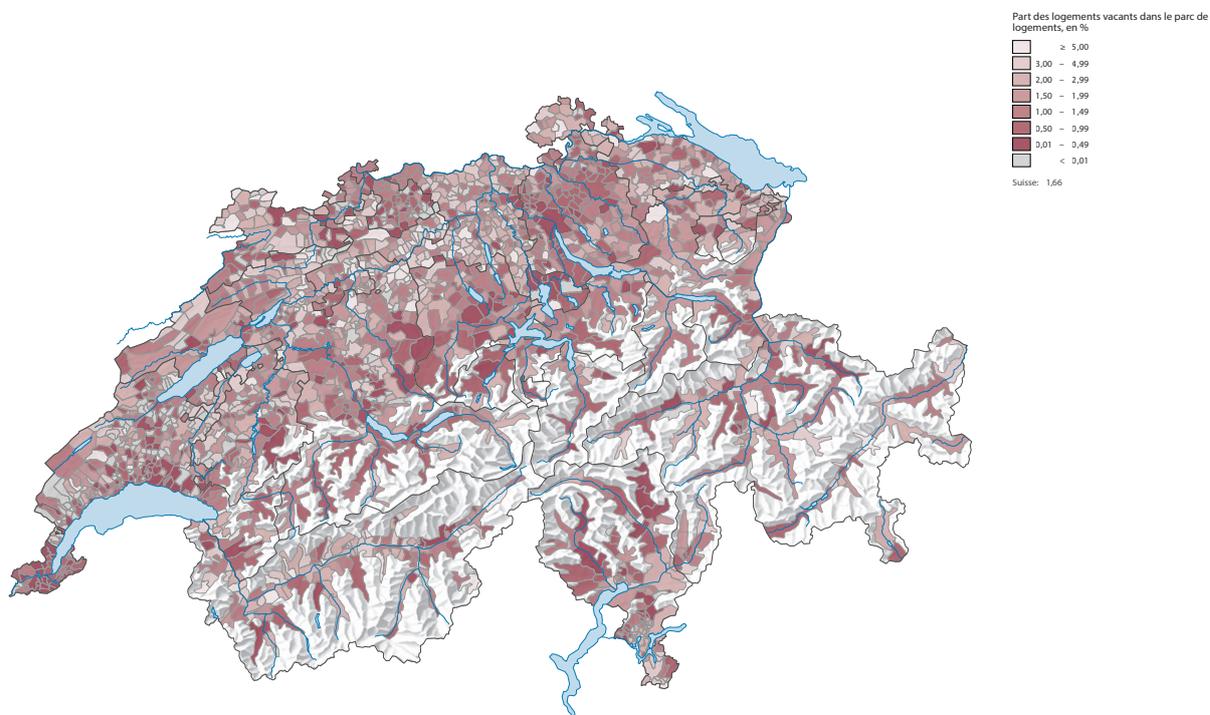


Figure 2 Taux de logements vacants en 2019 (source : OFS)

plus qu'environ un quart des nouveaux logements. En ce qui concerne la taille des logements construits, l'accent est mis depuis quelques années sur le segment des petits logements jusqu'à 3 pièces. Les nouvelles unités de 5 et 6 pièces sont en recul depuis 2006 environ, aussi bien en termes relatifs qu'en termes absolus. Le nombre de nouveaux logements de 4 pièces, passant de 14 000 à 16 000 unités, est resté dans le même temps relativement stable. C'est la construction des 2 pièces qui a le plus progressé, pour s'établir à près de 10 000 nouvelles unités par an.

Le nombre de logements construits pour la vente est en baisse depuis quelques années

L'augmentation momentanée de la construction de logements destinés à la vente a été favorisée par les conditions extrêmement avantageuses sur le marché hypothécaire depuis l'an 2000. La hausse du taux de logements en propriété a subi un coup de frein après 2012 et l'entrée en vigueur des directives d'autoréglementation de l'Association suisse des banquiers, qui fixent à 10 % la part de fonds propres effectifs, un capital qui ne peut dès lors plus être constitué uniquement par des avoirs de la prévoyance professionnelle. De plus, la part des prêts hypothécaires qui excède les deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble financé doit être amortie. En 2014, ces directives ont été durcies, obligation étant faite de procéder à un amortissement linéaire dans des délais raccourcis. Ces décisions ont également eu pour effet que, depuis 2013, les capitaux provenant des avoirs de prévoyance professionnelle ont nettement moins servi à financer son logement que les années précédentes. Corollaire, le taux de logements en propriété qui a, pour l'heure, atteint son zénith en 2015 (38,4 %), affiche depuis lors une légère tendance au recul.

Le manque de possibilités de placement a des effets sur la construction de logements locatifs

La production de logements locatifs a réagi à la forte hausse de la demande consécutive à celle de la croissance démographique à partir de 2007/2008 et elle a bénéficié dans le même temps de la baisse des taux d'intérêt. À la suite des décisions prises par la BNS en janvier 2015 et du manque de possibilités de placements constaté depuis lors, le nombre de logements locatifs construits est resté élevé ou s'est même accru, et cela quand bien même la demande a diminué. Malgré des taux de vacance en hausse depuis 2014, la production de nouveaux appartements locatifs reste lucrative.

Le taux de vacance progresse de manière inégale selon les régions

Le taux de logements vacants a oscillé autour de 1 % entre 2002 et 2013, avant d'augmenter fortement pour s'établir en moyenne suisse à 1,66 % le 1er juin 2019, un niveau

inégal ces 40 dernières années à l'exception de 1997 et de 1998. Les disparités régionales sont fortes. Les taux de vacance les plus élevés sont enregistrés dans les cantons de Soleure (3,40 %), de Thurgovie (2,65 %), du Jura et d'Argovie (2,59 %) et de Schaffhouse (2,56 %). À l'autre extrême, ceux des cantons de Zoug (0,42 %), de Genève (0,54 %), d'Obwald (0,87 %) et de Zurich (0,89 %) sont inférieurs à 1 %. Le nombre d'appartements nouvellement construits inoccupés, d'une bonne dizaine de milliers, est resté relativement stable ces dernières années, ce qui signifie que la hausse du taux de vacance est due avant tout aux objets d'un certain âge. Parmi les logements vacants, 12 500 sont à vendre et quelque 62 800 destinés à la location. Par conséquent, plus d'un logement locatif sur 40 est vide.

Les taux d'intérêt bas, qui ont constamment reculé, ont fait prendre l'ascenseur aux prix dans toute la Suisse, en particulier dans les régions où le marché était déjà tendu. Depuis l'an 2000, on a observé une augmentation plus ou moins forte des prix de l'offre dans tous les segments du marché du logement. Cette tendance s'est affaiblie, voire s'est inversée ces quatre dernières années, entre autres en raison des directives d'autoréglementation introduites en 2012 et renforcées en 2014. Alors qu'après une période de stagnation, les prix, des maisons individuelles en particulier, sont repartis légèrement à la hausse dans le secteur de la propriété, les loyers proposés continuent de baisser légèrement. Pourtant, l'indice des loyers publiés par l'Office fédéral de la statistique (OFS) reste en légère hausse quand bien même le taux d'intérêt de référence, de 3,5 % à l'automne 2008, est descendu à 1,5 % à l'été 2017 et qu'il est resté stable depuis lors. Ceci montre que, d'une part, l'investissement dans les rénovations est supérieur à la moyenne et que, d'autre part, les éléments relatifs au marché ont une influence significative avant tout lorsque les gens déménagent.

Des directives d'autorégulation ont été introduites pour les immeubles de rendement

Les investissements sans frein dans la construction de logements locatifs, les logements vacants ainsi induits et la forte hausse des prix des transactions pour les objets locatifs ont conduit l'Association suisse des banquiers (ASB) à adapter, sous la pression de la FINMA et de la BNS, les directives d'autorégulation pour les immeubles de rendement, dont la nouvelle mouture est entrée en vigueur au 1er janvier 2020. La principale nouveauté est l'exigence, pour le preneur de crédit, d'apporter désormais 25 % de fonds propres et d'amortir la part du prêt hypothécaire qui excède les deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble dans un délai de 10 ans.

Une bonne offre de logements en moyenne...

En moyenne, la population résidente bénéficie d'un très bon accès au logement, et à un coût supportable. De

nombreux ménages ont la possibilité de s'offrir des logements de meilleure qualité et plus spacieux. Pour cette raison, et du fait de la taille des ménages, qui continue à diminuer légèrement, la surface habitable par personne a continué d'augmenter, toutefois dans des proportions moindres que dans les années 1980 et 1990. En effet, cette augmentation, de 5 m² par décennie entre 1980 et 2000, a nettement diminué puisqu'elle est tombée à un peu plus de 3 m² entre 2000 et 2017 pour une surface habitable moyenne par habitant de 46 m² en 2017. Les différences restent marquées selon que le logement est occupé par son propriétaire, un locataire ou une personne en coopérative.

... pour des charges locatives qui restent constantes...

Les charges de loyer sont restées relativement stables en moyenne et avoisinent les 20 %. Toutefois, on constate une tendance à la hausse entre 2006 et 2017 (données disponibles les plus récentes) pour les ménages disposant d'un salaire brut mensuel allant jusqu'à 6000 francs. Pour ces catégories de revenus, une charge de plus de 25 % peut menacer la satisfaction d'autres besoins élémentaires et rendre nécessaire le recours à l'aide sociale ou à des prestations complémentaires. Dans le secteur de la propriété, la charge induite par le logement a nettement diminué en raison de la baisse des taux d'intérêt. Toutefois, le prix des objets a, comme déjà mentionné, pris l'ascenseur, ce qui, conjugué aux directives d'autoréglementation introduites en 2012 et renforcées en 2014, rend nettement plus difficile l'accès à la propriété. Souvent, cette dernière ne reste abordable qu'à des endroits périphériques, ce qui pourrait favoriser le mitage du territoire.

... et un degré de satisfaction élevé

Le dernier baromètre immobilier de la NZZ à l'été 2018 confirme les constats précédents, à savoir que la population est, dans sa grande majorité, plutôt satisfaite, voire très satisfaite des divers facteurs internes et externes qui conditionnent sa situation en matière de logement. Parmi les aspects liés au logement proprement dit, les plus importants sont : la luminosité et l'ensoleillement, le confort en général, la distribution des pièces et le plan du logement, la présence d'un balcon et sa taille, la possibilité de s'asseoir à l'extérieur et un jardin, le nombre de salles de bain et la place disponible en général. À l'inverse, les personnes plutôt insatisfaites regrettent l'impossibilité de pouvoir apporter des modifications à leur logement ou encore le manque d'entretien par le bailleur. Les personnes entre 45 et 79 ans ainsi que celles qui vivent dans une maison ou un logement de plus de 4 pièces sont plus satisfaites que les générations plus jeunes ou les personnes qui vivent dans des objets allant jusqu'à 3 pièces. Quant aux critères extérieurs au logement, l'accessibilité en voiture, les espaces verts dans les environs et la proximité d'écoles ou de jardins d'enfants sont les facteurs qui récoltent

les indices de satisfaction les plus élevés. La quotité d'impôt, en revanche, est celui qui fâche le plus les personnes interrogées. Concernant les espaces verts dans le quartier, la convivialité de ce dernier pour les enfants et le bruit, les propriétaires se montrent bien plus satisfaits que les locataires, alors que l'inverse est constaté pour ce qui est de l'offre de transports publics et des possibilités d'achat à proximité.

