
Recherche sur le logement 2024-2027

Programme de recherche
de l'Office fédéral
du logement



Impressum

Éditeur

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

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Rédaction

Marie Glaser, OFL
ChristophENZler, OFL
Jude Schindelholz, OFL
Christoph Rotzetter, OFL
Stephanie Fürer, OFL
Nynke van Duijn, OFL

Concept graphique

Hahn+Zimmermann, Bern

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 2024

Table des matières

Avant-propos	3
Recherche sectorielle dans le domaine du logement	4
La place de la recherche sur le logement de l'OFL	4
Mise en œuvre du programme de recherche 2024-2027	5
Situation et évolution du marché du logement	6
L'évolution de la société est un défi pour le secteur du logement	9
Quatre priorités pour la recherche sur le logement	10
Marché du logement et conditions-cadre	12
Logements abordables	14
Logements économes en ressources et résilients face au changement climatique	16
Adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins	18
Projets réalisés dans le cadre du programme de recherche 2020-2023	20

Avant-propos

Conformément à l'art. 41 de la loi sur le logement (LOG), la recherche en matière de logement a pour but d'accroître la transparence du marché et d'apporter les bases nécessaires à l'amélioration de l'habitat et de l'offre de logements. S'inscrivant dans le cadre de la recherche sectorielle de la Confédération, les activités de recherche assurées par l'Office fédéral du logement (OFL) ont aussi pour mission d'élaborer des bases de décision pour la politique du logement dans le contexte de programmes pluriannuels. L'OFL dispose ainsi de connaissances systématiques sur le logement en Suisse, qui lui ont permis, au cours des presque 50 dernières années, d'élargir les connaissances du savoir sur le marché immobilier, l'offre de logements et les besoins en matière d'habitat et de donner des impulsions importantes aux innovations ayant trait à l'offre de logements et au cadre juridique et politique.

La Suisse compte aujourd'hui un secteur de recherche spécialisé dans le logement qui se caractérise par son indépendance, son dynamisme et son caractère interdisciplinaire. Ce secteur est en grande partie le fruit de l'activité de recherche assurée par l'OFL depuis 1975, en application de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements et, depuis 2003, de la LOG. Il importe, pour affronter les problématiques actuelles et futures, de maintenir le dialogue avec le milieu de la recherche afin de disposer de connaissances vérifiées et de recommandations scientifiques qui pourront être prises en compte dans les discussions politiques.

Ce nouveau programme de recherche, le quatorzième, couvre la législature 2024-2027. La Commission fédérale pour le logement (CFL) l'a approuvé lors de sa séance du 22 novembre 2023. Le chef du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) en a fait de même le 30 novembre 2023, mettant un terme à une procédure en plusieurs étapes, qui comprenait la consultation des membres de la CFL sur les besoins en matière de recherche, un atelier avec des experts de la recherche nationale sur le logement et du secteur du logement et

une consultation informelle des services fédéraux opérant dans des domaines connexes.

L'OFL fait de la recherche appliquée. Ce faisant, il s'intéresse aux évolutions qui peuvent rendre nécessaire une action gouvernementale, élabore et diffuse des bases (de décision) en vue de mesures pratiques et soutient des approches concrètes pour relever les défis existants. Il s'agit donc de traiter des problématiques d'ordre supérieur, pertinentes pour l'économie et la société et qui sont en lien avec les intérêts et les stratégies du DEFR et de la Confédération. Le quatorzième programme de recherche s'appuie directement et indirectement sur la Stratégie pour le développement durable 2030 du Conseil fédéral. Ses quatre axes thématiques révèlent les priorités de la recherche, laquelle revêt un caractère transversal et interdisciplinaire au vu du champ d'action politique considéré. Il existe des recoupements entre ces thèmes. Par ailleurs, sont soutenus, évalués et diffusés, dans le cadre de ces quatre axes, des projets de référence exemplaires traitant de problèmes régionaux ou locaux.

Le programme de recherche se veut une déclaration d'intention. Il présente les thèmes qui devraient déterminer les travaux de recherche de ces quatre prochaines années. Ces thèmes donneront lieu à des projets concrets qui seront mis en œuvre en coopération avec des bureaux privés ou avec des hautes écoles. Il est possible que des compléments et des modifications soient apportés aux thèmes de recherche en cours de route en raison de changements sur le marché du logement ou au niveau des moyens à disposition, ou encore du fait de demandes ou de mandats provenant des milieux politiques.

Recherche sectorielle dans le domaine du logement

La recherche sur le logement de l'OFL fait partie de la recherche de l'administration 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 pratiques 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 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 à cette fin attribuer des mandats de recherche à des experts et 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

L'importance du logement pour la population et l'économie, d'une part, son impact sur l'évolution de l'environnement façonné par l'homme et sa forte contribution aux nuisances environnementales, d'autre part, requièrent une recherche menée en continu ciblant l'évolution du marché du logement et du secteur du logement. Il importe d'utiliser les moyens disponibles de manière efficiente et en considération des objectifs et des besoins, dans la complémentarité avec les activités d'autres institutions – services fédéraux, programmes nationaux de recherche, hautes écoles et bureaux de recherche privés. La recherche

sur le logement assurée par l'OFL a pour visée d'élaborer les bases d'une compréhension globale de l'état du secteur du logement pour les mettre à la disposition des milieux politiques et des acteurs du marché amenés à prendre des décisions en la matière.

