



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

# La politique du logement de la Confédération et les MOUP

**Assemblée Générale de FRIMOUP**

9 septembre 2021 – Martin Tschirren, directeur de l'OFL



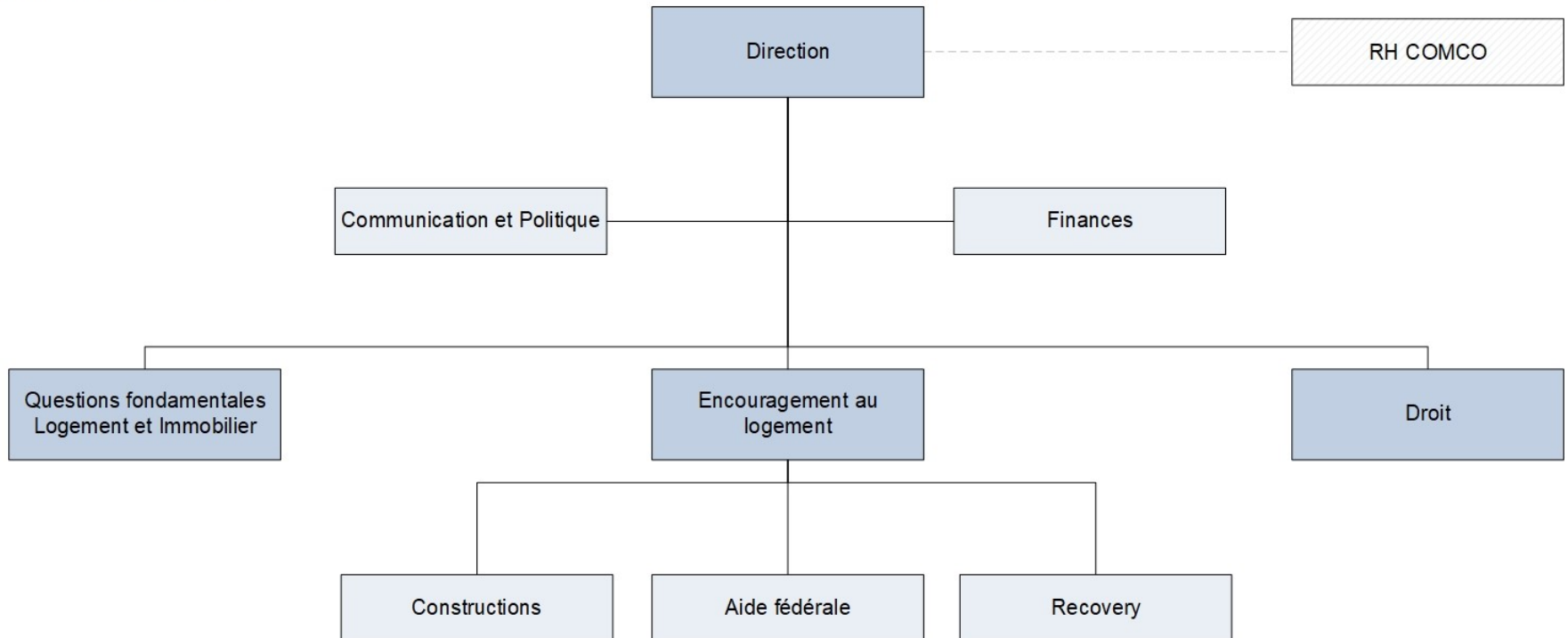
# L'Office fédéral du logement OFL

- L'OFL est le centre de compétence de la Confédération pour tout ce qui a trait à l'habitat et à l'utilisation de l'immobilier.
- Ses tâches principales sont:
  - La responsabilité du suivi du droit du bail
  - La mise en œuvre de l'encouragement au logement (surtout les activités des maîtres d'ouvrages d'utilité publique)
  - Avoir une vision globale et prévoyante du logement et de l'habitat.



