

«NOUS DEVONS EN QUELQUE SORTE NOUS RÉINVENTER»

Martin Tschirren est un érudit en perpétuelle formation et au parcours de vie riche et varié. En mars dernier, il a succédé à Ernst Hauri à la tête de l'Office fédéral du logement (OFL). Il est prêt à répondre aux grands défis sociétaux qui sont en train de bouleverser notre approche de l'habitat.

PROPOS RECUEILLIS PAR PATRICK CLÉMENÇON



Monsieur Tschirren, qu'est-ce qui vous a poussé à postuler à la tête de l'OFL?

Après onze ans et demi à l'Union des villes suisses, j'avais envie de me lancer dans un nouveau défi, et comme je connaissais bien les questions du logement, je me suis laissé tenter par l'OFL. J'en connaissais déjà un peu les enjeux, puisque j'avais participé dès le début au Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes. La politique du logement n'est certes pas un sujet primordial au niveau fédéral, mais au niveau des villes, elle fait partie des cinq préoccupations politiques majeures avec les transports, le social, l'énergie, le climat et les finances. Un des aspects qui m'a également fortement motivé, c'est la grande

transversalité des tâches de l'OFL, qui œuvre avec des partenaires très variés.

Quel est votre bilan après vos cent premiers jours?

J'ai pris mon poste de directeur de l'OFL dans le contexte très particulier de la pandémie de Covid-19 et du semi-confinement. Bon nombre de mes collaboratrices et collaborateurs étaient déjà en mode télétravail et il m'a fallu pas mal de temps pour les rencontrer tous en personne. Et j'ai eu le grand plaisir de découvrir des collaboratrices et des collaborateurs très qualifiés, compétents et engagés. J'ai d'autre part été d'emblée plongé dans l'urgence avec le problème des baux commerciaux, pour lequel l'OFL a été finalement mandaté pour élaborer un



Photos: Urs Bigler

projet de loi, la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux (in extenso: loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus). Le projet de loi a été élaboré en un temps record – en trois semaines! – et a été mis en consultation début juillet. Ainsi, le Conseil fédéral devra en principe adopter le message et le projet de loi à mi-septembre, et le soumettre aux deux chambres du Parlement lors d'une même session, afin de faire entrer en vigueur la loi au plus vite – un éventuel référendum facultatif serait traité plus tard.

Autre question urgente: la crise climatique et le rythme beaucoup trop lent de rénovation du parc immobilier en Suisse,

qui ne permet pas d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération. Que faire? Quelles nouvelles mesures devraient être prises? Que pourrait faire l'OFL pour accélérer le processus?

C'est effectivement un grand défi et il faudrait pouvoir accélérer le rythme des rénovations. Un certain nombre de choses sont en cours d'élaboration à ce sujet au niveau fédéral, notamment avec la révision de la loi sur le CO₂ en cours au Parlement et dont certaines dispositions, comme les droits d'émissions de CO₂ au mètre carré, pourraient augmenter la pression sur la nécessité d'assainissement des bâtiments. Une autre loi également en discussion actuellement, la nouvelle loi sur l'énergie, devrait aussi mettre la pression. Le droit du bail pourrait aussi subir quelques remaniements favorables aux rénovations énergétiques, comme par exemple la modification de l'article 6c de l'ordonnance sur le droit du bail (OBLF), que le Conseil fédéral a approuvée le 29 avril de cette année, et qui prévoit que le bailleur peut le cas échéant facturer certains coûts liés à un contrat de performances énergétiques au titre de frais accessoires. Une mesure certes un peu technique, en vigueur depuis juin 2020, mais qui a déjà fait ses preuves en Autriche et en Allemagne.

Les attermoissements qui transpirent de l'arène politique au sujet de la révision de la loi sur le CO₂ n'annoncent toutefois rien de bien vaillant ou de décisif, ni à court terme, ni à moyen-long terme...

Tout processus législatif prend son temps. Mais on peut constater que sur le terrain, bien des choses évoluent... sans la politique. Notamment au niveau des coopératives d'habitation, qui se montrent très innovantes en matière de construction durable, en construisant parfois même des immeubles qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, ou qui profitent d'installer des panneaux photovoltaïques pour leur propre consommation d'électricité. Il me semble que beaucoup de petites initiatives privées sont en cours, ce qui est plutôt encourageant, même si elles n'ont pas encore d'impact majeur sur le parc immobilier. Avec des prêts plus élevés du Fonds de roulement, l'OFL incite des projets particulièrement écologiques des coopératives.

Un autre chamboulement vous attend d'ores et déjà, c'est le déménagement de l'OFL de Granges à Berne.