Les pouvoirs publics n'ont pas pour tâche, dans le cadre de leurs travaux de recherche, de fournir, d'évaluer et de publier des données que des institutions privées spécialisées mettent déjà à disposition. Ils doivent se concentrer sur des domaines et des thèmes qui requièrent des connaissances vérifiées pour pouvoir répondre à des besoins politiques et sociétaux qui sont encore peu ou insuffisamment couverts. Ce créneau axé sur l'innovation comprend aussi certaines niches thématiques d'intérêt public qui ne sont pas abordées par d'autres institutions.

La collaboration avec d'autres services fédéraux et la coordination des budgets de recherche donnent lieu à des synergies et permettent une utilisation efficace des moyens disponibles. Dans ses treize programmes de recherche précédents, l'OFL n'a eu de cesse d'échanger des connaissances avec de nombreux autres offices fédéraux, en particulier 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) et l'Office fédéral de la culture (OFC).

Le programme de recherche donne lieu à des études dans les domaines du marché immobilier, de l'approvisionnement en logements et des besoins en matière de logement. Outre des thèmes généraux relatifs à l'évolution du marché, ces études portent sur des évolutions et des thématiques de premier plan pour la Suisse, notamment sur les problèmes liés aux politiques sociales et de répartition et à l'inclusion des groupes défavorisés. Elles s'attachent aussi au potentiel et aux limites de l'encouragement de l'accession à la propriété et aux problématiques de droit du bail et de gestion à long terme des immeubles. D'autres questions importantes se posent en matière de conservation et de rénovation des immeubles, de culture du bâti, d'énergie, de climat et de protection de l'environnement. Les aspects relatifs au développement des quartiers, à

l'environnement résidentiel et à la participation, et enfin, à l'intégration sociale en matière de logement et aux relations de bon voisinage sont également au centre de l'intérêt des chercheurs. Les contenus et les thèmes du programme de recherche sont liés aux évolutions globales et sociétales et sont redéfinis tous les quatre ans.

Les thèmes de recherche du programme 2024-2027 ont été concrétisés dans le cadre d'un processus en plusieurs étapes. Dans un premier temps, les membres de la Commission fédérale du logement CFL ont été consultés. Dans le cadre d'un atelier d'experts réunissant des chercheurs et des experts dans le domaine du logement, les thèmes ont été repris et affinés, puis ils ont été commentés par des spécialistes d'autres offices fédéraux. Ces échanges ont montré que les thèmes discutés coïncident largement avec les questions déduites des tendances de développement et les lacunes identifiées dans la recherche.

Mise en œuvre du Programme de recherche 2024-2027

Le programme de recherche 2024-2027 pose les jalons de la recherche sur le logement des quatre prochaines années en Suisse et définit les thèmes à traiter, qui peuvent toutefois être complétés ou modifiés pendant la durée du programme en raison de changements sur le marché du logement, de l'apparition de nouvelles préoccupations dans le domaine de l'habitat, de l'évolution des moyens à disposition ou de mandats politiques. La description des thèmes de recherche donne 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, l'OFL soutient des propositions d'études provenant de tiers (offices fédéraux, organismes actifs dans le domaine du logement, chercheurs, etc.) 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 dans un processus interne en deux étapes. Elles ne peuvent être soutenues que s'il existe un intérêt général à l'obtention de nouvelles connaissances dans les domaines proposés.

La recherche sectorielle assurée par l'OFL relève du secteur Questions fondamentales Logement et immobilier. Pour l'année 2024, le budget de recherche de l'OFL s'élève à quelque 750 000 francs. Le plan financier prévoit des montants annuels du même ordre jusqu'en 2027. La gestion de la recherche repose sur des procédures et des instruments internes eux-mêmes 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. 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, contribuant à 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. Le rapport final et un résumé en plusieurs langues des principaux résultats sont systématiquement publiés sur le site internet de l'OFL. En fonction de la portée des résultats, l'OFL ou les chercheurs eux-mêmes peuvent décider d'imprimer une publication, de publier des articles dans des revues spécialisées, de faire des contributions sur les réseaux sociaux ou encore de faire des présentations lors de manifestations.

Situation et évolution du marché du logement

Situation économique

Depuis le milieu de la dernière décennie, l'économie a connu une phase de taux négatifs qui a duré plus de sept ans, des restrictions temporaires dues à la pandémie de Covid 19 et une guerre d'agression menée par la Russie en Ukraine, qui a entraîné une hausse des prix de l'énergie et d'autres biens. En conséquence, le PIB a fortement fluctué. En 2015, la décision de fixer des taux négatifs a engendré une baisse de la croissance, suivie d'une croissance plus ou moins forte. Celle-ci a été stoppée net en 2020 du fait de la pandémie, avant de se muer en une croissance négative de - 2,1 %. Il y a eu un fort effet de rattrapage en 2021, avec un taux de croissance de 5,4 %, qui a été divisé par deux en 2022, notamment du fait de la guerre en Ukraine qui a débuté en février. Un nouveau coup de frein est attendu pour 2023, même si la Suisse s'en sort plutôt bien en comparaison internationale.

Demande

La demande sur le marché du logement est restée relativement élevée au cours des 10 dernières années. La croissance de la population entre 2016 et 2021 a été inférieure d'environ un tiers par rapport aux années précédentes, mais reprend depuis 2022. La croissance naturelle de la population, pendant de longues années de l'ordre de 20 000 personnes par an, a diminué tout en subissant des fluctuations assez fortes depuis 2020 en raison des répercussions de la pandémie. L'essentiel de la croissance de la population résulte du solde migratoire, qui a fortement augmenté au cours des deux dernières années. De plus, on comptait quelque 65 000 personnes en provenance de l'Ukraine au bénéfice du statut S à la fin du troisième trimestre 2023, lesquelles contribuent à la hausse de la demande sur le marché du logement. Depuis 2022, les chiffres de l'asile sont partis nettement à la hausse. Par ailleurs, du fait de la pyramide des âges et de la montée de l'individualisme, le nombre de ménages a plus fortement augmenté que le nombre de personnes.