# Organigramme de l'OFL 2021

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
Office fédéral du logement OFL





# Champs d'action stratégiques

1. De bonnes conditions générales pour un marché du logement et de l'immobilier qui fonctionne
2. Bases pour l'habitat de demain
3. Encouragement de l'offre de logements à loyer modéré
4. Encouragement de l'accession à la propriété à prix modéré
5. Densification du milieu bâti et utilisation plus efficace de l'habitat dans un contexte territorial
6. Promotion de l'efficacité énergétique et d'une construction respectueuse du climat
7. Faciliter l'accès au marché pour les groupes défavorisés



# Bases constitutionnelles de la politique du logement

## → Article 41 Cst. Buts sociaux

La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que:

[...] e. toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, **un logement approprié à des conditions supportables**;

## → Article 108 Cst. Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété

<sup>1</sup> La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et **les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique**.

<sup>4</sup> Ce faisant, **elle prend notamment en considération les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin**.

## → Article 109 Cst. Bail à loyer

<sup>1</sup> La Confédération légifère afin de lutter contre les abus en matière du bail à loyer, notamment les loyers abusifs, ainsi que sur l'annulabilité des congés abusifs et la prolongation du bail pour une durée déterminée.



# Quels buts et lignes directrices permettront de réaliser le mandat constitutionnel?

## Buts

- Toutes les couches de la population doivent pouvoir se loger à **des conditions appropriées et abordables**
- Il faut des **moyens de choisir** et, par conséquent, une variété de formes de possession du logement (propriété individuelle, location, propriété en coopérative, etc.)

## Lignes directrices

- Le financement de la construction de logements et la mise à disposition de ceux-ci sont en premier lieu des **tâches de l'économie privée**.
- La Confédération est active dans la promotion du logement en **complément du marché**.
- Politique du logement est une **tâche commune** de la Confédération, des cantons et des communes.



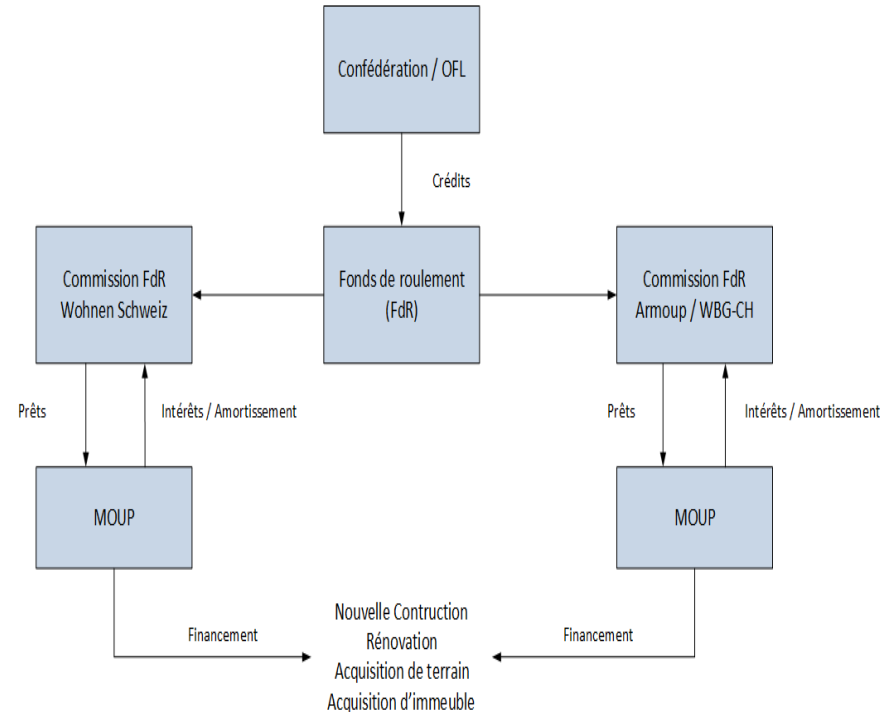
# Deux instruments de la Confédération pour l'encouragement de l'offre de logements

- **Fonds de Roulement**
  - Suite au refus de l'initiative populaire «Davantage de logements abordables», sa dotation a été augmentée de 250 millions de francs pour une période de 10 ans.
- **Engagements conditionnels**
  - Cautionnement des emprunts de la Centrale d'émission la construction de logements (CCL)
  - Arrière-cautionnements pour la Société coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation (CCH)



# Fonds de roulement: avantages pour les promoteurs

- Offre de financement à bas seuil d'accessibilité
- Conseil global par des organisations faîtières
- Flexibilité du montant et de la durée des prêts
- Solution de substitution du capital propre / condition pour financement bancaire
- Bas niveau du taux d'intérêt (actuellement 1%)