Nouvelles tendances

L'évolution à moyen terme du marché du logement et des conditions d'habitation dépend dans une grande mesure de celle du contexte général. Le franc suisse, qui tend à nouveau à se raffermir, la conjoncture internationale et les risques politiques donnent à penser que le refroidissement conjoncturel se poursuit en 2019 et que le retour à une croissance solide pourrait s'avérer encore très fragile en 2020. Pour l'heure, rien ne laisse toutefois présager d'une véritable crise économique qui atténuerait fortement la demande de logements à cause de la stagnation, voire de la baisse des salaires, de l'augmentation du chômage et de la diminution de l'immigration qu'une telle crise provoquerait. Quoi qu'il en soit, en raison de taux négatifs persistants, la construction de logements se maintiendrait de toute manière à un niveau élevé au moins pendant encore une ou deux années, voire davantage. Si la demande venait à reculer fortement pendant cette période et si les gens se contentaient de logements plus petits, comme ils le font lors des phases de récession, cela amplifierait à la hausse le taux de logements vacants et à la baisse les prix de l'offre. Le choix serait plus étendu pour les personnes à la recherche d'un logement, tandis que les risques augmenteraient encore davantage pour les investisseurs.

Plutôt que d'évoquer un scénario de crise, il paraît plus vraisemblable de s'attendre à une phase temporaire de refroidissement conjoncturel suivie d'une évolution plus positive, au cours de laquelle la Suisse devrait s'en tirer plutôt mieux que ses voisins européens et rester attrayante en tant que lieu de travail et de résidence. Selon les scénarios de l'OFS, qui remontent à 2015, mais restent actuels, tous les cantons profiteront d'une poursuite de la croissance démographique jusqu'en 2035, avec une hausse particulièrement marquée dans la métropole zurichoise et l'Arc lémanique. Bien que la population migrante soit généralement jeune, la structure par âge penchera encore plus du côté des personnes âgées. Le nombre des plus de 65 ans passera, selon le scénario de référence mentionné, de 1,5 million en 2015 à 2,4 millions en 2035. Par conséquent, la demande résultant des personnes âgées, avec leurs besoins spécifiques, deviendra un facteur toujours plus important sur le marché du logement. Le vieillissement de la population devrait en outre entraîner une nouvelle diminution, légère, de la taille moyenne des ménages, qui est aujourd'hui de 2,23 personnes, et la surface habitable moyenne par personne devrait encore légèrement augmenter si le pouvoir

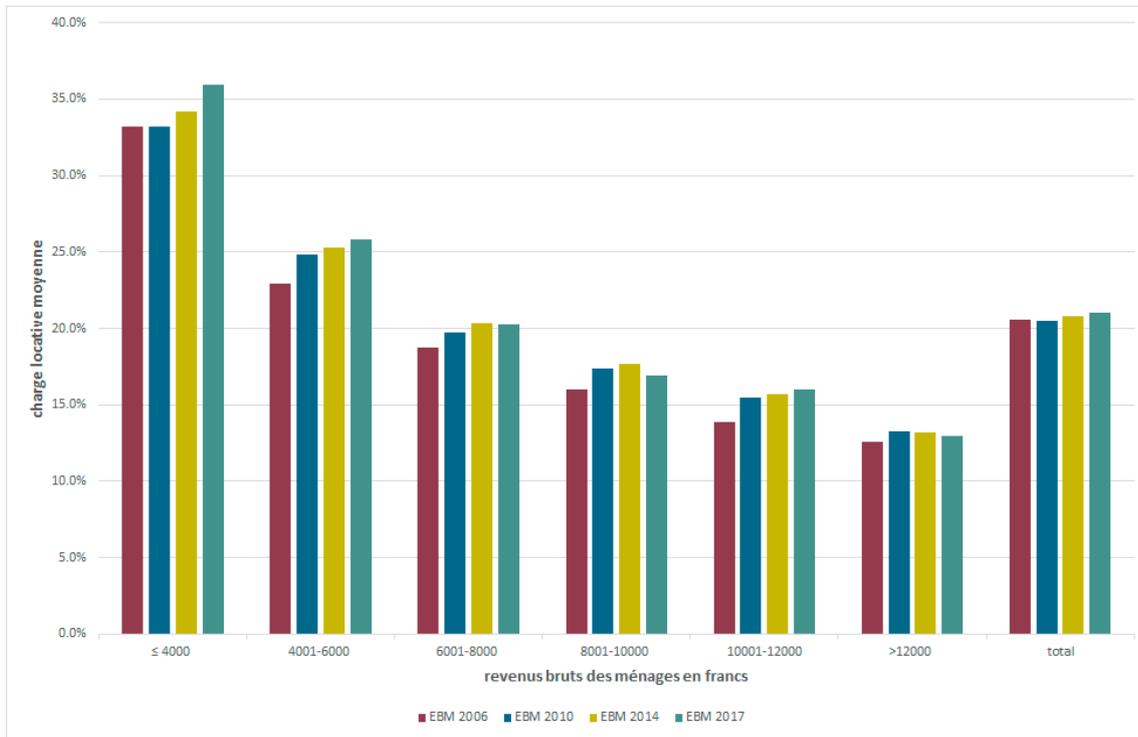


Figure 3 Évolution de la charge locative brute entre 2000 et 2017 (source : OFS/OFL)

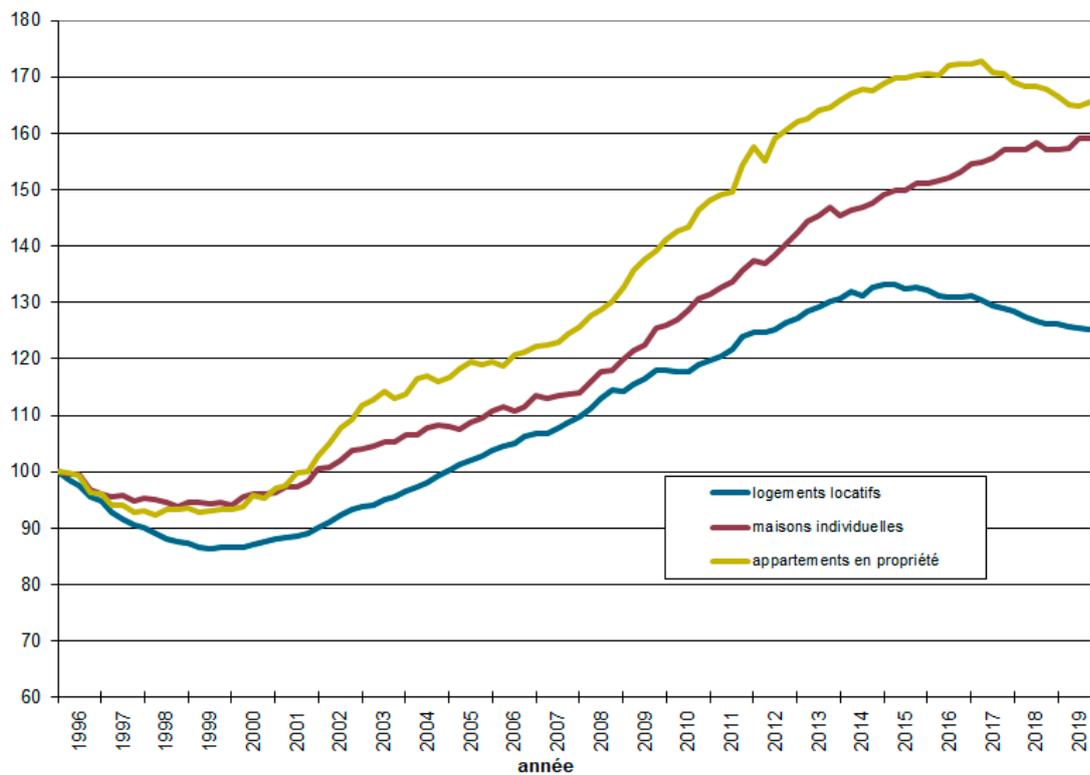


Figure 4 Évolution des prix de l'offre (source : Wüest Partner)

d'achat le permet. La demande n'évoluera pas seulement en ce qui concerne le volume, la structure par âge, la répartition régionale et la capacité financière; en effet, les préférences se modifient elles aussi constamment. On a assisté, ces dernières années, à l'apparition de nombreuses offres comprenant des services. Diverses formes de vie et d'habitat sont privilégiées selon la phase de la vie, le statut social et le style de vie. C'est ce qu'illustre notamment la question posée dans le cadre du baromètre immobilier de la NZZ, qui montre qu'une part non négligeable des personnes désireuses de déménager envisagent de se mettre en colocation.

L'activité de construction est actuellement soutenue et elle devrait rester ainsi encore un certain temps en raison de la phase persistante de taux d'intérêt négatifs et du manque de possibilités de placement qui en résulte, même si le risque de vacance a considérablement augmenté dans diverses régions, ces dernières années. Toutefois, les zones urbaines devraient continuer à être marquées par une pénurie plus ou moins prononcée. En principe, il existe un important potentiel de densification ou développement à l'intérieur du milieu bâti, que l'acceptation de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire a rendu totalement légitime. Toutefois, l'analyse de zones densifiées a montré que la densification du bâti ne s'accompagne pas nécessairement d'une augmentation du nombre d'habitants. Une expansion forte et continue de l'offre de logements se heurtera à des résistances de différentes parties, ce qui signifie qu'à moyen terme du moins, les prix continueront à augmenter là où se concentre la demande.

De grands efforts sont entrepris dans le domaine du bâtiment en vue d'améliorer l'efficacité énergétique. La réduction des émissions de CO₂ est très importante, compte tenu de l'augmentation marquée de la population résidente et du nombre d'immeubles d'habitation. Cependant, le parc de logements abordables diminue constamment en raison des mesures de rénovation, qu'encourage encore la mise en œuvre de la Stratégie énergétique 2050. Les groupes de personnes à faibles revenus pourraient continuer à être obligés de se rabattre sur des logements meilleur marché dans l'agglomération ou dans l'espace périurbain, ce qui provoquerait encore l'allongement des distances parcourues par les pendulaires et la surcharge des infrastructures de transport, d'autant que l'augmentation des coûts de mobilité induite par une telle décision aura sans doute tendance à être sous-estimée.

De telles évolutions peuvent conduire à une structure démographique déséquilibrée et à un manque d'ancrage local de la part de la population. En l'absence de logements adaptés à leurs besoins, les personnes âgées hésiteront à déménager et à libérer ainsi des logements familiaux de grande taille. En outre, lorsque ces personnes emménagent dans un logement certes plus petit, mais qui se situe dans un autre quartier ou village, cela provoque une forme de déracinement. Les mesures en faveur de la construction de logements locatifs abordables resteront donc un sujet de discussion et continueront à être mises en œuvre. Par ailleurs, des concepts de logements en propriété à prix avantageux vont sans doute émerger vu que

l'acquisition du logement, du moins à de bons emplacements, n'est désormais possible plus que pour une petite partie de la population.

Conséquences pour le programme de recherche et description des thèmes

L'analyse la situation et des tendances ne permet pas de se faire une idée claire quant aux perspectives du marché du logement. Ces dernières sont tributaires d'incertitudes quant à l'évolution des taux d'intérêt des hypothèques et du capital, ainsi qu'au comportement des investisseurs, un comportement difficile à pronostiquer à la lumière d'un contexte incertain et changeant, et d'exigences croissantes en matière de protection de l'environnement et du paysage. Outre les considérations économiques qui précèdent, notre société est soumise à une série de mutations profondes, que la recherche sur le logement doit prendre en compte.

L'évolution de la société est un défi pour le secteur du logement

Du côté de la demande, le vieillissement de la société est un élément primordial. Les besoins spécifiques qui en découlent ne pourront être que partiellement couverts par les offres standard de logement. Il convient de s'attendre à une très forte hausse du nombre de ménages d'une et de deux personnes, en particulier de personnes très âgées, tributaires de logements sans obstacles, de réseaux sociaux fonctionnels et de services complémentaires à l'habitat. Il est également probable que les logements dans des zones urbaines bien desservies seront toujours plus recherchés, non seulement par les aînés, pour qui l'accessibilité constitue une priorité dans leur vie quotidienne, mais par tous les types de ménages et toutes les classes de revenu.