Pouvoir d'achat

Les salaires réels ont connu des variations au cours des dernières années. Alors qu'ils augmentaient encore d'1,5 % en 2020, ils ont reculé de 0,8 % en 2021 et même de 1,9 % en 2022. Il faut noter que l'indice des salaires ne reflète que le prix du travail et se fonde par conséquent sur une structure donnée; il ne prend pas en compte les évolutions salariales liées au changement de structure de la main d'œuvre. À partir de mars 2020, en raison de la pandémie, le taux de chômage a été pendant presque un an et demi au-dessus des 3 %. Depuis, il est redescendu et a atteint un niveau plancher. À l'heure actuelle, la Suisse manque non seulement de main d'œuvre qualifiée, mais aussi de main d'œuvre en général. L'évolution démographique est telle que le nombre de personnes sortant du marché du travail équivaut au nombre de personnes qui y entrent et, en raison de la répartition par âge, les baby-boomers atteindront l'âge de la retraite dans les dix prochaines années.

Offre

Entre 2002 et 2015, la production de nouveaux logements a crû de moins de 29 000 à plus de 53 000 par an pour faire face à l'augmentation de la croissance. À partir de 2015, les taux négatifs ont entraîné une expansion de l'offre, dans la mesure où d'autres possibilités de placement faisaient souvent défaut. Les chiffres de la production ont ensuite nettement baissé du fait d'un taux élevé de logements vacants vers la fin des années 2010, du renchérissement, du passage à des taux d'intérêt positifs (avec à nouveau d'autres possibilités d'investissement) et probablement d'un rééquilibrage de la part des caisses de pension, les valeurs immobilières occupant une place trop importante dans leurs bilans. L'augmentation des coûts de construction et les retards pris dans les projets de construction et de densification ont un effet de frein, de même qu'éventuellement les directives d'autorégulation introduites pour les immeubles de rendement au 1er janvier 2020, lesquelles prévoient d'apporter 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. L'aménagement du territoire, qui vise à concentrer le développement urbain sur les zones à bâtir déjà existantes, devrait également jouer un rôle. La durée des procédures

d'autorisation de construire s'est également allongée ces dernières années.

Taux de logements vacants

Le taux de logements vacants a connu une augmentation croissante entre 2013 et 2020, passant de 0,97 à 1,72 % à l'échelon suisse. La situation s'est inversée à partir de 2021, ce taux passant à 1,54 %, puis à 1,31 % en 2022 et à 1,15 % en 2023.

Loyers et prix des logements en propriété

Les loyers des logements disponibles sur le marché se sont stabilisés, voire ont légèrement reculé selon les régions jusqu'au début des années 2020 en conséquence de l'augmentation marquée du taux de logements vacants à partir de 2015. Ils ont à nouveau augmenté à partir de 2022 du fait de la pénurie enregistrée sur le marché du logement. Selon l'index de l'OFS, les loyers en cours n'ont que légèrement augmenté pendant les dernières années, malgré l'abaissement à plusieurs reprises du taux d'intérêt de référence introduit en 2008. Cela montre que les investissements dans les rénovations sont supérieurs à la moyenne et que le marché ont une nette influence notamment en cas de changement de logement. Les prix sur le marché de la propriété ont augmenté relativement constamment depuis l'an 2000. Une hausse extrêmement forte a été enregistrée pendant et après la pandémie, d'une part en raison de l'importance accrue que revêtait le logement au sein de la population, d'autre part du fait du recul de la construction de logements neufs depuis le milieu des années 2010. Actuellement, les prix sur le marché de la propriété atteignent toujours des records.

Nouvelles tendances

La situation économique dépend en partie de l'évolution de la situation géopolitique et, par conséquent, de la sécurité de l'approvisionnement énergétique. Le PIB devrait continuer de croître, mais pourrait subir des baisses temporaires. Le taux de chômage pourrait un peu augmenter au cours des prochaines années, sans toutefois atteindre des niveaux élevés en raison du manque de main d'œuvre spécialisée et de la pénurie générale de main d'œuvre; le nombre de personnes partant à la retraite dépassera en effet celui des personnes qui entrent sur le marché du travail. Cela signifie que le marché du travail continuera à dépendre de la main-d'œuvre étrangère. Les salaires réels pourraient stagner du fait que les taux de renchérissement resteront élevés à moyen terme et que le retour à un niveau d'inflation normal pourrait prendre plus longtemps que prévu. En d'autres termes, les salaires réels pourraient faire du surplace.

Le scénario démographique de référence de l'OFS prévoit une population de 10,4 millions de personnes à

l'horizon 2040. Les baby-boomers ont pour la plupart atteint un âge où leurs enfants ont quitté le foyer, ce qui explique la forte augmentation du nombre de ménages comptant une ou deux personnes. Malgré les apports migratoires, le vieillissement de la population devrait nettement s'accélérer au cours de la prochaine décennie et le nombre de ménages privés, surtout de petite taille, devrait continuer de croître fortement.

La production de logements devrait rester faible pendant au moins encore les deux prochaines années si l'on en croit le recul des demandes de permis de construire et des permis accordés. Si les chiffres de l'immigration demeurent aussi élevés, le nombre de logements vacants continuera de baisser. Dans les zones centrales principalement, qui comptent l'essentiel des postes de travail, il devrait en résulter des situations critiques, d'autant plus que la population immigrée, souvent dotée d'une connaissance insuffisante du marché du logement et d'autres systèmes, tend à s'installer d'abord dans les grands centres.