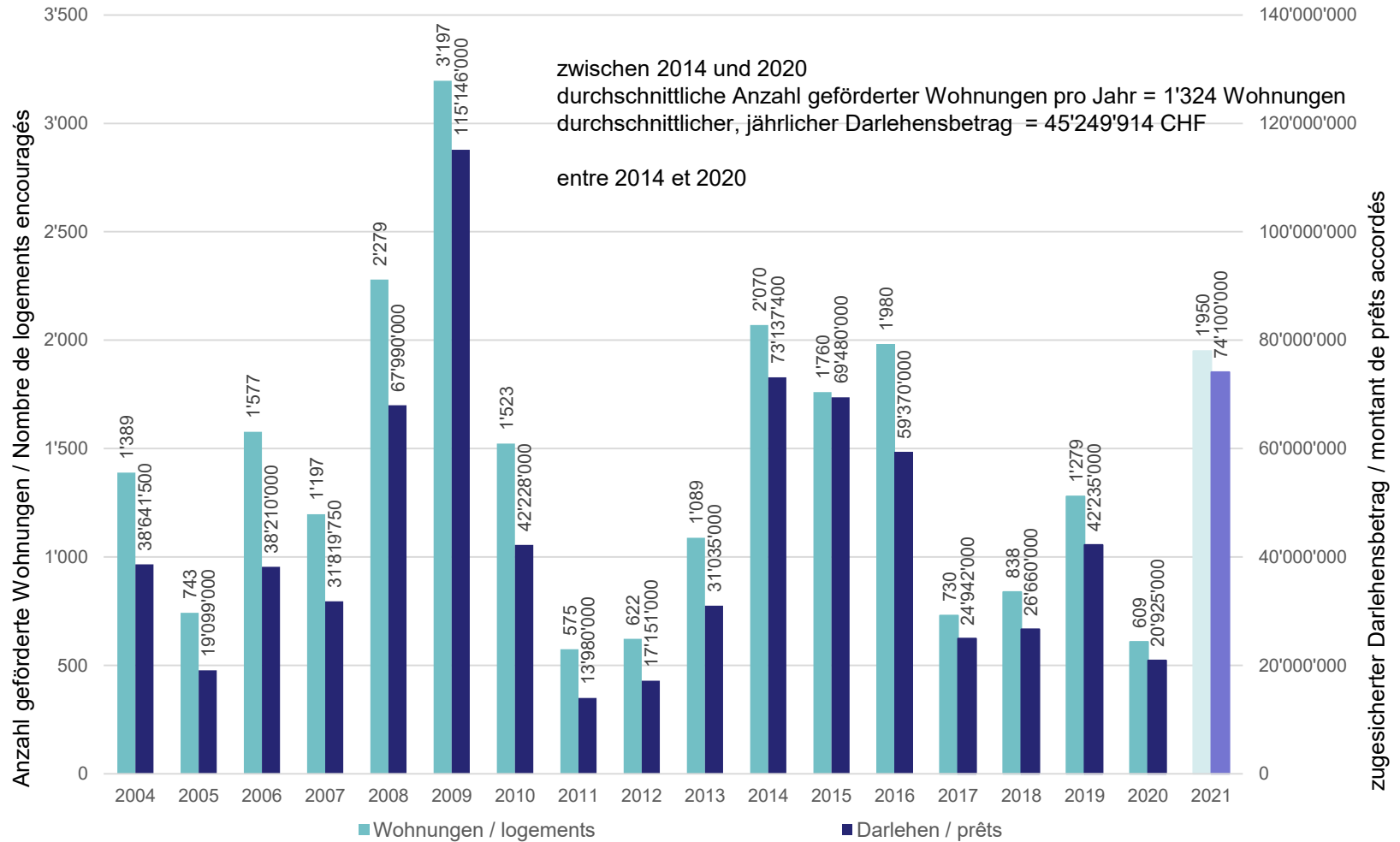


# Programme spécial pour le Fonds de roulement

- Durée 2021-2023
- Pour des rénovations énergétiques d'envergure:  
Niveau B du CECB ou modèles de rénovation Minergie
- Prêts sans intérêts pour dix ans (ensuite taux d'intérêt ordinaire)
- Prêt par logement: 50'000 francs
- Les locataires demeurent si possible dans leur logement.
- Le bâtiment a 30 ans au minimum.
- Les entreprises locales seront prises en compte.