De l'autre côté, l'offre est soumise à des exigences nombreuses et croissantes, et doit composer avec la hausse constante des prix du sol dans les zones urbaines, qui se traduit dans les prix de l'immobilier et des loyers proposés. L'activité de construction se concentre avant tout sur les zones urbanisées existantes, parce que les terres cultivées et le paysage doivent être protégés, mais aussi parce que la demande dans ces zones est très forte. La nécessaire densification impacte la structure du bâti existant, et il faut que ces processus de transformation créent du logement pour davantage de ménages, et pas seulement pour les plus aisés. De par leur nature, de tels processus sont lents tout en ayant des effets à long terme. Les changements du milieu bâti, en particulier lorsqu'ils visent des utilisations plus in-

tensives, sont accueillis avec scepticisme par une grande partie de la population. D'où l'importance d'une planification précautionneuse, incluant les différentes parties prenantes, et, dans la mesure du possible, de la création de nouvelles qualités et de valeur ajoutée pour les habitants et les autres utilisateurs du voisinage, car la population n'est pas seulement préoccupée par les changements sociaux et ses conséquences sur la vie du quartier, mais craint aussi de perdre en qualité de vie.

Le marché du logement doit réagir à l'évolution démographique par des offres appropriées et tenir toujours plus compte des composantes que sont le voisinage et les services complémentaires au logement. En outre, le changement climatique s'est imposé depuis peu comme un nouveau paradigme du développement urbain et devient un défi majeur pour les zones habitées. Ce phénomène est associé à un risque accru de dangers naturels, d'îlots de chaleur et d'autres événements climatiques extrêmes et, si aucune mesure n'est prise, il peut dégrader les conditions de vie dans des zones densément peuplées. Ces circonstances, ainsi que les assainissements énergétiques nécessités par la réalisation des objectifs de la Stratégie énergétique 2050, doivent être pris en compte dans le développement du parc immobilier existant.

Les ajustements nécessaires vont sans doute renchérir sensiblement les coûts du logement, aussi bien pour les ménages propriétaires que les ménages locataires. La culture du bâti pourrait en souffrir et une autre conséquence pourrait être la perte de qualités architecturales, urbanistiques et sociospatiales existantes ainsi que de points de repère identitaires. Les valeurs culturelles du bâti ne se manifestent pas seulement dans la forme que prend l'environnement construit, mais aussi dans la qualité des processus de création et de conception, d'où l'importance de mobiliser, dans le cadre du développement du parc immobilier existant, les aptitudes et les compétences de toutes les parties concernées et, chaque fois que cela est envisageable, des personnes les plus touchées. Par ailleurs, il en va de l'intérêt public de rendre ces processus aussi équitables que possible sur le plan social, afin que les mesures prises pour des considérations environnementales n'entraînent pas de restrictions excessives ou une exclusion encore plus marquée de l'espace urbain (où le logement coûte toujours plus cher), et ne favorisent pas une « éco-gentrification ».

Le logement est toujours plus marqué par la numérisation et un degré de connectivité sans précédent. Les conséquences de cette évolution, ses avantages et ses risques font l'objet de controverses. L'influence des nouvelles possibilités de mobilité sur le choix du lieu de résidence reste incertaine. La numérisation constitue la base de nouveaux processus de production, modèles économiques et modèles de travail, et permet de s'affranchir dans une certaine mesure du territoire. La controverse porte sur la manière dont ces nouvelles conditions remettent en question les règles connues concernant la qualité du lieu d'habitation et comment les distinctions relativement claires jusqu'à présent entre le logement, le travail et les loisirs. De même, il reste difficile d'évaluer l'importance, les avantages et les inconvénients des simplifications, des aides et des nouvelles formes de participation qui apparaissent dans le domaine du logement pour les habitants, notamment les personnes âgées.

Les tendances et les défis décrits touchent l'ensemble du territoire et tous les segments du marché, mais leurs effets peuvent varier considérablement selon les caractéristiques régionales ou locales. Ils se confrontent à des évolutions différenciées selon les lieux, et les exacerbent souvent. Les zones d'agglomération dynamiques, caractérisées par une forte activité de construction et une immigration élevée, contrastent avec des zones plus atones sur le plan économique ou relativement périphériques, qui sont affectées par des phénomènes d'exode et de vieillissement de leur population. Ces déséquilibres vont sans doute mener à une intensification de la spécialisation des territoires, y compris en matière de logement. De premiers signes montrent que la mobilité résidentielle renforce les inégalités spatiales. Par exemple, la population diminue à des emplacements centraux parce que s'y établissent des ménages de petite taille consommant une surface habitable croissante, tandis que les groupes à faible revenu passent de « bons » emplacements à des endroits moins attrayants voire cumulant les défauts. Il sera donc d'autant plus nécessaire à l'avenir de pouvoir répondre par des approches sur mesure à des marchés du logement très différenciés. Les aspects de gouvernance gagnent de ce fait en importance lorsqu'il s'agit d'aborder, avec les groupes d'intérêt concernés, des phénomènes nouveaux et les questions qu'ils soulèvent.

Cinq priorités pour la recherche sur le logement

Les facteurs d'influence évoqués, dont les effets demeurent incertains, exigent de la recherche sur logement qu'elle reste ouverte aux nouveaux développements et soit en mesure d'aborder une large palette de problématiques. Les bases constitutionnelles et légales donnent à l'OFL pour mandat de s'engager en faveur de bonnes conditions de logement pour toutes les couches de la population. Il s'agit là d'un préalable nécessaire à la prospérité nationale, d'une part pour les habitants, leur épanouissement personnel, leurs possibilités de formation et leur participation au monde du travail, et, d'autre part, pour l'économie, car cela constitue également un facteur de localisation important pour les entreprises. En outre, la construction et l'habitat influent sur la qualité de l'environnement, par exemple en ce qui concerne l'utilisation ou la préservation de terres de qualité ou le type et la quantité d'énergie consommée.

Les thèmes du programme de recherche 2020-2023 ont été définis au cours d'un processus en plusieurs étapes. Dans un premier temps, les membres de la Commission fédérale du logement (CFL) ont fait part de leurs questionnements, qui ont ensuite été discutés et enrichis à l'occasion d'un atelier réalisé avec des spécialistes externes. Cet échange a montré que les priorités thématiques soumises à discussion couvrent dans une grande mesure les problématiques découlant des tendances en cours et comblent les lacunes identifiées en matière de recherche.

La recherche sur le logement a entre autres pour tâche de mettre à disposition les bases nécessaires aux décisions politiques en matière de logement. Dès lors, il n'y a rien d'étonnant à ce que les priorités thématiques pour la législation 2020-2023 soient alignées sur les défis à long terme qui se dessinent pour la politique du logement. Ces thématiques se focalisent par ailleurs sur les principaux acteurs concernés, à savoir les habitants, les propriétaires et les investisseurs ainsi que les autorités. Les cinq champs de recherche suivants ont été définis: (1) Marché et conditions-cadre, (2) Des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés, (3) Un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins, (4) Des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés, et (5) Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié.

Ces cinq champs thématiques prioritaires sont présentés ci-dessous avec leurs défis et problématiques. Comme le montre la figure 5, les thèmes 1 et 5 forment les deux parties, avec une fonction différente, d'un cadre transversal d'un point de vue thématique. Le thème 1, « Marché et conditions-cadre », concerne le contexte d'ensemble et porte sur les faits et les chiffres, les réglementations et les mécanismes qu'il convient d'observer, de comprendre, de mettre en perspective et, le cas échéant, d'évaluer; quant au thème 5, « une politique du logement innovante et menée au niveau approprié », il porte sur la réalisation d'objectifs de mise en œuvre et doit permettre d'appliquer et de tester concrètement, sous forme d'essais pilotes, des

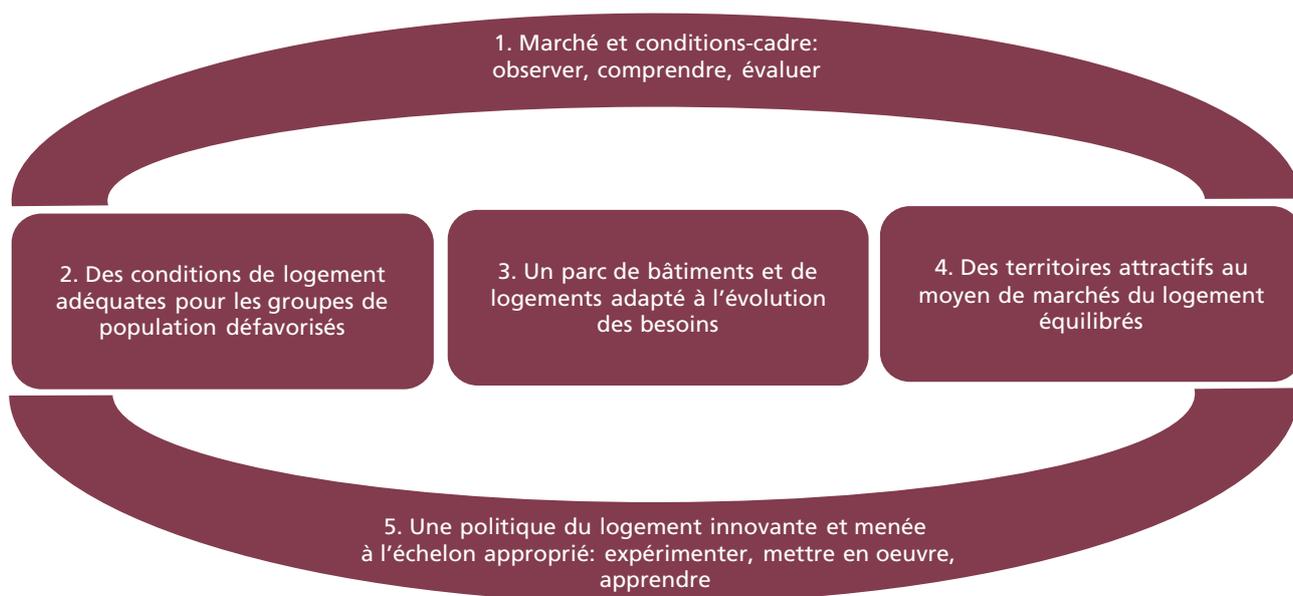


Figure 5 Structure des cinq thèmes de recherche

connaissances ou des stratégies. Les thèmes 2 à 4 représentent trois domaines d'action prioritaires en matière de politique du logement et se concentrent chacun sur un groupe spécifique d'acteurs : le thème 2 traite des groupes de population qui ont tendance à être défavorisés sur le marché et de leurs conditions de logement; le thème 3 est consacré à l'adaptation du parc immobilier et du parc de logements, et s'adresse aux propriétaires et aux investisseurs; le thème 4 se focalise sur l'interaction entre le marché du logement et le développement territorial et concerne prioritairement les acteurs publics.

Pour ces cinq thèmes, des préoccupations partagées méritent une attention toute particulière, parmi lesquelles l'utilisation d'approches transversales, systémiques et intersectorielles au sens de l'Agenda 2030 pour le développement durable, mais aussi l'amélioration et la poursuite du développement des données (parc de bâtiments et de logements, assainissements énergétiques, conditions d'habitation des ménages, mobilité résidentielle). Le but est de parvenir à une observation globale du marché à l'intention des politiques et des acteurs de ce système.

Thème 1 : Marché et conditions-cadre : observer, comprendre, évaluer

Enjeux

En Suisse, l'offre de logements passe principalement par le marché. Un marché fonctionnel est un préalable à la mobilité de la main-d'œuvre et favorise l'évolution dynamique de l'économie. En général, les expériences réalisées avec la fourniture de logements par l'économie de marché sont bonnes. Tant quantitativement que qualitativement, l'accès de la population au logement est suffisant et, pour la majeure partie d'entre elle, le coût du logement est aisément supportable. Le logement est un secteur d'investissement intéressant, et il doit le rester. Dans le même temps, il convient de prendre en considération les demandes fondées des locataires. Du point de vue supérieur de la politique, tout le défi consiste, au fond, à maintenir constamment l'équilibre entre les intérêts des investisseurs et des bailleurs, d'une part, et ceux des locataires, d'autre part.