Le prix des logements en propriété devrait tout au moins se stabiliser du fait de la forte augmentation des taux hypothécaires. Un léger recul est même possible, mais il ne devrait pas être marqué, tant l'offre de logements neufs est modeste. Des objets achetés en vue de leur location devraient faire leur retour sur le marché dans la mesure où ils ne sont plus source de profits pour leurs propriétaires et qu'ils représentent pour eux souvent un gros risque. Les loyers des logements disponibles sur le marché devraient continuer de croître du fait de leur raréfaction. Une hausse aussi forte des loyers en cours est à escompter. Le taux d'intérêt de référence, qui a pris un quart de point en juin 2023 pour la première fois depuis son introduction, pourrait continuer de grimper au cours des prochaines années. Les exigences liées à la mise en œuvre de la stratégie énergétique 2050 entraînent elles aussi les prix de construction, de transformation et de rénovation à la hausse, et contribuent à une perte de logements abordables.

À cela s'opposent l'évolution des salaires, qui n'augmentent plus aussi fortement que précédemment, mais aussi des rentes du deuxième pilier, orientées à la baisse en raison de l'augmentation de l'espérance de vie et de la croissance marquée de la population de la classe d'âge concernée. La qualité de l'environnement proche du logement revêt d'ailleurs une plus grande importance pour celle-ci, puisqu'elle reste active plus longtemps que précédemment.

La part du logement dans les dépenses du ménage devrait croître légèrement au cours des prochaines années, ce qui est problématique pour les personnes aux revenus les plus faibles, pour qui le logement représente déjà une charge supérieure à la moyenne. Cela devrait conduire à ce que les mesures en faveur de la construction de logements à prix avantageux soient davantage examinées et, le cas échéant, mises en œuvre.

Figure 1 Indices des prix du marché du logement de 1996 à 2023, prix de l'offre (source : Wüest Partner)

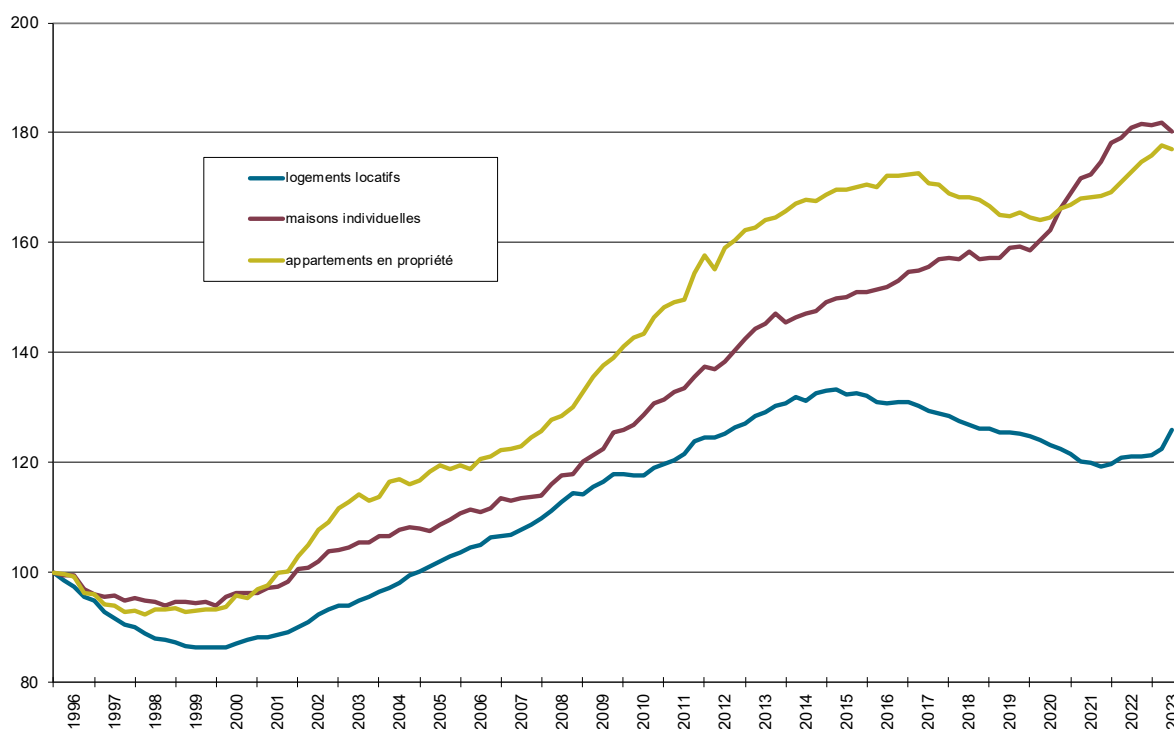
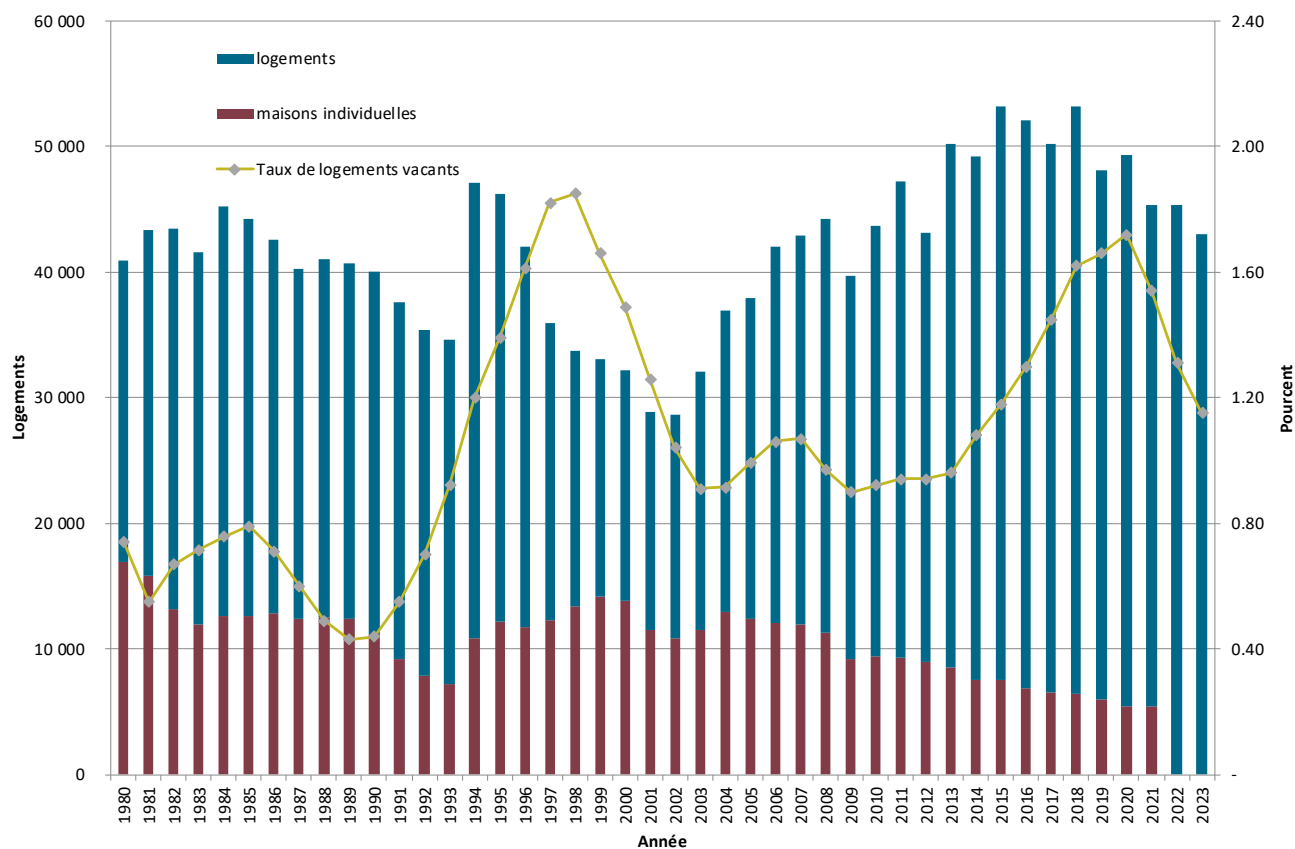