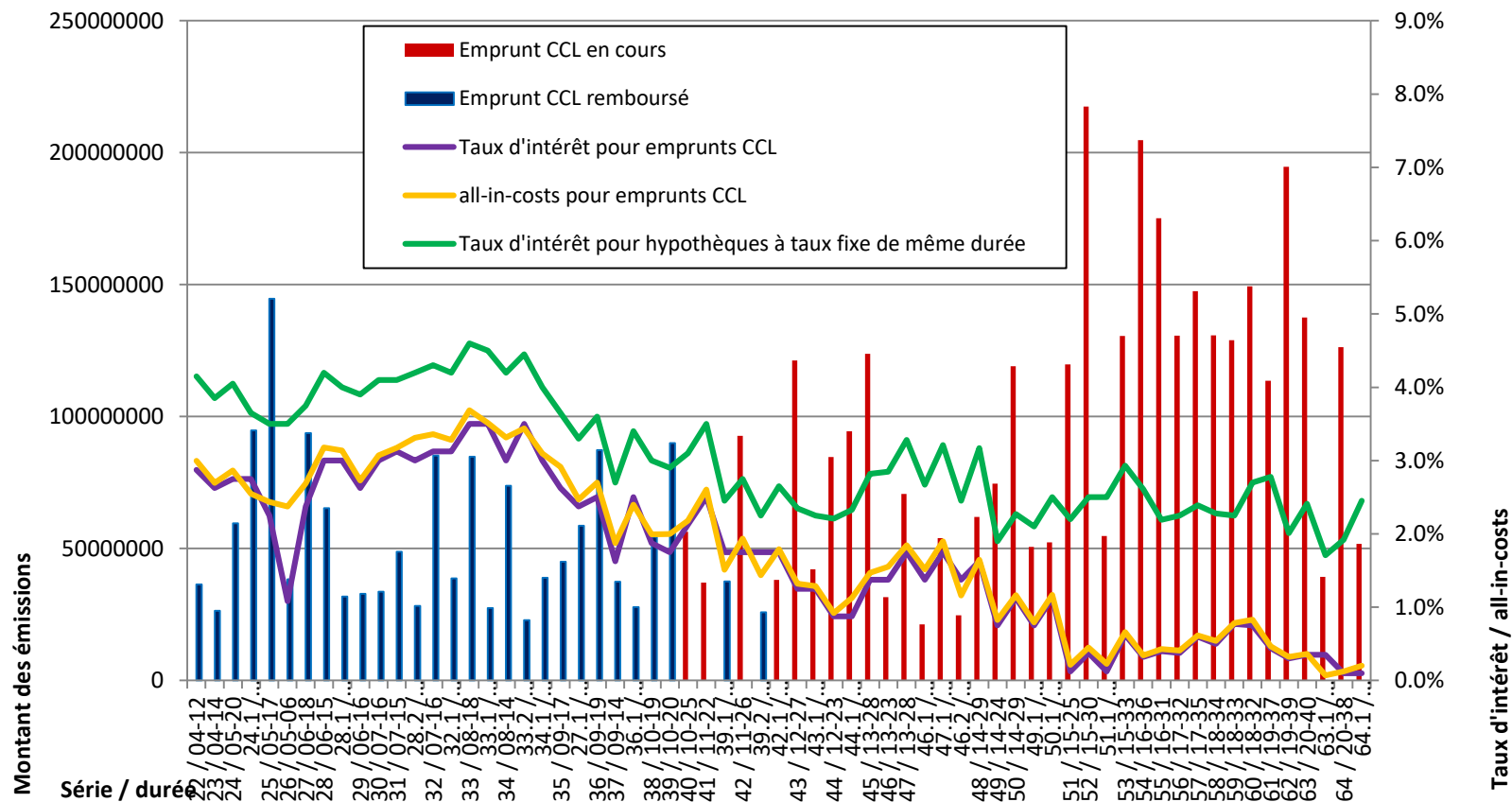


# Sollicitation des prêts du Fonds de roulement depuis 2004





# Emprunts de la CCL (état 25.05.21)





# Crédit-cadre pour des engagements conditionnels

- Crédit-cadre 2021-2027 de 1700 millions de francs
  - Ancrage de la gestion des risques dans l'OLOG
  - Un arrêté de planification pour stabiliser le volume des cautionnements à partir de 2028
- Approuvé par le Conseil national avec **138 voix contre 52** (avec 1 abstention) Et le Conseil des Etats par **36 voix contre 2** (avec 5 abstentions).