Après s'être creusé pendant de longues années, l'écart entre les loyers en cours et ceux proposés sur le marché tend à nouveau à se resserrer depuis quelque temps. Cette évolution devrait favoriser les déménagements de manière plus ou moins forte selon les régions. Ce resserrement pourrait être accentué par une éventuelle hausse des taux d'intérêt qui, selon sa vitesse, pourrait entraîner par la suite une augmentation des loyers en cours si la situation du marché régional le permet.

La baisse constante des taux d'intérêt hypothécaires depuis 2000 a permis, jusqu'en 2014, à de nombreux ménages d'acquérir un logement. Depuis lors, le durcissement des directives d'autorégulation des banques exerce un effet modérateur sur l'accession à la propriété, en particulier dans le contexte de la forte hausse des prix immobiliers. Au cours des dernières années, la propriété par étages (PPE), qui a été introduite il y a 55 ans, est devenue la forme privilégiée d'acquisition de son logement ; comme il a fallu plusieurs années pour que le mouvement prenne de l'ampleur, ce n'est qu'aujourd'hui que les PPE arrivent en nombre dans la phase des rénovations importantes et que leurs copropriétaires deviennent âgés. En raison de l'intérêt marqué pour la PPE, qui a été alimenté par l'évolution démographique, les restrictions en matière d'aménagement du territoire et de financement ainsi que la conversion de logements locatifs, le nombre d'appartements en PPE occupés par leurs propriétaires a augmenté de quelque 210 000 unités entre 2000 et 2017. De plus, ces dernières années, et notamment depuis que la BNS a introduit des taux d'intérêt négatifs en 2015, de nombreux particuliers ont investi dans des logements en vue de les mettre en location, ce qui pourrait en fin de compte représenter un cumul de risques pour eux. Le niveau d'endettement global élevé des ménages suisses pourrait devenir une menace économique en cas de forte hausse des taux d'intérêt. Même si le fait d'opter pour des hypothèques à taux fixe plutôt qu'à taux variable a déplacé les risques des débiteurs vers les

créanciers, il n'en reste pas moins qu'une attention particulière doit être accordée à cette problématique.



Objectifs de la recherche

Comme les taux d'intérêt sont bas depuis relativement longtemps et que les acteurs concernés ont eu le temps de s'y habituer, il convient d'évaluer les effets des différents scénarios envisageables (vraisemblable future hausse, qui surviendra tôt ou tard, ou nouvelle baisse), et de réfléchir aux éventuelles mesures à prendre par les différentes parties. À cet égard, les analyses à mener devront se distinguer des clarifications menées par la BNS et la FINMA. En outre, il convient de développer une réflexion d'ordre général concernant les effets, sur le marché du logement et le développement des marchés locatif et de la propriété, d'une modification des taux d'intérêt ou de la politique de prêt. Les effets, sur le marché du logement, de diverses réglementations sectorielles devraient également être examinés de près. Une attention particulière devrait être accordée aux efforts de développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et à leurs coûts. Il s'agirait également d'étudier les conséquences d'une culture du bâti de qualité et d'une efficacité énergétique élevée sur le marché du logement.

En ce qui concerne le marché de la propriété, il convient d'approfondir en premier lieu les connaissances sur la PPE. Une autre question ouverte porte sur la fragmentation de la propriété et ses effets sur les questions de rénovation, de densification et d'aménagement du territoire. D'une manière générale, l'accès à la propriété ne deviendra sans doute pas plus aisé sur le plan financier. Dès lors, comment le faciliter pour les jeunes familles, et quels sont les instruments qui s'y prêtent? Il s'agit par ailleurs d'identifier les conflits d'objectifs et de réfléchir comment les minimiser. Une comparaison avec les instruments mis en œuvre à l'étranger pourrait également être utile.

Lors de la session d'été 2019, le Conseil national a rejeté une révision en profondeur du droit du bail. Toutefois, en raison du grand nombre d'initiatives parlementaires en suspens, diverses clarifications devraient être effectuées.

Le nouveau système de recensement est bien établi et offre des possibilités encore inexploitées d'améliorer les bases en termes de données. L'introduction d'identificateurs uniformes dans plusieurs statistiques ouvre de nouvelles possibilités d'analyse au niveau régional pour différentes compositions de ménages ou par segment de population. La possibilité de croiser les données relatives au marché du logement avec les données fiscales pourrait représenter un progrès important. Certaines études menées ces dernières années pourraient ainsi être étendues de manière décisive et s'avérer extrêmement fécondes en termes de connaissances. D'une manière générale, les bases de décision devraient, à l'instar du monitoring réalisé chaque année depuis 2010 en vue de mesurer les effets de la libre circulation des personnes sur le marché suisse du logement, être mises régulièrement à disposition et être constamment améliorées.

Thème 2: Des conditions de logement adéquates pour les groupes de population défavorisés

Enjeux

Compte tenu de la pénurie persistante de logements abordables dans les régions économiquement dynamiques du pays et dans les localisations bien desservies, l'offre de logements demeure un défi majeur pour les ménages les plus faibles. Les personnes et les ménages à bas revenu ou en situation de précarité, issus de la migration ou dans d'autres situations défavorables sont désavantagés sur le marché. Se retrouvant en concurrence avec des candidats dotés de meilleurs atouts, ils ont souvent peu de chances d'obtenir un logement adapté à leurs conditions de vie.

La proportion de ménages et d'individus touchés ou menacés par la pauvreté repart à la hausse ces dernières années. Il est donc particulièrement important de veiller à la disponibilité d'un nombre suffisant de logements à un coût abordable pour ces personnes. Des conditions de vie dignes sont un préalable fondamental à l'intégration sociale. Des logements abordables et adaptés aux besoins, non seulement des personnes en situation de pauvreté, mais aussi pour la classe moyenne inférieure (travailleurs pauvres, familles monoparentales ou retraités) restent une priorité. Le caractère abordable du logement doit toujours être considéré en termes de coûts et d'utilité. Une offre inappropriée, trop chère, peut, dans des cas extrêmes, mener les gens à la rue. L'absence de domicile fixe ou la menace de la perte de son logement ont été identifiées dans le Programme national contre la pauvreté comme étant un problème grave, mais pour l'heure difficile à quantifier. En Suisse, à l'exception d'une étude pilote dans la région de Bâle, aucune enquête n'est actuellement disponible sur les sans-abri et les zones grises du logement précaire. La lutte contre l'exclusion liée au logement et les risques liés à la perte du logement soulèvent la question de l'aide publique et de l'extension de l'offre de logements dans le segment de prix inférieur. En ce qui concerne les aides financières, les avantages de l'aide à la personne par rapport à l'aide à la pierre ont récemment de nouveau fait l'objet de débats.

Le développement exigé de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti devrait certes étoffer l'offre de logements, mais il ne la rendra pas automatiquement plus accessible pour autant. En raison de la hausse du prix du sol, mais aussi de mesures écologiques et d'infrastructures de transport, il est probable que les prix augmenteront dans les zones en mutation. Souvent, les projets de démolition-reconstruction ou de surélévation visent en effet une nouvelle clientèle, bien plus aisée.

Les objectifs de la politique environnementale se concentrent aussi sur les bâtiments résidentiels et, souvent, sur les intérêts des propriétaires et des investisseurs. L'impact social de ces mesures, notamment sur les acteurs les plus faibles du marché, n'est pour l'heure guère thématiqué. Les améliorations écologiques peuvent entraîner des désavantages supplémentaires pour eux, sans possibilité,

actuellement, d'en atténuer les conséquences. Le défi consiste à concevoir l'adaptation des immeubles résidentiels, souvent associée à des rénovations amenant davantage de confort, aux exigences du changement climatique tout en tenant compte des situations de précarité et en favorisant la participation plutôt que l'exclusion.

L'évolution démographique, en particulier le vieillissement et l'individualisation de la population, marquera de plus en plus le marché du logement, tant locatif que de la propriété. Il y aura davantage de ménages de retraités à devoir composer avec un revenu réduit. De nombreux ménages propriétaires sont confrontés à l'évolution de leurs besoins en matière de logement ou à la question de leur sécurité financière à long terme. De plus, le nombre de ménages croîtra en raison de la diminution de leur taille, ce qui engendrera de nouveaux besoins. Il est probable que l'on assistera à une demande accrue de nouvelles formes d'habitat partagé bon marché et d'appartements de petite taille bien équipés pour les personnes âgées et situés dans un environnement adapté. En effet, il devient de plus en plus important, non seulement dans l'intérêt des aînés, mais aussi dans l'optique de la réduction de la facture supportée par la société, de rester autonome et de pouvoir vieillir chez soi.

Objectifs de la recherche

Le marché du logement est confronté à des exigences toujours plus élevées en matière d'aménagement du territoire et d'environnement. Il est en outre mis sous pression, dans certaines zones, par la concentration de la demande. Ce champ de recherche doit dès lors donner la possibilité d'examiner en quoi cette évolution affecte les acteurs les plus faibles du marché et comment ses effets négatifs peuvent être évités ou atténués.

Des lieux de résidence bien desservis revêtent une importance particulière pour les ménages à faible revenu et les autres groupes défavorisés sur le marché, car ils offrent de bonnes conditions en ce qui concerne le marché du travail, les soins et l'assistance, et facilitent la participation à la vie sociale. Toutefois, des connaissances approfondies manquent sur la situation dans les localisations recherchées, entre autres quant aux coûts du logement, à la charge financière qu'ils représentent ou à la surface habitable disponible, à l'évolution de l'offre dans le segment bon marché, et aux causes et effets de la disparition présumée d'offres avantageuses à ces endroits.

Il s'agit en outre de montrer comment le parc de bâtiments et de logements peut être adapté de manière socialement acceptable aux exigences de la protection du climat et de l'environnement, et comment le nécessaire développement vers l'intérieur peut aller de pair avec des logements accessibles à de larges franges de la population. Il convient d'examiner dans quelle mesure la concurrence sur le marché du logement exclut les ménages défavorisés du marché ordinaire du logement et quelles mesures pourraient être prises, si nécessaire. Les réflexions sur une aide ciblée à la personne revêtent une importance de premier ordre, et les expériences faites à différents endroits avec cet instrument devraient être évaluées.

Une attention particulière devra être accordée aux effets des mesures de politique environnementale, de modulation du trafic, de réduction du bruit et de conservation de la biodiversité sur les différents groupes de population des quartiers à valoriser. La volonté de densification du bâti appelle des solutions innovantes et constructives pour répondre aux exigences en matière de protection contre le bruit. D'une manière plus générale, il convient de réfléchir comment prendre en compte les intérêts et le droit à une participation équitable des groupes de population économiquement et socialement défavorisés au moment de s'attaquer aux défis à venir en matière de logement, que ce soit en lien avec la politique énergétique, le logement des personnes âgées ou encore le changement climatique.

Sur la base des résultats du Programme national contre la pauvreté, il importe également de développer la réflexion en vue d'identifier des offres et des mesures en termes de construction et d'organisation susceptibles de prévenir la perte de son logement ou de permettre d'en retrouver un.

Étant donné qu'il faut s'attendre à une hausse du nombre de ménages à faible revenu ou en situation précaire et que la réduction de la surface habitable consommée reste un objectif important, il serait intéressant de

développer des formes de logement et d'hébergement adaptées et séduisantes pour les ménages âgés ou jeunes de petite taille, mais aussi les personnes tributaires d'un prix avantageux ou intéressées par un mode de vie sobre. Il faut donc des solutions et des concepts appropriés aussi bien aux zones urbaines attrayantes qu'aux régions rurales particulièrement touchées par le vieillissement, et de nouvelles approches et stratégies pour créer des logements abordables supplémentaires en construisant de nouveaux objets ou en transformant des bâtiments existants. Il importe de développer par exemple des processus participatifs centrés sur les utilisateurs, des modes de coopération innovants au niveau de la planification et de l'exécution, des plans de logements adaptés et compacts ou des méthodes de construction bon marché, faciles à mettre en œuvre et couplées à des normes plus simples.