Figure 2 Nouveaux logements et taux de vacance 1980-2023 (source : OFS)



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

Le Conseil de l'organisation du territoire (COTER) a défini cinq tendances sociétales dites « mégatrends » qui influenceront fortement sur le développement territorial de la Suisse au cours des prochaines décennies¹ : la mondialisation, l'individualisation, la numérisation, le changement démographique et les migrations, et, enfin, le changement climatique. Celles-ci ne manqueront pas de se répercuter sur le secteur du logement.

Le changement climatique aura des conséquences étendues sur l'habitat. D'une part, les événements météorologiques extrêmes se multiplieront et il faudra adapter la substance des bâtiments et les infrastructures à ces nouvelles conditions. D'autre part, l'obligation de procéder à des rénovations énergétiques se fait déjà sentir plus fortement, notamment depuis l'adoption de la loi sur la protection du climat et l'innovation. Il y a un intérêt public à ce que ce processus se déroule dans des conditions sociales acceptables et dans le respect et la préservation de la culture du bâti. Concilier économie de ressources et résilience climatique, d'une part, et acceptabilité sociale, d'autre part, est une tâche complexe.

La mondialisation continue d'être un moteur de croissance pour l'économie suisse et génère des emplois principalement dans les villes. La demande de logements en particulier en milieu urbain croît et fait grimper les prix fonciers. L'augmentation de la richesse fait augmenter la surface par habitant. Les villes et les communes doivent parvenir à concilier la demande accrue de logements et la création des conditions nécessaires pour une offre diversifiée et abordable.

Selon les scénarios d'évolution de la population de l'OFS, la Suisse demeurera un pays d'immigration au cours des prochaines décennies si l'on part du postulat que son économie continuera d'évoluer favorablement. Il en résultera une hétérogénéisation de la population suisse. Même en situation d'immigration forte et durable, la part des plus de 64 ans croîtra elle aussi. D'ici à 2040, ce groupe d'âge représentera un quart de la population.² Le vieillissement de la population fera grimper le nombre de ménages comptant une ou deux personnes et étendra la part de la population requérant des soins. Le besoin de logements

et de formes d'habitat sans obstacles et offrant les services associés croîtra lui aussi. Un défi majeur consistera à rendre les logements existants accessibles à tous les ménages, quelles que soient leurs caractéristiques sociales, leur pouvoir financier et leur état de santé. Il faudra aussi construire de nouveaux logements qui s'adaptent aux différents besoins.

L'individualisation rend la mise à disposition de logements répondant au bien commun plus complexe. La société actuelle est faite de formes de vie et de ménages multiples. Il importe de repenser l'habitat, le travail, l'individualité et la société et la manière dont ces aspects interagissent. Le passage au numérique demande des lieux de vie et de travail flexibles pour la pratique du télétravail et du co-working. Il s'agit donc là aussi de revoir la conception traditionnelle du logement et par exemple d'adapter les plans aux nouvelles conditions.