En effet... le déménagement est prévu pour fin 2021, de sorte que notre équipe se retrouvera à Berne dès janvier 2022 dans



Martin Tschirren (49 ans) est un érudit en perpétuelle formation et au parcours très varié. Il a étudié l'histoire contemporaine et la théologie dans les Universités de Fribourg en Suisse et Nijmegen aux Pays-Bas, avec une licence en philosophie à la clé. Après trois années d'assistanat à l'Université de Fribourg, il œuvre en tant que diplomate au Département fédéral des affaires étrangères (DFAE) avant de devenir directeur des affaires publiques des Forces motrices Oberhasli SA. Il suit en même temps une formation en communication et management à l'Université de Saint Gall, puis devient le directeur suppléant de l'Union des villes suisses. Il y restera pendant onze ans et demi, sans négliger bien sûr sa soif de formation, puisqu'il effectue en même temps une formation à l'Université de Berne, où il obtient un DAS in Law (droit public). Depuis fin mars 2020, il a succédé à Ernst Hauri en tant que directeur de l'Office fédéral du logement. **PC**

un office fédéral qui garde son statut de centre de compétences indépendant, au sein du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR). Je rappelle que ce déménagement fait partie d'une réforme structurelle décidée par le Conseil fédéral, dans le but de réduire de près de 25% les charges propres de l'OFL d'ici à 2025, en trouvant notamment des synergies entre différents services. Nous sommes d'ailleurs déjà en plein processus de cette réforme et les besoins en ressources humaines sont déjà en train de diminuer, en fonction notamment de la diminution des dossiers ressortant de la LCAP. Nous profitons également de ce processus pour repenser la stratégie de l'OFL et déterminer les futurs champs d'action prioritaires de l'office. Nous devons en quelque sorte nous réinventer.

Voilà qui devrait vous plaire, vous qui n'avez cessé de vous réinventer au cours de votre vie...

Oui, j'ai très envie de profiler l'OFL comme centre de compétences pour tout ce qui touche au logement et au bâti, dans une vision qui dépasse le logement à proprement parler. Nous vivons une époque de changements importants dans plusieurs domaines, que ce soit au niveau démographique ou au niveau climatique et énergétique, et je suis persuadé que tous ces changements auront des répercussions importantes sur la question du logement. En tant que centre de compétences, l'OFL devra mener des réflexions sur les nouvelles manières d'habiter un monde en plein bouleversement, afin d'accompagner, voire d'anticiper les futures tendances du vivre-ensemble et de l'habitat en

général. Pour mener à bien cette vision, il faudra – en complément de notre programme de recherche – une très large collaboration interdépartementale au niveau fédéral, mais surtout au niveau des cantons et des villes... et des associations faïtières, comme coopératives d'habitation Suisse et Logement Suisse. J'envisage donc de créer des relations très étroites avec l'ensemble de ces partenaires pour faire évoluer la question du logement vers la question de l'habitat en général, et développer avec mes collaboratrices et collaborateurs une stratégie qui permette de répondre aux grands défis sociétaux qui s'annoncent.

On retrouve cette notion de transversalité déjà évoquée... est-ce que la révolution numérique en cours peut y aider?

Sans doute. Je constate d'ores et déjà que de nombreuses villes et même certaines petites communes sont en train de devenir des «smart cities». La numérisation impacte déjà passablement divers domaines, comme la gestion des transports ou des déchets, et va de plus en plus s'imposer dans la vie politique et la participation citoyenne, alors pourquoi pas dans l'habitat? C'est déjà le cas de plusieurs coopératives d'habitation, qui gèrent les contacts avec leurs locataires via une application, genre WhatsApp ou même des applications sur mesure, voire des portails internet dédiés. En plus des gains énergétiques et financiers de ces outils, cela peut aussi avoir des conséquences sociales et comportementales importantes, notamment sur notre manière d'habiter et de travailler. La numérisation est sans doute un élément important de ma vision d'avenir pour l'OFL, mais pour l'instant, nous n'avons pas encore de projet concret.

Quelles sont vos priorités pour réaliser cette vision d'avenir?

En premier lieu, il s'agit pour moi de faire plus ample connaissance avec les divers acteurs du monde du logement et du bâti. Ensuite, il s'agira de préserver les acquis en renforçant les deux instruments financiers d'aide au logement d'utilité publique que sont le Fonds de roulement, qui vient d'être réalimenté après le rejet de l'initiative de l'Asloca «Davantage de logements abordables», et le crédit-cadre cautionnant les activités de la CCL, qui arrivera à épuisement au cours de l'été 2021 et qu'il s'agira donc de renégocier avec le Parlement cet hiver et au printemps 2021. Et finalement, il s'agira de mettre en place une stratégie concertée d'actions et de recherches pour répondre aux nouveaux défis sociétaux et accompagner l'évolution consécutive de l'habitat, dans le cadre de notre mandat fédéral.

L'initiative de l'Asloca a été rejetée, mais plus de 4 votants sur 10 l'ont tout de même acceptée, et dans les villes, le taux d'acceptation est même souvent plus élevé. Que peut-on retenir de cette initiative?