Thème 3 : Un parc de bâtiments et de logements adapté à l'évolution des besoins

Enjeux

Avec la réduction, à des fins de préservation du paysage et des terres agricoles, des nouvelles surfaces à bâtir, l'attention se focalise sur les bâtiments d'habitation existants. L'enjeu central est d'adapter le parc de bâtiments et de logements aux besoins actuels et futurs de notre société et aux exigences écologiques tout en préservant les qualités du tissu bâti. Près de deux tiers des immeubles résidentiels ont été construits avant 1980, dans des conditions économiques, sociales et environnementales qui diffèrent de celles d'aujourd'hui. Les propriétaires d'immeubles et de logements sont confrontés au défi d'adapter les logements existants pour répondre aux exigences en matière d'impact environnemental, de qualité du bâti et de préférences en matière d'habitat, tout en restant économiquement viables. La population âgée s'accroît, mais ses besoins deviennent aussi plus hétérogènes, puisque ceux des « jeunes » retraités, autonomes et très mobiles, sont différents de ceux du quatrième âge, pour qui la proximité des différents services ainsi que de la famille revêt une grande importance. Les plus âgés recherchent un logement dans lequel ils pourront passer le reste de leur vie dans des conditions acceptables, dans un environnement familial et sans obstacles, et de manière aussi autonome que possible. Cependant, une grande partie du parc de logements existant est conçue pour des familles au sens traditionnel alors que la demande est toujours plus empreinte de valeurs nouvelles, individualistes, et de souhaits d'utilisation flexible.

Les nouveaux modes de vie peuvent entraîner une augmentation de la consommation de la surface habitable, et ainsi entrer en contradiction avec des logements préservant les ressources et une manière de vivre respectueuse du climat. D'un point de vue environnemental, il serait possible d'éviter ou de tempérer des évolutions indésirables si des besoins émergents pouvaient être satisfaits au moyen du parc résidentiel existant. Les investisseurs et les propriétaires sont donc placés face à des défis majeurs, car il est dans l'intérêt de la société dans son ensemble que leur exigence de rentabilité puisse être satisfaite avec des logements qui restent financièrement accessibles et dans le respect et la préservation de la continuité architecturale. Pour les soutenir, les instruments existants développés avec le soutien de la Confédération et qui visent la construction et la planification durables des bâtiments tels que les sites 2000 watts, le Standard de construction durable suisse (SNBS), le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) ou la norme MINERGIE-eco, doivent être développés en tenant compte de ces diverses exigences.

En fonction de la situation du marché et de la structure de propriété, les exigences d'adaptation et de modernisation du parc immobilier peuvent varier. Dans un marché déprimé où l'offre excède la demande, la pression sur

les coûts peut conduire à renoncer aux projets qui visent à assainir la structure du bâtiment pour la rendre plus respectueuse de l'environnement ou à rendre plus attractifs des logements vacants. Ailleurs, dans les zones à forte demande, où l'adaptation des bâtiments existants aux nouvelles exigences est rentable, d'autres obstacles peuvent surgir. Il s'agira par exemple de bien communiquer avec les habitants et de réussir à fédérer les intérêts au-delà de l'immeuble lui-même, par exemple pour créer une communauté d'autoconsommateurs, des tâches qui peuvent paraître fastidieuses et avoir un effet dissuasif. Par ailleurs, dans les PPE également, les assainissements se révèlent des processus extrêmement complexes.

De plus, le développement à l'intérieur du milieu bâti s'accompagne de nouvelles exigences, par exemple en matière de protection contre le bruit, qui font grimper les coûts et la facture totale d'un projet. Il est donc évident que les propriétaires seront moins enclins à développer soigneusement les qualités existantes de leur bien et pourront être tentés de procéder soit à une démolition-reconstruction soit à une rénovation complète, après avoir résilié tous les baux pour relouer les appartements dans un segment de prix plus élevé, ce qui ne va pas sans poser de problèmes du point de vue de l'accès au logement.

Tout ceci exige des conditions-cadre et des instruments (existants ou à développer) qui favorisent la rénovation du parc résidentiel existant en tenant compte à la fois des réalités du marché et de la nécessité d'être supportable sur le plan social, respectueux du patrimoine bâti et efficient en matière de durabilité.



Objectifs de la recherche

La première étape consistera à déterminer, par une approche globale et en même temps différenciée, les mesures et les processus susceptibles de permettre un développement durable du parc immobilier existant, qui soit donc socialement acceptable et économiquement viable et tienne compte des qualités du tissu bâti. Il serait utile, par exemple, de recenser et d'évaluer les mesures et instruments envisageables. En outre, il convient d'examiner les possibilités dont disposent les pouvoirs publics pour aider les propriétaires à poursuivre la mise en valeur de leur bien dans le respect des objectifs généraux de développement fixés. Quelles mesures financières ou organisationnelles pourraient être prises pour orienter l'offre et, par exemple, répondre aux besoins des différents groupes de population âgée et préserver ou favoriser la mixité sociale et générationnelle? Ou encore, quelles conditions-cadre contribuent à revaloriser l'aspect d'anciennes bâtisses dans le cadre de la gestion des sites construits et à prêter attention à la culture du bâti?

Dans un avenir proche, les immeubles en PPE seront nombreux à entrer dans la phase où des travaux de rénovation deviendront nécessaires et où il y aura davantage de changements de copropriétaires. Par conséquent, il serait utile que les connaissances sur l'historique des bâtiments soient améliorées.

La gestion du parc résidentiel existant est déterminée par le contexte régional et, en particulier, la situation du marché. À quoi faut-il veiller dans un marché tendu, avec des pressions allant dans le sens d'une densification accrue? Et dans un marché favorable aux locataires où le taux de vacance est élevé et où de nouveaux immeubles représentent une concurrence sérieuse? Est-il même possible de procéder aux transformations souhaitées dans les régions où la demande est faible? Pour les zones d'habitations d'un certain âge, des stratégies et des processus de transformation « en douceur » adaptés aux besoins et qui ménagent les ressources à long terme, respectent la culture du bâti existant et renforcent les réseaux sociaux existants, sont particulièrement intéressants à cet égard. Dans ce contexte, se pose également la question du rôle constructif que les habitants pourraient jouer dans de tels processus. À quelles conditions les locataires pourraient-ils réaliser eux-mêmes certains aménagements dans leur logement? Ou alors, plutôt que d'adapter le milieu bâti, est-ce qu'un changement d'usage, par exemple avec la mise en place d'échanges flexibles (sharing, partage) ou d'échanges de logements organisés par les utilisateurs eux-mêmes (déménagements) pourrait favoriser l'adéquation de l'offre et de la demande? Et à quelles conditions préalables?

Le prix de l'énergie, qui reste bas pour l'heure, n'incite guère à transformer les bâtiments pour répondre aux exigences écologiques. Les avantages directs des assainissements énergétiques ne sont évidents ni pour les propriétaires ni pour les locataires. Existe-t-il des moyens simples de déterminer et d'illustrer la rentabilité de telles mesures? Souvent, lors de travaux, des techniques qui font grimper les coûts sont mises en œuvre. Dans le contexte du chan-

gement climatique, justement, et avec le recours accru à des systèmes de climatisation gourmands en énergie, des solutions moins coûteuses fondées sur une technologie plus simple (low-tech) pourraient constituer une alternative intéressante. À quoi pourraient ressembler de telles approches, et est-ce que les propriétaires et les locataires y sont favorables?

Le milieu bâti existant peut souvent être mieux développé si l'on prend également en considération les parcelles adjacentes. En connaissant les intentions et les intérêts des propriétaires voisins, d'autres solutions pourraient être envisagées et, lorsqu'il s'agit de densifier le parc d'immeubles existant, des potentiels jusqu'alors insoupçonnés pourraient être exploités. De telles approches restent encore marginales auprès des investisseurs et des pouvoirs publics. Il serait utile à cet égard de mieux connaître les parties prenantes à intégrer à ces processus et les conditions propices à leur succès.

La question revêt une importance particulière, également dans une perspective de culture du bâti, si l'on pense aux quartiers de villas qui ont pris de l'âge, très répandus en Suisse. Ces zones résidentielles restent très appréciées de la population, mais leur densité de construction et de population est généralement faible. Sur la base d'études existantes, il convient de réfléchir à la manière dont propriétaires et communes peuvent, dans des contextes très variables, être mieux soutenus en vue de l'exploitation du potentiel de densification de ces lotissements, et comment la préservation de leurs qualités architecturales peut être assurée. Il faudrait également étudier les formes de financement possibles, à l'instar de mesures financières transitoires, pour les propriétaires retraités. En outre, les lotissements des années 60 à 80 semblent eux aussi receler un potentiel de développement considérable. Il serait utile de disposer de davantage de connaissances à ce sujet et de savoir comment exploiter ce potentiel.

Thème 4: Des territoires attractifs au moyen de marchés du logement équilibrés

Enjeux

Les différents territoires du pays ne bénéficient pas de la même attractivité résidentielle. Les espaces urbains et sub-urbains connaissent depuis près de deux décennies une croissance de la population alors que certains espaces périphériques sont victimes de dépeuplement. Dans ces derniers, principalement des régions rurales ou de montagne dont l'accessibilité et la desserte sont de moindre qualité, la déprise démographique engendre plusieurs difficultés : vieillissement accentué de la population, disparition de services publics, parc de logements délaissé. À cela s'ajoutent des dangers naturels accrus du fait des changements climatiques.

Dans les agglomérations, la croissance de la population a entraîné des tensions sur le marché du logement et de fortes hausses des prix, qui causent des conditions d'habitation insatisfaisantes pour une partie de la population. Les inégalités sociodémographiques entre communes se sont accentuées et certains quartiers présentent un cumul de déficits. Ici, l'enjeu consiste d'une part à développer une offre de logement attrayante et de qualité pour les différentes classes de revenus dans l'ensemble de l'agglomération, d'autre part à trouver des moyens de résorber ou d'atténuer les déficits des territoires les moins prisés, par l'amélioration des conditions d'habitation, le développement de services et la réduction des nuisances.

La géographie de l'attractivité n'est pas figée, et les évolutions à venir sont susceptibles d'accroître les défis à affronter pour les autorités locales et régionales, tant en zones urbaines que rurales. D'une part, la détente du marché de l'immobilier en cours depuis quelques années, en permettant aux ménages de se loger à meilleur compte à proximité des centres urbains, peut affecter la croissance des régions périurbaines et rurales.

D'autre part, la mobilité quotidienne est promise à de grandes mutations dans les années à venir, avec l'avènement de moyens de transport autonomes, électriques et partagés. Cela peut potentiellement réduire les désagréments occasionnés par certains déplacements et diminuer leurs coûts. Couplé aux changements constatés dans le monde du travail (télétravail, co-working, etc.), il faut s'attendre à des évolutions dans les pratiques de mobilité quotidienne et les comportements résidentiels (pendularité de longue distance, multilocalité, etc.). Par conséquent, certaines régions, disposant par exemple d'attraits particuliers en termes paysager ou climatique, sont susceptibles de connaître un renforcement de la demande et voudront saisir ce qu'elles perçoivent comme de nouvelles opportunités de développement. Cela devra toutefois se faire en tenant compte des risques d'étalement.

Dans les endroits qui connaîtront la demande la plus forte, accueillir la croissance démographique prévue dans

les années à venir sera un défi. À ce propos, le développement vers l'intérieur prôné par la législation en matière d'aménagement du territoire pose question, sur différents aspects : ses effets en matière de coût du logement, les oppositions qu'il suscite au sein de la population et ses conséquences en termes de résilience des espaces urbains. Dans ce contexte, le développement doit être de qualité pour favoriser de meilleures conditions de vie et l'acceptation des changements et nouveautés. Il s'agit ainsi de résoudre l'équation consistant à favoriser la densification pour permettre la création de logements aux endroits les plus demandés, tout en garantissant leur accessibilité financière et en renforçant l'adaptation du milieu bâti au changement climatique et à ses conséquences (îlots de chaleur, événements météorologiques extrêmes).