Du fait de la mondialisation, l'importance d'un environnement source de repères identitaires s'accroît, et avec elle l'attention accordée à la culture du bâti locale et à la préservation des sites, autant d'aspects dont il faudra tenir compte dans la planification du logement. L'ampleur des défis à relever nécessite l'engagement de tous les acteurs et leur participation à l'identification de solutions socialement acceptables, avec une juste répartition des coûts et des bénéfices pour les divers groupes sociaux actuels et pour les générations futures.

1 Conseil de l'organisation du territoire (2019) : Mégatrends et développement territorial en Suisse, Berne

2 Office fédéral de la statistique (2020) : Les scénarios de l'évolution de la population de la Suisse et des cantons 2020-2050, Neuchâtel

Quatre priorités pour la recherche sur le logement

Les facteurs d'influence évoqués, dont les effets restent incertains, exigent de la recherche sur logement qu'elle reste ouverte aux nouveaux développements et aux problématiques qui en résultent. 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, les possibilités de formation dont ils disposent et leur participation au monde du travail, et, d'autre part, pour l'économie, car la disponibilité des logements constitue un facteur important pour l'implantation des entreprises. La construction et l'habitat influent également sur la qualité de l'environnement, par exemple sur l'utilisation et la préservation de terres de valeur et sur le type et la quantité d'énergie consommée.

La recherche sur le logement assurée par l'OFL a pour visée d'élaborer les bases d'une compréhension large de l'état du secteur du logement pour les mettre à la disposition des milieux politiques et des acteurs du marché amenés à prendre des décisions en la matière. Le programme de recherche s'inscrit de manière plus large dans les stratégies transversales adoptées par le Conseil fédéral telles que la Stratégie pour le développement durable 2030, la Stratégie énergétique, la Stratégie Culture du bâti et le Projet de territoire Suisse. Il est donc logique que les thèmes de recherche de la période de législature 2024 à 2027 fassent écho aux défis que la Suisse devra relever à long terme. Le programme repose sur quatre priorités thématiques, qui sont explicitées ci-après. Ces champs de recherche ne se conçoivent pas comme des domaines séparés. Il existe au contraire des liens, des recoupements et des interactions entre les thèmes : (1) marché du logement et conditions-cadre, (2) logements abordables, (3) logements économes en ressources et résilients face au changement climatique, (4) adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins.

Des projets-pilotes expérimentaux peuvent par ailleurs servir à mettre en évidence les possibilités de concilier besoins sociodémographiques, coûts abordables, exigences en matière d'énergie et d'environnement, culture du bâti et efficacité économique.

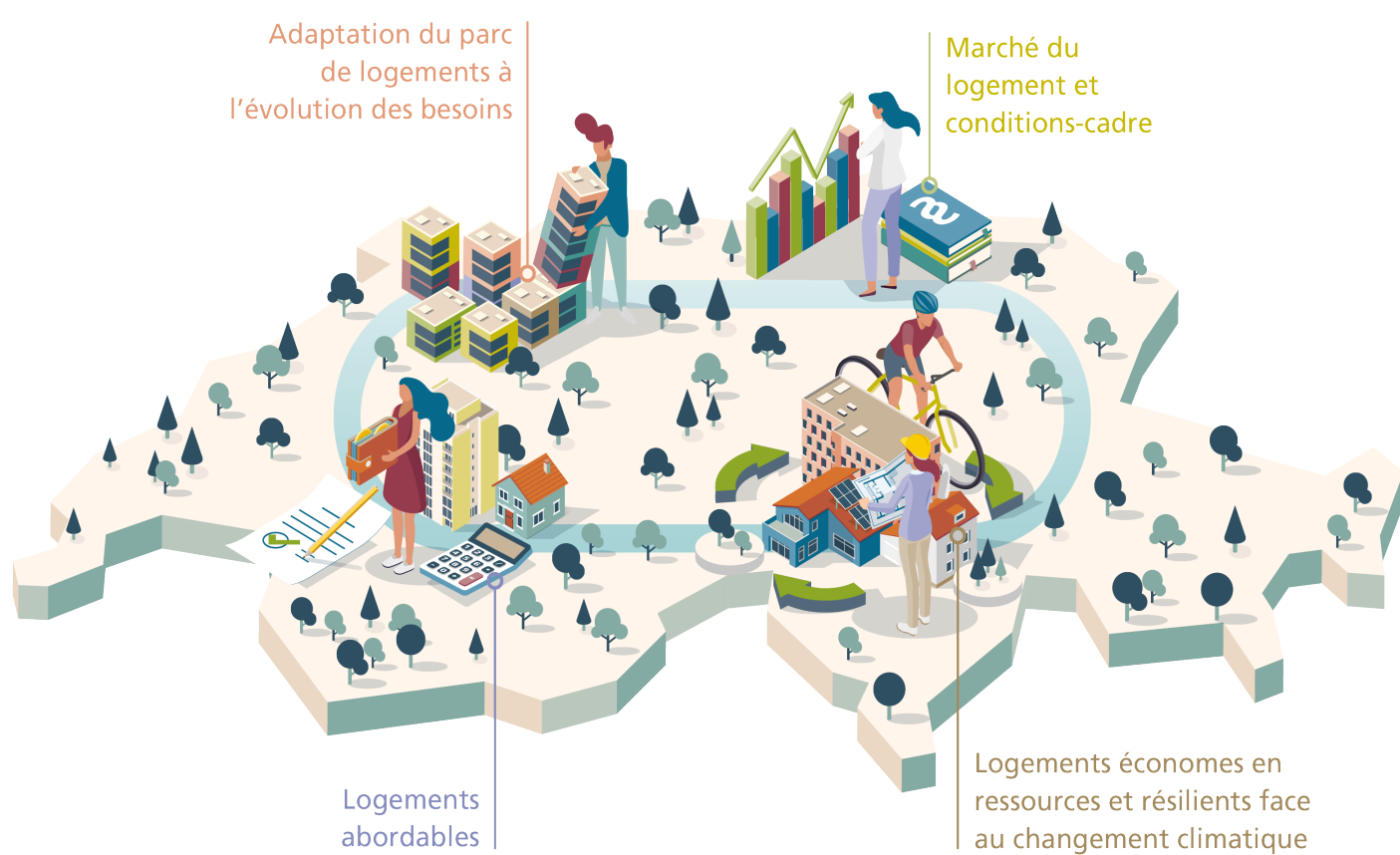
1. Marché du logement et conditions-cadre