Avec 43% de votants en sa faveur, l'initiative de l'Asloca a remporté un joli succès d'estime. En Suisse romande, elle a même obtenu une majorité à près de 53% et elle a été acceptée dans la majorité des villes, y compris en Suisse alémanique. Pour en savoir un peu plus, nous avons mandaté le bureau sotomo de Zurich pour nous livrer une analyse des résultats de la votation. L'initiative a par exemple été perçue différemment selon la densité d'habitation, comme le montrent les grands écarts entre régions urbaines et rurales. Les ménages à faibles revenus ont également largement voté en faveur de l'initiative. Il en ressort également que l'appréciation du marché du logement diffère considérablement selon les régions. C'est peut-être une des raisons qui ont conduit au rejet de l'initiative, qui proposait une solution homogène pour un marché immobilier hétérogène. Sur la base de cette analyse, nous allons sonder nos partenaires et les acteurs du marché immobilier, et voir dans quelle mesure on pourrait élaborer des mesures spécifiques pour soutenir les régions en pénurie de logements à loyers abordables ou les ménages qui peinent à trouver un logement approprié. Je viens d'ailleurs volontiers discuter des résultats de cette analyse avec l'ARMOUP et ses membres...

Quels sont à vos yeux les principaux enjeux du marché du logement actuel? Et à moyen terme? Existe-t-il des différences marquées entre Suisse alémanique et romande?

Je ne pense pas qu'il y ait de grandes différences en général. Des parties des deux régions linguistiques ont connu ces dix dernières années des développements très intenses, autant sur l'Arc lémanique que dans le Bassin zurichois. Actuellement, le marché immobilier est surtout impacté par la crise du Covid-19.

SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 175 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: schulthess.ch/qualite-suisse



 **SCHULTHESS**

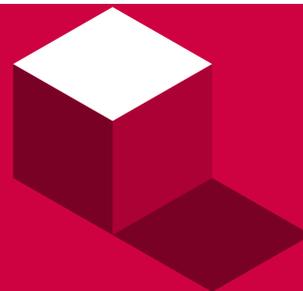
De manière générale, on doit s'attendre à une récession, qui va faire baisser l'immigration et donc la demande de logements. Mais d'un autre côté, des investissements sont toujours très recherchés, en particulier dans l'immobilier, qui bénéficient de taux de rendement intéressants et sûrs. Cela fait que le taux de vacance va plutôt augmenter. Il y a toutefois des segments de marché, comme celui des logements à loyers abordables, où la pénurie va au contraire augmenter, à cause des conséquences économiques du Covid-19, dont par exemple un taux de chômage à la hausse ou une prolongation des contrats de réduction des horaires de travail (RHT)... et la nécessité de trouver un logement meilleur marché dans un segment déjà très tendu. Pour l'avenir, j'espère que l'on veillera toujours à la qualité des nouvelles constructions et que le marché immobilier va s'orienter sur une offre de logements avec une plus grande flexibilité d'usages pour mieux répondre aux changements sociétaux qui s'annoncent. Une importance accrue devra aussi être accordée à l'environnement immédiat des immeubles et à leur intégration au niveau d'un quartier.

La relation entre habitat et travail est aussi en pleine évolution, un phénomène encore accentué par la crise du Covid-19 et l'explosion du télétravail?

Oui, c'est actuellement un vaste débat, et qui pose aussi la question de la relation entre habitat et mobilité. Les expériences vécues lors du semi-confinement et du télétravail vont sans doute bouleverser notre façon de travailler et il devient donc d'autant plus important de disposer d'un logement de qualité, offrant une grande souplesse d'usages. Cette question sera d'ailleurs au centre des préoccupations et des thématiques de la prochaine Journée du logement de Granges: «Logement et travail: main dans la main?». ■

Journées du logement de Granges 2020

LES JOURNÉES GREINER DU LOGEMENT WOHNTEG DE GRANGES



05/11

Judi
5 novembre 2020, 18h30
VERNISSAGE

**Jardins potagers
et cuisines
agencées: le
logement ouvrier
au XX^e siècle**

EXPOSITION
du 7 novembre 2020 au
12 septembre 2021,
me, sa, di: 14 à 17h

Kultur-Historisches
Museum de Granges
[Continuer](#) ▶

09/11

Lundi
9 novembre 2020, 18h30

**«Parasite»
de Bong Joon-ho (2019)**

Film introduit par Helmuth
Zipperlen, critique de cinéma

FILM
Cinéma Rex
[Continuer](#) ▶

12/11

Judi
12 novembre 2020, 10h

**Logement et
travail – main
dans la main ?**

JOURNÉE DE SÉMINAIRE
Parktheater
Avec traduction simultanée
Frais d'inscription: 200 francs
Clôture des inscriptions:
2 novembre 2020
[Continuer](#) ▶

Office fédéral du logement
Ville de Granges
Canton de Soleure
Forum de l'architecture,
Touringhaus Soleure
SIA Section Soleure

Renseignements:
058 480 91 11
Informations supplémentaires:
www.journeesdulogement.ch