Objectifs de la recherche

Au niveau régional, il s'agira d'analyser l'accroissement des disparités entre les régions connaissant une pénurie de logements et celles qui disposent d'un marché détendu, ainsi que les risques liés à ce phénomène et les moyens d'y faire face. En particulier, les effets de la détente sur le marché locatif et du choix de domiciliation plus étendu qui en découle pour les ménages seront à prendre en compte par les collectivités publiques. Du côté de l'offre, la tendance à produire des logements là où le foncier est disponible, mais pas forcément là où la demande se concentre, jouera également un rôle.

Des approches nouvelles sont à développer pour les collectivités publiques qui entendent favoriser une composition démographique diversifiée à même de garantir le bon fonctionnement de la collectivité et de l'économie locale. On s'intéressera ici notamment aux espaces englobant à la fois des destinations touristiques et des vallées latérales. Dans ces régions, la présence de segments du marché du logement très différenciés – résidences principales et secondaires, logements neufs et anciens, haut de gamme et bon marché –, qui peuvent entrer en concurrence, est à prendre en compte.

Dans le domaine de la mobilité, il apparaît pertinent de se pencher sur les implications des évolutions attendues sur la localisation de la demande, mais aussi sur les adaptations à apporter à l'offre de logements. La question du rôle des différents acteurs dans le lancement, le financement et la gestion d'offres adaptées méritent notamment un intérêt accru. Le phénomène de la multilocalité, qui tend à se diffuser plus largement, pourrait également être mis en lumière. Ses effets pour la consommation de surfaces habitables sont encore méconnus et, du point de vue de certaines autorités locales, le type de logements et services à favoriser pour tirer profit de ce phénomène suscite l'intérêt. Une autre forme d'utilisation temporaire des logements, liée aux plateformes de réservation en ligne de type Airbnb, soulève de nombreuses questions, en particulier quant aux moyens d'action à mobiliser, de la part des cantons et communes qui constatent des effets indésirables sur les conditions de logement de leur population résidente et souhaitent maintenir l'attractivité de leur territoire.

Au niveau des espaces urbains, l'étude des mécanismes de densification et de ségrégation (ethnique, sociale, économique) et leurs liens avec les coûts du logement seront au centre des réflexions, tout comme la mise en place d'approches innovantes dans les politiques de développement urbain des communes. Les stratégies portant sur le développement du milieu bâti tout en favorisant l'inclusion sociale et la résorption des inégalités territoriales, entre communes ou quartiers, devraient bénéficier d'une attention particulière. La politique des agglomérations de la Confédération offre un cadre propice pour répondre à ces défis. En particulier, la nécessité de veiller à renforcer les territoires fragilisés pourra trouver un ancrage dans le développement du Réseau quartiers vivants et le Programme Cohésion dans les quartiers, qui visent à soutenir les villes

et communes confrontées à des zones d'habitation en voie de décrochage.

Pour le maintien de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité des espaces urbains, la question de l'adaptation au changement climatique est incontournable. Face au développement à l'intérieur du milieu bâti qui met sous pression les espaces ouverts, des réflexions devront porter sur l'augmentation de la présence végétale et arborée en ville, mais aussi sur le renforcement de la valeur d'usage des espaces extérieurs. Des dispositifs impliquant les propriétaires seront à élaborer et mettre en œuvre aux différentes échelles de l'agglomération, de la commune, du quartier, du lotissement et du bâtiment. Il s'agira notamment pour l'OFL de recueillir et valoriser les enseignements et éventuelles expériences.



Thème 5 : Une politique du logement innovante et menée à l'échelon approprié : expérimenter, mettre en œuvre, apprendre

Enjeux

De nombreux acteurs ont pris sur la politique du logement, dont la mise en œuvre s'effectue dans un environnement complexe. Elle est une tâche commune des trois niveaux de l'État, menée selon le principe de subsidiarité, et elle doit impliquer les acteurs privés. Par conséquent, d'une part les cantons et les communes sont particulièrement sollicités, eux qui connaissent mieux la réalité du terrain, savent ce qui doit être fait et disposent d'un niveau de compétence élevé en matière de planification et de construction. D'autre part, les activités projetées ou déployées à quelque niveau que ce soit doivent être coordonnées. La répartition des rôles, mais aussi l'échelle, parfois petite, des réalisations débouchent sur des approches très variées en matière de politique du logement. Celles-ci, de même que les effets qu'elles entraînent, ne sont souvent guère connues au-delà de leur périmètre d'application.

La politique du logement est un thème transversal qui, à tous les niveaux, concerne l'aménagement du territoire, la politique sociale, la politique de la santé, le développement régional, la politique culturelle et le marketing territorial, ainsi que les politiques des transports, de l'environnement, de l'énergie et des finances. Souvent, des mesures sont introduites dans un de ces domaines sans que l'on réfléchisse à leurs conséquences sur le marché du logement ou sur l'accès au logement. Pour cette raison, il est nécessaire de procéder à une sensibilisation des responsables concernés et, selon la situation, à un meilleur ancrage des aspects liés à la politique du logement au sein de l'administration. Des analyses d'impact de la réglementation pourraient s'avérer utiles. La mise en réseau et la collaboration doivent également être renforcées.

La différenciation géographique de plus en plus marquée du marché du logement et la difficulté à anticiper son évolution empêchent souvent une action réfléchie à long terme. Il s'agit là d'un défi de taille pour les responsables politiques et les acteurs du secteur, qui doivent être en mesure de réagir rapidement à l'évolution du contexte économique et démographique sans perdre de vue les aspects sociaux et environnementaux. Ils doivent être ouverts à de nouvelles formes de procédés et à l'expérimentation sur les plans conceptuel, organisationnel ou économique. Toutefois, en l'absence de retours d'expérience, ils sont souvent effrayés par les risques et les coûts liés à de nouvelles approches.

Objectifs de la recherche

L'encouragement de projets exemplaires présentant un caractère novateur et durable est l'une des missions de la LOG. Depuis 2019, l'OFL soutient, à de nouvelles conditions, des projets de référence qui doivent permettre de développer une offre de logement qui tienne compte des défis sociétaux actuels, d'apporter des réponses inédites et prometteuses à des questions et des thématiques connues ou d'amener des progrès tangibles au niveau de la qualité de la construction des logements, de leur valeur d'utilisation et de leur situation. Les projets de référence dans le domaine du logement se veulent innovants. Ils explorent, à l'aide de démarches et d'approches inhabituelles, de nouveaux horizons et contribuent à élargir le champ des possibles dans le domaine de l'habitat et des thématiques connexes. L'accent est mis sur la diffusion de processus d'apprentissage et de réflexion, mais aussi sur les conditions nécessaires à une mise en œuvre réussie et la transposition dans d'autres contextes.

Les projets soutenus font l'objet d'un accompagnement par l'OFL, en collaboration avec d'autres offices, organes ou organisations lorsque cela est judicieux, et sont documentés. Ces projets étant tournés avant tout sur la pratique, une attention particulière est accordée à l'établissement d'un bilan final à l'intention des porteurs du projet. Les enseignements tirés sont ensuite mis à la disposition du public sous une forme adéquate.

L'accent doit être mis en particulier sur des projets-modèles, menés par des communes, des cantons ou des maîtres d'ouvrage qui cherchent à relever les défis climatiques et démographiques à venir ainsi qu'à développer des approches novatrices et taillées sur mesure. L'OFL participe dans ce cadre à deux programmes fédéraux. Le premier est intitulé « Projets-modèles pour un développement territorial durable ». Pour la période 2020-2024, l'OFL y dirige le volet thématique « Changement démographique : concevoir l'habitat de demain », en collaboration avec l'OFEV, l'ARE et l'OFSP. L'objectif est de soutenir des projets-modèles qui témoignent d'approches innovantes et globales et contribuent durablement à garantir ou améliorer les conditions de logement et de vie d'une population vieillissante et de plus en plus hétérogène. Le deuxième est le programme pilote de l'OFEV « Adaptation aux changements climatiques ». L'OFL y participe avec deux projets axés sur les modes de construction adaptés au climat de demain.

Mise en œuvre du programme de recherche

En tant que document-cadre, ce programme de recherche ne constitue pas une stratégie de mise en œuvre ou un appel d'offres, mais une déclaration d'intention. Il présente les sujets qui devraient déterminer, du point de vue actuel, les travaux de recherche au cours de ces quatre prochaines années. Durant la phase de programme, il est possible que des compléments et des modifications soient encore apportés aux thèmes de recherche en raison de changements sur le marché du logement, de l'apparition de nouvelles préoccupations dans le domaine de l'habitat, de mandats parlementaires ou encore des moyens à disposition. La description des thèmes de recherche ne donne qu'un aperçu schématique des intentions de recherche et servira de base à des projets concrets qui feront l'objet en temps voulu d'appels d'offres auprès des spécialistes intéressés. Conformément aux prescriptions légales, l'OFL peut également confier directement des mandats à des chercheurs et à des institutions lorsque cela permet d'obtenir les meilleurs résultats possibles dans les délais fixés. Par ailleurs, des propositions d'études provenant de tiers (offices fédéraux, organismes actifs dans le domaine du logement, chercheurs, etc.) pourront être soutenues dans la mesure des moyens financiers disponibles. En fonction du projet envisagé, une prise de contact avec l'OFL à un stade précoce de son élaboration ou un développement en partenariat peuvent être indiqués. Les directives concernant la présentation des requêtes sont disponibles sur le site internet de l'OFL. Les propositions reçues sont analysées sur la base d'une grille et ne pourront être soutenues que s'il existe un intérêt général pour des connaissances supplémentaires dans les domaines proposés.

Pour l'année 2020, le budget de recherche de l'OFL s'élève à 837 900 francs. Le plan financier prévoit des montants annuels du même ordre pour les années suivantes également. La recherche relève du secteur Questions fondamentales et information. La gestion de la recherche repose sur des procédures et instruments internes basés sur les Directives d'assurance de la qualité dans les activités de recherche de l'administration fédérale. Tous les projets sont saisis dès leur lancement dans la banque de données ARAMIS, qui est accessible au public, et, par ailleurs, le rapport annuel de l'OFL présente périodiquement les principales recherches menées. Un aperçu des activités réalisées dans le cadre de chaque programme de recherche figure dans le programme suivant et constitue ainsi un pilier pour la définition des nouveaux thèmes de recherche.

Une réflexion est menée à la fin de chaque étude sur la forme et les canaux de diffusion les plus appropriés pour valoriser les résultats obtenus auprès des milieux intéressés. À la publication systématique du rapport final sur le site Internet de l'OFL peut venir s'ajouter, en fonction de la portée des résultats, la réalisation – effectuée par les chercheurs eux-mêmes ou l'OFL – d'une publication imprimée, d'articles dans des revues spécialisées ou encore de présentations lors de manifestations.



Sélection de résultats du programme de recherche 2016-2019



Le programme de recherche 2016-2019 comportait cinq thèmes :

1. Préservation du bon fonctionnement du marché ;
2. Soutien de l'accès au logement des ménages les plus faibles ;
3. Densification du milieu bâti et utilisation efficace de l'habitat ;
4. Diminution de la consommation d'énergie dans le domaine de l'habitat ;
5. Mise en œuvre d'une politique du logement innovante et à l'échelon adéquat.

Ce programme de recherche s'est concrétisé par de nombreux mandats, qui ont été menés à bien en collaboration avec des experts et des instituts externes. Ils ont permis de réunir des enseignements et des bases de décision précieuses pour l'élaboration de politiques et pour différents groupes cibles. Une partie de ces travaux s'étend au-delà de 2019 ; néanmoins, une trentaine d'études sont désormais ache-

vées, dont les résultats sont accessibles sur le site internet de l'OFL¹. Les principales activités menées et les résultats les plus marquants de chacun des cinq volets thématiques sont synthétisés ci-dessous.