2020.xxx

**Message concernant un crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2021 à 2027**

du ...

Madame la Présidente,  
Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs,

Par le présent message, nous vous soumettons un projet d'arrêté fédéral allouant un crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels en vue de l'encouragement de l'offre de logements pour les années 2021 à 2027, en vous proposant de l'adopter.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

.....

Au nom du Conseil fédéral suisse :  
La présidente de la Confédération,  
Simonetta Sommaruga  
Le chancelier de la Confédération,  
Walter Thurnherr

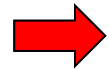
2014-.....

1

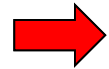


# Appréciation positive de la politique du logement

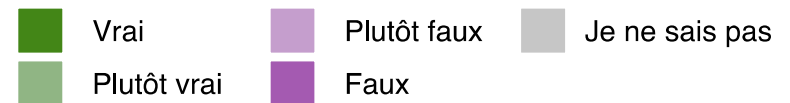
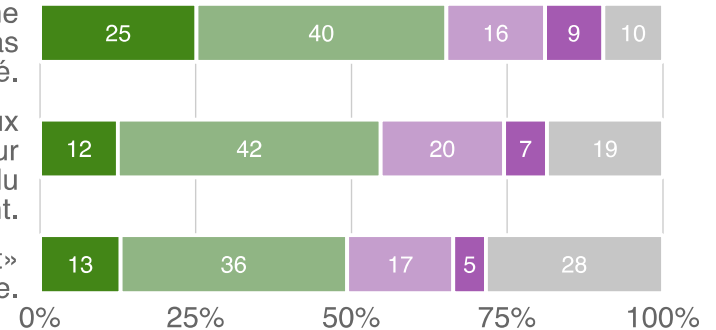
Le droit au logement est un droit fondamental: tout le monde doit se loger. En même temps, les terrains disponibles sont limités et ne peuvent pas être multipliés. Par conséquent, on ne peut pas appliquer ici une stricte logique de marché.



Les logements d'utilité publique sont plus abordables que ceux proposés par des particuliers ou par les bailleurs institutionnels. Leur encouragement a un effet modérateur sur les prix pour l'intégralité du marché du logement.

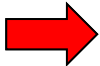


Les bailleurs d'utilité publique contrecarrent «l'embourgeoisement» et favorisent une plus grande mixité sociale.





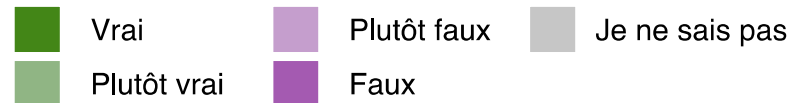
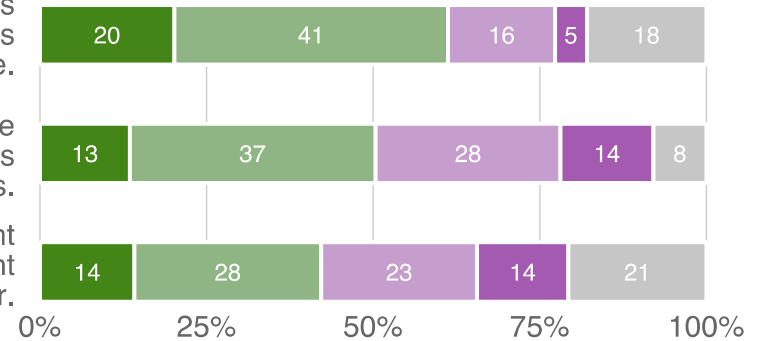
# Mais....



Souvent, ce ne sont pas les bonnes personnes et les bons ménages qui profitent des logements coopératifs ou d'autres logements d'utilité publique.