2. Logements abordables

3. Logements économes en ressource et résilients face au changement climatique

4. Adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins

Figure 3 Quatre priorités pour la recherche sur le logement





Marché du logement et conditions-cadre

Enjeux

En Suisse, la mise à disposition de logements se fait principalement par le biais du marché. 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. Du point de vue supérieur de la politique, tout le défi consiste à maintenir constamment l'équilibre entre les intérêts des divers types d'investisseurs et des bailleurs, d'une part, et ceux des acheteurs et locataires, d'autre part. Il existe des liens étroits entre un marché du logement fonctionnel et une évolution dynamique de l'économie. Cette évolution est forcément limitée si l'offre de logements n'est pas au rendez-vous. Le comportement des investisseurs est d'ailleurs déterminant à ce propos.

Après une longue phase de taux négatifs, les taux d'intérêt ont fortement augmenté depuis le printemps 2022, tout en restant à un niveau inférieur à la moyenne à long terme. Corollairement, le taux d'intérêt de référence a été relevé une première fois en juin 2023. Cette évolution se poursuivra dans un premier temps et grèvera les finances de certains groupes de la population. Par ailleurs, cette hausse n'a eu jusqu'ici qu'une influence modérée sur

le prix des logements en propriété. La demande, qui excède nettement l'offre, a un effet stabilisateur. L'accès à la propriété du logement demeure donc difficile. Il faut noter d'ailleurs que l'essentiel de l'achat de logements passe par la propriété par étages. Or, vu les années de construction des immeubles, de plus en plus de logements acquis de cette manière vont entrer dans une phase de rénovation, notamment énergétique. La prise de décisions étant complexe dans le cas d'une propriété par étages et nécessitant que le quorum soit atteint, le choix de la rénovation s'avère parfois difficile à faire. Du fait des taux négatifs, de nombreux objets achetés dans un but de location ont fait leur apparition sur le marché. À présent que les taux remontent, des questions de viabilité financière et de rentabilité se posent, sans compter les risques liés au manque de diversification de leurs placements qu'ont à affronter les propriétaires de ces objets.

La production de logements mis en location diminue fortement depuis quatre à cinq ans. Outre l'augmentation des taux et le retour d'autres possibilités de placements, outre aussi la hausse des coûts de construction, certains acteurs y voient la conséquence des problèmes de mise en œuvre de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, de plans d'affectation rigides, des possibilités de recours et

du manque d'acceptation des nouvelles constructions. La densification voulue du bâti prend plus de temps, est plus complexe et est souvent plus chère que la construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vierge.

Depuis 2021, la hausse de la population s'est à nouveau accélérée par rapport aux années 2017 à 2020. La possibilité offerte à de nombreux employés de faire en partie du télétravail peut faire grimper la demande de surface habitable. Au cours des prochaines années, il y aura davantage de personnes quittant le marché du travail que de personnes y entrant, si bien que celui-ci sera majoritairement alimenté par l'immigration, d'où une augmentation de la population. Du fait du vieillissement de la population et des changements sociétaux qui se font jour, il faut en outre escompter que le nombre de ménages augmentera davantage que le nombre d'habitants.

Objectifs de la recherche

Le programme de recherche a pour vocation d'analyser les effets des réglementations sectorielles, en particulier celles relatives à l'aide au logement, à la politique du logement ou à l'aménagement du territoire, mais aussi à la politique énergétique, à la politique sociale ou à la politique des transports. Il s'agit d'examiner leur efficacité et leurs effets indésirables, mais aussi les interdépendances entre elles, le tout de manière spatialement différenciée. Quel est l'impact de l'urbanisation vers l'intérieur sur le marché de la location et de la propriété, en fonction du type d'habitat ? Il s'agit d'étudier les aspects déterminants pour le marché et les coûts, les avantages de la mise en œuvre d'une culture du bâti de haut niveau et de la rénovation énergétique, de même que les effets sur le prix du logement pour différents groupes d'habitants. Il s'agit, d'autre part, de mettre en évidence les incitations que cette politique crée du côté de l'offre. Quels sont les facteurs qui ralentissent la densification et la construction de logements en général, étant tenu compte en particulier des démolitions-reconstructions et de leur impact ?

Diverses problématiques qui ont fait l'objet de nombreuses interventions parlementaires en 2023 sont à traiter dans le domaine du droit du bail. Quelles sont les conséquences d'un taux d'intérêt nominal durablement plus élevé par rapport à la décennie écoulée ? Cette question se pose pour tous les segments du marché. Il importera en particulier de mettre en évidence les éventuels effets d'éviction que cette hausse provoque et les manières de les contrer.