1 Voir www.ofl.admin.ch, rubrique L'OFL > Publications > Rapports de recherche

Thème 1 : Préservation du bon fonctionnement du marché

Pour poursuivre le but de mettre à disposition des informations complètes et continues sur l'état du marché du logement, ce thème a donné lieu à une demi-douzaine de recherches, portant sur les facteurs qui conditionnent le marché du logement ainsi que sur ses différents segments. Une des deux études réalisées en collaboration avec le Secrétariat d'État à l'économie a analysé de manière empirique l'influence du droit du bail dans le contexte de la forte augmentation des loyers proposés sur le marché. Le droit du bail ne permet des adaptations de loyer pour les baux en vigueur que dans des conditions spécifiques. Cela a entraîné au cours des années étudiées (2005-2016) la stabilité des loyers en cours, en raison des taux d'intérêt en baisse. À l'inverse, les loyers proposés sur le marché ont pris l'ascenseur du fait de la croissance de la demande. L'étude montre que cet écart de loyers bénéficie indirectement à la construction ainsi qu'à la rénovation de logements locatifs et qu'il restreint la mobilité des locataires. Ce sont les villes qui sont le plus concernées par ces effets, car la proportion de locataires y est très élevée.

Le développement de l'économie du partage, lié à la numérisation, est également susceptible d'influencer le marché du logement. Une étude consacrée à ce phénomène a permis d'identifier cinq modèles de partage de logement, qui ont des effets potentiellement différents sur le marché. Deux scénarios ont été établis : dans le premier, l'économie de partage prend beaucoup d'importance, et dans le second, elle reste marginale. La confiance de la population et de l'économie dans les plateformes de location en ligne jouera un rôle fondamental pour la réalisation de l'un ou l'autre des scénarios. L'étude conclut que les décideurs politiques disposent encore d'une marge de manœuvre importante pour influencer le développement de l'économie de partage de logement. Aux niveaux régional et local, une approche spatialement différenciée peut permettre d'évaluer la question dans un contexte spécifique et de déterminer les opportunités et les risques occasionnés par ce phénomène nouveau.

Une autre étude, très attendue, présente une analyse approfondie du logement d'utilité publique dans toute la Suisse. La dernière publication comparable datait de 2004 et était fondée sur les données du recensement de la population de l'an 2000. Suite au changement du système de recensement, une nouvelle méthode a été mise au point avec le soutien des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. L'étude « Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété » montre que la surface consommée par habitant est bien moindre dans le secteur d'utilité publique que dans les deux autres secteurs, que le loyer des logements coopératifs reste nettement plus avantageux que celui des logements locatifs et que la part de personnes disposant de peu de moyens financiers occupant ce type de logement est nettement plus élevée. Cette étude constitue une base importante pour la politique de soutien au logement d'utilité publique.

Le marché de la propriété a également été au centre de l'intérêt, au moyen d'une étude ciblée sur la viabilité du logement des propriétaires de 50 ans et plus. Leur disponibilité à vendre ou à léguer leur bien a été analysée et mise en rapport avec des facteurs financiers et émotionnels. Seul un quart des quelque 1600 propriétaires sondés seraient disposés à vendre leur logement, tandis que plus des deux tiers seraient prêts à le léguer. La propension à vendre s'accroît en cas de revenu et de fortune plus bas, ainsi qu'en cas d'événements personnels à risque tels que le décès du partenaire ou des problèmes de santé. L'analyse des motifs de vente montre que les considérations financières revêtent une importance moindre dans la prise de cette décision que la taille et l'entretien du logement.

Le monitoring sur la libre circulation des personnes et le marché du logement, actualisé chaque année depuis 2011, a continué de livrer des informations importantes. En particulier, l'analyse séparée des marchés locatifs et de la propriété a permis de mettre en évidence l'évolution asymétrique de ces marchés au cours des dernières années.

Thème 1 : Liste des publications

ZHAW, Meta-sys (2019). Libre circulation des personnes et marché du logement. Évolution en 2018. Factsheets Suisse/Espace Mittelland/Région lémanique. Office fédéral du logement, Granges.

ZHAW School of Management and Law (2019). Viabilité du logement des seniors : Comment fonctionnent les propriétaires de 50 ans et plus ? Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Haute École de Lucerne & Interface (2018). Plateformes d'économie du partage. Effets possibles sur le marché du logement en Suisse. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

von Ehrlich, Maximilian ; Schöni, Olivier ; Büchler, Simon (2018). On the Responsiveness of Housing Development to Rent and Price Changes – Evidence from Switzerland. Secrétariat d'État à l'économie et Office fédéral du logement, Berne et Granges.

Sager, Daniel ; Grob, Maria ; Schmidt, Timon (2018). Influence du droit suisse du bail à loyer dans le contexte de la forte augmentation des loyers offerts sur le marché – une étude empirique. Résumé en français. Secrétariat d'État à l'économie et Office fédéral du logement, Berne et Granges.

sotomo (2017). Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. Office fédéral du logement, Granges.

Thème 2: Soutien de l'accès au logement des ménages les plus faibles

Des travaux très diversifiés ont été effectués dans le cadre de cette priorité thématique. Le logement a notamment constitué un thème important du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté, qui s'est achevé fin 2018. Deux études ont servi de base à l'élaboration du guide « Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables ». Cette publication destinée aux cantons, aux villes et aux communes a été réalisée en association avec l'Office fédéral des assurances sociales. Les travaux préliminaires avaient montré que les ménages touchés par la pauvreté ont besoin d'être soutenus non seulement par le biais de subventions et la mise à disposition de logements à prix abordable, mais qu'ils ont aussi besoin d'aide pour la recherche d'un logement, la conclusion d'un bail ou en cours de bail. Pour nombre de ces ménages, l'aide de tiers est nécessaire pour garantir à long terme leur accès au logement, sous la forme de mesures d'accompagnement, de conseils ou encore de garanties financières. Avec la présentation d'approches concrètes, le guide incite les cantons, les villes et les communes à créer, à améliorer ou à compléter leurs propres offres ou à s'associer à des organisations privées pour ce faire.

L'OFL a complété ces travaux par d'autres études sur la situation en matière de logement de groupes défavorisés. Jusqu'alors, on ne savait guère comment et où les anciens requérants d'asile se logent. Afin de combler cette lacune, une enquête a été réalisée auprès de personnes qui ont quitté les structures de l'asile entre 2010 et 2014 et ont dû rechercher activement un logement sur le marché. Il est apparu que ces ménages vivent dans des conditions de logement plutôt précaires. Ils élisent le plus souvent domicile dans des communes qui accueillent déjà des personnes originaires de pays comparables, et se concentrent dans des villes-centre de petite ou moyenne importance. L'absence initiale de poursuites ou de mauvaises références constitue un atout dans leur recherche d'un logement. Par conséquent, le rapport constate que pour ces personnes, le défi majeur ne consiste pas tant à obtenir un premier appartement qu'à s'intégrer à long terme dans le marché du logement.

La discrimination ethnique, c'est-à-dire l'inégalité de traitement fondée sur l'origine, a fait l'objet, pour la première fois en Suisse, d'un test de situation mené à grande échelle. Plus de 11 000 demandes de visite ont été adressées à quelque 5700 bailleurs dans toutes les régions du pays. Alors que les personnes portant un nom issu de pays voisins (Allemagne, Italie, France) ont été invitées un peu plus souvent que les Suisses à visiter des logements, les individus à patronyme kosovar ou turc ont moins de chances d'être retenus pour une visite. Pour ces candidats, cela ne change pratiquement rien d'être naturalisé ou de détenir un permis d'établissement. L'enquête montre également que l'emplacement et les caractéristiques de la commune dans laquelle se trouve le bien a un certain impact: la probabilité de discrimination à l'égard de per-

sonnes à patronyme étranger est bien plus faible dans les régions urbaines. Les résultats de l'étude montrent que la discrimination ethnique existe sur le marché suisse du logement, dans un ordre de grandeur similaire à d'autres pays occidentaux.

Finalement, une étude de l'Université de Genève sur la mobilité résidentielle dans six grandes agglomérations a contredit l'hypothèse d'une relégation des ménages modestes hors des villes-centre. Elle montre clairement que ces ménages déménagent généralement moins souvent que les autres et que lorsqu'ils le font, ils restent principalement dans leur commune de domicile, au contraire des personnes aisées qui se dirigent alors de préférence vers des communes regroupant une population au statut social similaire.

Thème 2: Liste des publications

Auer, Daniel; Lacroix, Julie et al. (2019). Discrimination ethnique sur le marché suisse du logement. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

EBP & ETH Wohnforum – ETH CASE (2018). Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables: Guide pour les cantons, les villes et les communes. Office fédéral des assurances sociales et Office fédéral du logement, Berne et Granges.

Wanner, Philippe (2017). Quitter son lieu de vie pour des raisons économiques? Une analyse de la mobilité résidentielle au sein de six agglomérations. Office fédéral du logement, Granges.

raumdaten & sotomo (2017). Conditions de logement des personnes issues de l'asile. État des lieux et défis en Suisse. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

EBP (2017). Logements appartenant aux communes et aux cantons. État des lieux. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Fondation Domicil (2017). Domicil Plus: un projet étendu de la ville au canton de Zurich. Office fédéral du logement, Granges.

ETH Wohnforum – ETH CASE (2016). Prestations non monétaires dans le domaine du logement pour les personnes menacées ou touchées par la pauvreté. Office fédéral des assurances sociales, Berne.

Neuhaus, Fabian; Ruetz, Regula; Roth, Lea (2016) Vieillissement – Espace et habitat. Environnement résidentiel et habitat adaptés aux personnes âgées: offre et besoins. metrobasel, Bâle.

Thème 3 : Densification du milieu bâti et utilisation efficiente de l'habitat

Dans le cadre de ce thème, l'OFL entendait développer les connaissances et les voies menant à une densification de qualité. Cela s'est concrétisé notamment par le soutien apporté à l'élaboration de la démarche « MétamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie », au cours d'une phase pilote dans la commune de Villars-sur-Glâne. Cette méthode combine ateliers individuels et soirées d'information publiques pour encourager les propriétaires privés de maisons individuelles existantes à adapter leur bien à leurs besoins tout en y aménageant un logement supplémentaire. La phase pilote a été menée avec une quinzaine de ménages, dont certains ont depuis lors achevé la transformation de leur maison. La démarche a également révélé que les réserves mobilisables pour créer un deuxième logement dans une maison sont souvent plus grandes que prévues. Suite à la phase pilote, qui a soulevé un très fort intérêt médiatique, la stratégie a été implémentée dans six communes supplémentaires, et plus de 100 ménages ont ainsi bénéficié d'ateliers individuels.

La question de l'utilisation efficiente de l'habitat était l'un des autres champs de recherche du thème. Deux études portant sur la consommation de surface habitable ont été publiées fin 2016. La première, fondée sur les données du Panel suisse des ménages, portait sur la consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable. Elle parvient à la conclusion qu'environ 10 % de tous les ménages estiment occuper un logement trop grand, et qu'ils seraient nombreux à accepter de diminuer leur consommation de surface en changeant de logement, dans la mesure où ils trouveraient des offres adéquates. La seconde étude, mandatée avec la Division du développement territorial du canton de Bâle-Ville, montre quels instruments pourraient en principe être utilisés pour réduire la consommation de surface habitable. Parmi les quatorze instruments analysés, les auteurs conçoivent d'en appliquer quatre, à savoir des prescriptions d'occupation ainsi que des restrictions de surface pour les logements subventionnés, une aide au déménagement par le biais de conseils et l'attribution de bonus de droits à bâtir pour des constructions économes en surface habitable.