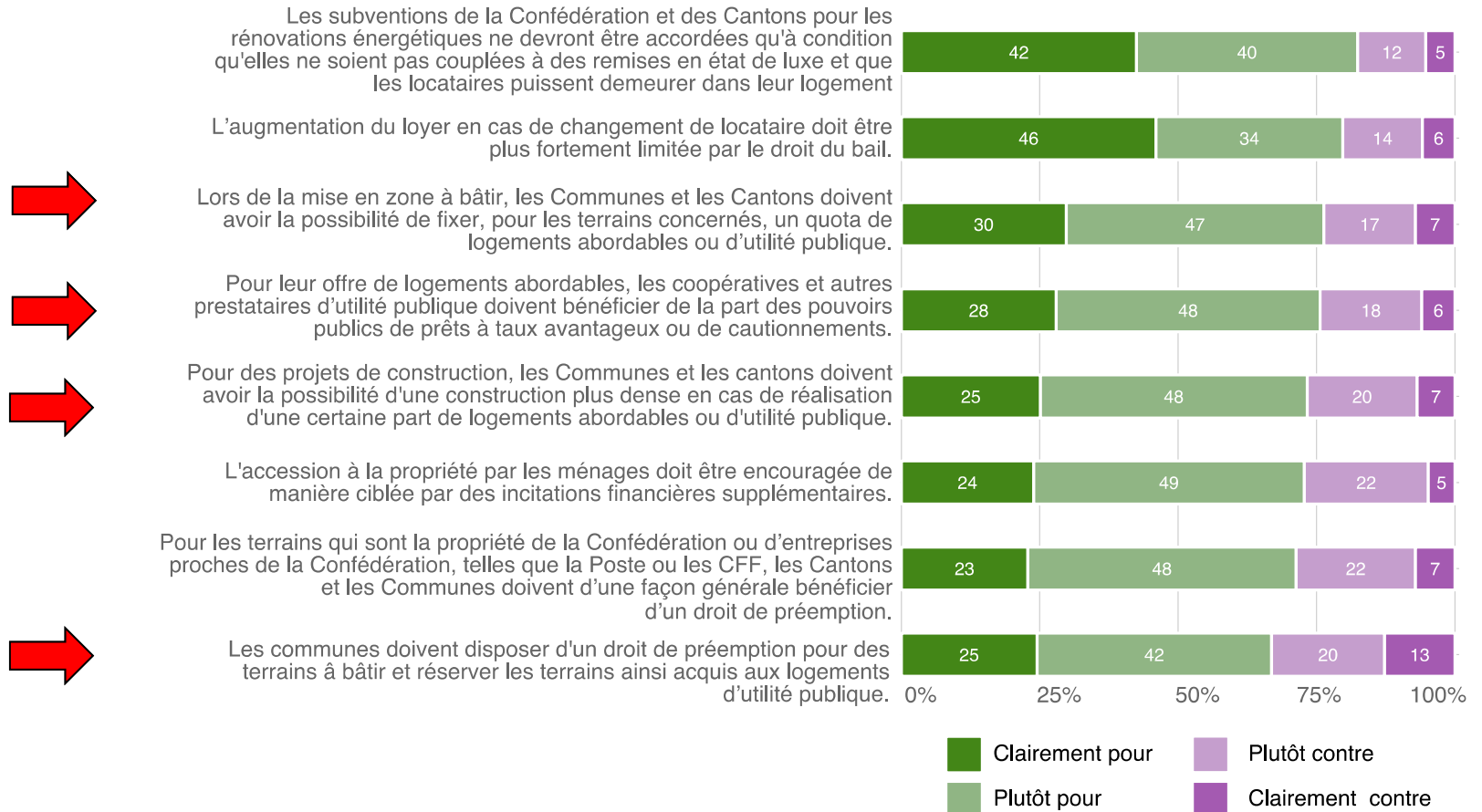
Au lieu d'encourager un type de logement, il est plus efficace que les pouvoirs publics soutiennent directement les personnes qui en ont besoin par des aides financières.

Les interventions de l'État sur le marché du logement freinent les investissements privés et rendent le logement globalement plus cher.