Les appartements de petite taille peuvent constituer une réponse architecturale à l'enjeu de modération de la consommation de surface habitable, ainsi qu'au changement démographique. Une étude consacrée aux microappartements et aux logements de type « cluster » a examiné plusieurs projets en Suisse, en Allemagne et en Autriche. Elle montre que ces deux formes d'habitat diffèrent considérablement. En Suisse, les « clusters » ne sont pas faciles d'accès car la majorité de ces derniers sont proposés par des coopératives. Quant aux microappartements, la plupart sont mis en location pour une période limitée. Comme la demande de logements abordables pour les ménages de petite taille continuera d'augmenter, l'étude recommande d'examiner dans quelle mesure ces deux formes d'offre

pourraient être davantage orientées vers la location permanente et bénéficier d'un accès direct.

Les places de stationnement constituent un autre facteur de consommation de surface, mais aussi de coût pour les maîtres d'ouvrage et les occupants des logements. Une étude a ainsi confronté les réglementations en la matière aux besoins effectifs des habitants de logements d'utilité publique. Dans l'optique d'exploiter les marges de manœuvre à disposition pour limiter les coûts et créer une offre de stationnement adéquate, les auteurs formulent des recommandations à l'intention des autorités publiques et des maîtres d'ouvrage. Pour ces derniers, il s'agit d'une part d'utiliser le plan de mobilité comme instrument de planification pour obtenir un nombre de places de stationnement conforme aux besoins et, d'autre part, de construire des parkings à usage flexible, de réfléchir aux usages ultérieurs et de permettre des affectations multiples.

La question du vivre ensemble dans les quartiers d'habitation a constitué l'un des autres points forts du thème. Les connaissances acquises au cours du programme « Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d'habitation » ont fait l'objet de deux publications. La première est un manuel, véritable instrument de travail pour le développement des quartiers existants, qui offre un cadre d'orientation et montre les mesures réalisées avec succès par les seize villes et communes ayant participé au programme. La seconde est une brochure qui résume les effets positifs d'une approche intégrale pour le développement de quartier à partir de quatre arguments et d'exemples concrets. En outre, pour diffuser et développer les enseignements de ce programme, l'OFL et l'ARE ont chargé l'Union des villes suisses de mettre sur pied le Réseau Quartiers Vivants. Ainsi, depuis 2016, plusieurs manifestations et activités de communication rendent les nouvelles connaissances sur le développement de quartier accessibles aux élus et spécialistes concernés de toute la Suisse.

Thème 3 : Liste des publications

ETH Wohnforum – ETH CASE (2019). Microappartements et logements de type « cluster » : Évaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Metron (2019). Le parage comme facteur de coût dans le logement d'utilité publique. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Office fédéral du développement (ARE), Office fédéral de la santé publique (OFSP), Office fédéral du sport (OFSP), Office fédéral des routes (OFROU), Office fédéral de l'environnement (OFEV), Office fédéral du logement (OFL) (Éd.) (2018). Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014–2018 : Aménager les espaces ouverts dans les agglomérations.

Beyeler, Mariette (2017). MétamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie. Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne. Office fédéral du logement, Granges.

Programme Projets urbains (éd.) (2017). Manuel de développement de quartier, Enseignements pratiques tirés des huit années du Programme « Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d'habitation ». Berne.

Programme Projets urbains (éd.) (2017). Développement de quartier, une chance pour les villes et les communes. Quatre arguments tirés du Programme « Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d’habitation ». Berne.

Institut d’études économiques de Bâle (2016). Analyse d’instruments susceptibles d’influer sur la consommation de surfaces habitables, résumé de l’étude du 6.10.2016. Office fédéral du logement et développement cantonal et urbain de Bâle-Ville, Granges et Bâle.

Haute École de Lucerne – Économie (2016). La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable. Office fédéral du logement, Granges.

Haute École de Lucerne – Travail social (2016). Le voisinage dans les lotissements de coopératives d’habitation : interaction entre vécu quotidien, structures coopératives et milieu bâti – Une contribution à la durabilité sociale. Rapport final: Résumé et recommandations.

Thème 4: Diminution de la consommation d’énergie dans le domaine de l’habitat

Ce thème a donné lieu à une étude sur les relations entre pauvreté monétaire et précarité énergétique. Il ressort des questionnaires en ligne et des entretiens que la majorité des personnes à faible revenu ou au bénéfice de l’aide sociale habitent des immeubles bon marché et non assainis. En cas d’assainissement, elles doivent faire face à une augmentation des frais de location qui peut les mener à chercher un autre logement, ce qui vient corroborer la thèse selon laquelle les locataires ne profitent guère de la baisse escomptée des coûts de l’énergie inhérente à un assainissement énergétique. Pour parvenir à régler leur facture énergétique et leur loyer, les groupes vulnérables se privent avant tout de biens de base et adoptent des pratiques sélectives en matière de chauffage et d’éclairage. Dans ses conclusions, l’étude met en avant « l’angle mort » de la politique énergétique : les conséquences socioéconomiques de la transition énergétique pour les groupes vulnérables sont ignorées par la plupart des institutions et acteurs politiques. Il est dès lors essentiel de mettre en réseau les politiques énergétique, du logement et sociale. Selon les auteurs, soulager les ménages à faible revenu du fardeau de la transition énergétique ne relève pas de la seule politique sociale, mais doit être considéré comme une tâche centrale de la politique énergétique.

L’OFL a également soutenu le développement et l’évaluation d’un projet pilote visant à déterminer quels moyens peuvent inciter les habitants d’un lotissement à réaliser des économies d’énergie. Un projet pilote a été mené dans les immeubles du Friesenberg de la fondation zurichoise « Wohnungen für kinderreiche Familien ». Des ambassadeurs en économie d’énergie, recrutés parmi les habitants, ont été formés pour aider les ménages à réduire leur consommation d’énergie. Le projet a connu un taux de participation très élevé, montré d’importants effets d’apprentissage et une forte sensibilisation de la part des ambassadeurs. La consommation énergétique moyenne a quant à elle diminué de plus de 4 %. L’évaluation de la

démarche révèle qu’elle pourrait être réalisée dans d’autres lotissements sans nécessiter de grandes modifications.

Le projet « Efficacité énergétique de l’habitat des personnes âgées », soutenu par l’OFL et SuisseEnergie, visait à réduire durablement la consommation d’énergie d’un autre public-cible : les propriétaires de maisons individuelles de la génération du baby-boom. Neuf manifestations régionales ont été organisées à leur intention, en partenariat avec des villes, des communes, des banques et des producteurs d’électricité. Des sessions d’information destinées aux spécialistes techniques ont également eu lieu. En complément, deux aide-mémoire ont été développés, l’un pour les propriétaires, l’autre pour les conseillers en énergie². Ils sont disponibles sur le site Internet de SuisseEnergie.

Thème 4: Liste des publications

ZHAW Travail social (2019). Relations entre pauvreté monétaire et précarité énergétique et conséquences des assainissements énergétiques pour les groupes vulnérables : une analyse qualitative. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Econcept (2016). Ambassadeurs en économie d’énergie : Projet pilote dans le lotissement du Friesenberg. Synthèse du rapport final. Ville de Zurich et Fondation Wohnungen für kinderreiche Familien, Zurich.

Institut suisse de droit comparé (2016). Gutachten zum Recht der energetischen Sanierung und zu wertvermehrenden Verbesserungen im Mietrecht in Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Schweden, Spanien und im Vereinigten Königreich (England). Office fédéral du logement, Granges.

Thème 5: Mise en œuvre d’une politique du logement innovante et à l’échelon adéquat

La politique du logement est une tâche commune des trois niveaux de l’État, menée selon le principe de subsidiarité et devant impliquer les acteurs privés. Par conséquent, l’objectif de ce thème était d’offrir un soutien aux acteurs concernés – notamment les cantons et les communes – pour favoriser la recherche de solutions innovantes et la coordination de leurs actions.

L’OFL a ainsi participé au Programme « Projets-mo-dèles pour un développement territorial durable ». Il a mené avec l’ARE entre 2014 et 2018 le volet thématique « Créer une offre de logement suffisante et adaptée aux besoins ». Cinq projets cherchant à répondre à des problèmes concrets du marché du logement ont bénéficié d’un soutien. Au niveau local, un propriétaire a déployé une offre de services pour repositionner, suite à la fin des aides LCAP, un important complexe immobilier de Monte

2 « Recommandations pour les propriétaires – Une maison individuelle au top pour l’avenir : Transformer – construire – vendre ? » et « Recommandations pour les conseillers en énergie – Maisons individuelles : L’assainissement énergétique au service de l’optimisation des bâtiments : Comment les conseillers en énergie créent-ils une plus-value intéressante pour leurs clients ? »

Carasso, et la ville de Bienne a évalué les possibilités de développement des terrains occupés par les coopératives. Au niveau régional, les dix communes de la Riviera vaudoise, soumises à une forte poussée démographique, ont étudié des scénarios pour planifier conjointement le développement du logement. Finalement, deux projets dans des destinations touristiques (régions de Zermatt et d'Andermatt) ont élaboré des solutions pour proposer des logements abordables aux résidents permanents. Les enseignements des cinq projets soutenus ont été synthétisés dans un rapport et ont été au cœur du séminaire des Journées du logement de Granges 2018. Suite aux expériences positives réalisées dans le cadre de ce programme, l'OFL a décidé de participer à la phase 2020-2024.

L'encouragement de la mise en réseau d'acteurs de la politique du logement était également un objectif central de la cinquième priorité thématique. À ce titre, l'échelle intercommunale a fait l'objet de l'étude « Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux ». Cette recherche a permis d'identifier deux conditions préalables indispensables à une collaboration intercommunale efficace, à savoir une volonté commune et une répartition « équitable » des avantages et des inconvénients en réponse aux questions suivantes : dans quelle commune construire, qui bénéficiera des retombées fiscales, qui assumera les charges sociales ? Une fois ces conditions remplies, il est possible de reprendre, d'adapter et de mettre en œuvre à l'échelle régionale les divers instruments dont disposent les communes pour encourager les logements abordables.

En outre, un projet concret de collaboration intercommunale a été soutenu dans l'Ouest lausannois, où suite à l'impulsion de l'OFL les huit communes du district ont mis en place une plateforme régionale dédiée au logement³. Cette plateforme vise à favoriser l'échange d'informations et d'expériences. Elle se base sur un principe de démarche intégrée entre les domaines du logement, du social, de l'urbanisme et des finances. Deux ateliers par année sont organisés sur des thèmes fixés par les communes. Le soutien de l'OFL a pris fin en 2018 et les communes ont décidé de maintenir la plateforme et de financer la poursuite de ses activités.

Finalement, ce thème visait l'étude et la diffusion de modèles et bonnes pratiques. Ainsi, la publication « Le droit de superficie sous la loupe » offre des bases de décision en vue de l'élaboration de contrats de droit de superficie, en se voulant utile non seulement aux communes qui souhaitent mettre des terrains à disposition des bailleurs de logement d'utilité publique, mais aussi à ces derniers en tant que superficiants potentiels.

Office fédéral du développement (ARE), Office fédéral du logement (OFL) (Éd.) (2018). Projets-modèles pour un développement territorial durable 2014–2018 : Créer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins.

Haute École de Lucerne – Économie (2018). Approches régionales en vue d'encourager le logement à prix avantageux. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Wüest Partner AG (2017). Le droit de superficie sous la loupe. Rapport final. Office fédéral du logement, Granges.

Institut suisse de droit comparé (2017). Rechtsvergleichende Studie zum Thema der Förderung des Wohnungsbaus: Examinations of the legal frameworks in Austria, the European Union, France, Germany, Italy, the Netherlands, Spain, Sweden, and the United Kingdom. Office fédéral du logement, Granges.

Institut suisse de droit comparé (2016). Gutachten zum Recht der kurzzeitigen Wohnraumüberlassung zu touristischen Zwecken. Office fédéral du logement, Granges.

Thème 5: liste des publications

RSN (2018). Portefeuille de prêts de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL : test de résistance. Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

³ <https://ouest-lausannois.ch/strategie/plate-forme-logement/>