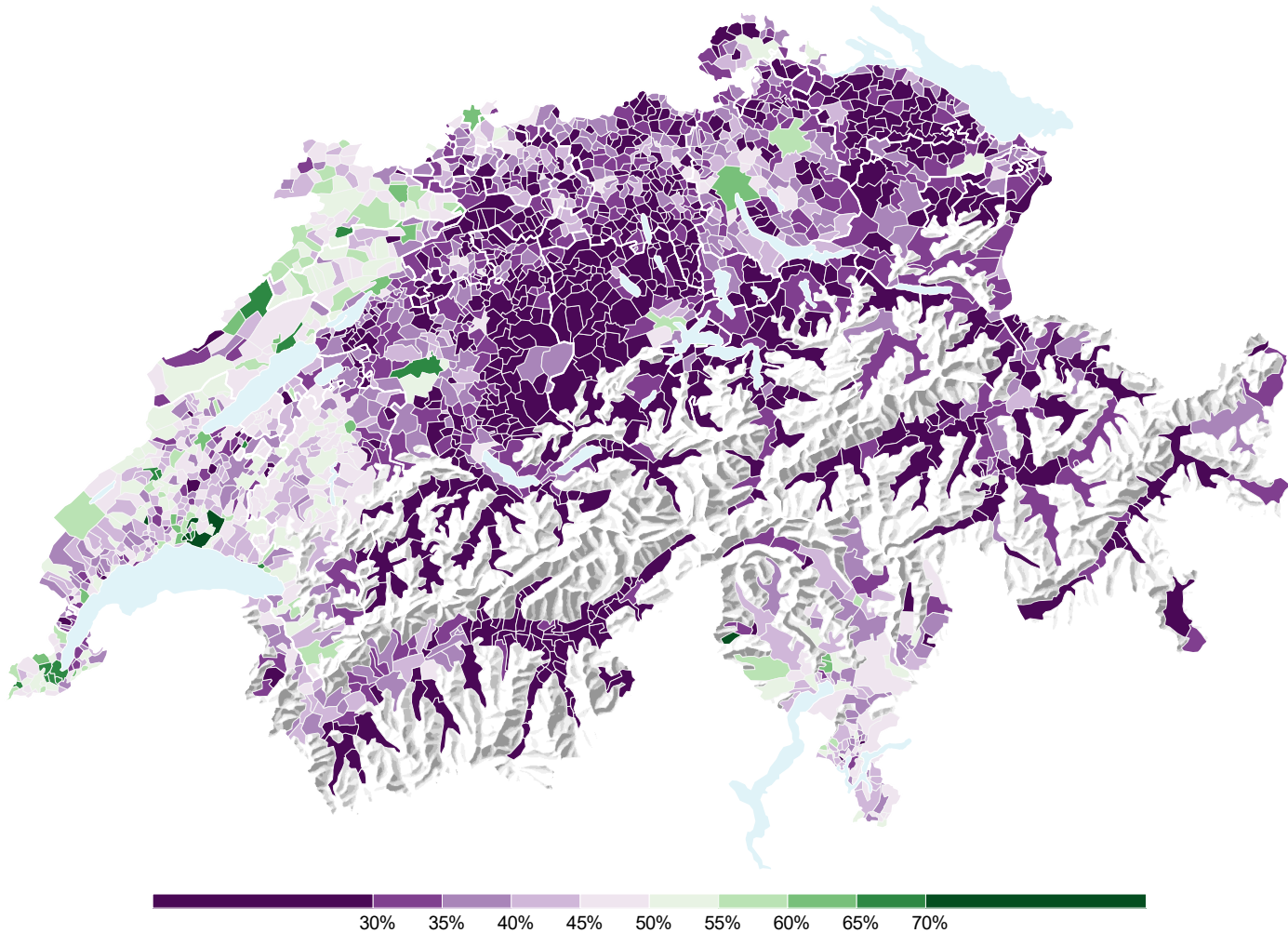


# Mesures pour l'encouragement des logements abordables





# Résultat de la votation du 9 février 2020 selon la commune







# Projets en cours

- Critères du loyer couvrant les coûts (Kostenmiete).
- Recommandations pour les droits de superficie pour la construction de logements d'utilité publique.
- Projet de recherche sur la combinaison de logements d'utilité publique et l'accèsion à la propriété.



*Merci  
beaucoup*