En matière de propriété du logement, il s'agira avant tout d'approfondir les connaissances relatives à la propriété par étages et notamment d'étudier les répercussions du fractionnement de la possession sur les rénovations, le développement territorial en général et la densification en particulier. Quels sont les modèles d'encouragement de la propriété du logement existants et comment sont-ils conçus ? Il pourrait être utile de comparer ces modèles avec les instruments déployés à l'étranger. Comment adapter l'habitat en fonction des besoins, en particulier dans la

perspective du changement de génération attendu dans le domaine de la propriété du logement, et quelles sont les éventuelles mesures de soutien nécessaires ? Quelle est la contribution des nouveaux concepts d'habitat à la résolution des problèmes, tels que l'augmentation régulière de la surface consommée par habitant ? Cette question mérite d'être approfondie.

Aussitôt que les données fiscales pourront être couplées aux données des habitants et à celles du marché du logement, il sera possible d'approfondir certaines des études menées au cours des dernières années et de parvenir à des conclusions fondées. D'autres données pourront être mises à profit, en considération de leurs caractéristiques géographiques, culturelles et sociales. Cela vaut d'ailleurs pour toutes les problématiques évoquées.





Logements abordables

Enjeux

Les logements abordables font de plus en plus défaut en Suisse, en particulier dans les zones urbanisées bien desservies. Entre 2015 et 2017, le cinquième de la population aux revenus les plus faibles a dû consacrer plus d'un tiers de ceux-ci au logement, contre un peu plus de 27 % en 1998. En comparaison, la part du logement dans les revenus du cinquième des ménages les plus favorisés a diminué de 30 % sur la même période, atteignant un peu plus de 10 % entre 2015 et 2017.¹ Lorsque la part du logement par rapport au revenu est élevée, les personnes concernées peuvent plus difficilement satisfaire leurs autres besoins de base. Il peut en outre s'avérer difficile pour les pans de la population disposant de ressources modestes de trouver un logement adapté à leur situation. Les ménages appartenant à ce groupe sont évincés des zones attractives, où les logements sont rares et de plus en plus chers, ce qui ne manque pas de peser sur les structures sociales, sur la cohésion et sur la mixité dans les villes, les communes et les quartiers.

¹ Ces informations seront mises à jour dans la version numérique du programme de recherche (disponible sur le site web de l'OFL) dès que des données plus récentes seront disponibles.

Ce problème pourrait se renforcer au cours des prochaines années en raison de la pénurie qui s'esquisse et pourrait s'étendre à des zones où la situation est pour l'instant relativement détendue. L'évolution de la pyramide des âges et l'immigration font entrevoir pour les prochaines années une croissance rapide de la demande de logements sur fond d'augmentation relativement faible de l'offre.

Des logements supplémentaires doivent voir le jour dans les zones déjà urbanisées pour empêcher le mitage, préserver les terres cultivées et limiter l'imperméabilisation des sols, comme le prévoit la loi sur l'aménagement du territoire. La mise en œuvre de l'urbanisation vers l'intérieur est souvent complexe et coûteuse et peut entraîner une perte de logements abordables, par exemple parce que d'anciens bâtiments sont démolis et remplacés par de nouveaux, plus grands mais aussi plus coûteux. De plus, les procédures de permis de construire pour le développement vers l'intérieur peuvent prendre beaucoup de temps et être très coûteuses. De plus, les rénovations énergétiques entraînent souvent des congés collectifs et une augmentation du prix du logement. Au cours des prochaines années, la Suisse devra donc essayer de gagner le pari de développer un habitat de qualité dans les villes pour disposer de suffisamment de logements. Il faudra par ailleurs rénover le parc d'habitations en tenant compte de

la culture du bâti et des aspects sociaux et l'adapter aux conditions climatiques futures et aux prescriptions en matière de protection du climat, tout en veillant à éviter le plus possible la disparition de logements à loyers modérés et à pourvoir à la construction de nouveaux logements de qualité et abordables.

Objectifs de la recherche

Le programme de recherche a pour visée d'analyser les actions de l'État qui permettraient de donner accès à davantage de logements abordables à de larges pans de la population. Il convient en outre de répondre à la question de l'attribution des logements mis à disposition suite à des incitations ou des mesures d'encouragement de l'État. S'agit-il de veiller à ce que les ménages qui ont le plus besoin d'un logement abordable en obtiennent un ou faut-il renoncer à toute règle en la matière, par exemple en vue de favoriser la mixité sociale ? Et, si réglementation il y a, comment la concevoir au mieux ?

Il s'agit en outre de réfléchir à la manière d'améliorer spécifiquement et de manière durable la situation des ménages défavorisés sur le marché du logement. On étudiera, en se fondant sur les travaux préparatoires effectués dans le cadre du Programme national de prévention de la pauvreté 2014-2018 et sur le monitoring 2030 de la pauvreté de l'OFS, quelles offres de conseils et d'information et quelles mesures d'aide au logement peuvent améliorer leur situation et lesquels de ces instruments devraient être développés. On s'intéressera également aux répercussions sur les personnes défavorisées et sur leurs vies d'un accès toujours plus difficile à des logements adaptés à leurs besoins et abordables.

La recherche récente montre qu'il y a déjà des effets d'éviction sur le marché du logement et que les groupes les moins à l'aise financièrement doivent en particulier déménager vers des quartiers et des communes plus excentrés. Ils sont alors arrachés à leur milieu social et doivent, le cas échéant, parcourir de plus grandes distances jusqu'à leur travail. La rénovation du parc de logements et l'urbanisation vers l'intérieur peuvent accentuer ces effets. Il importe donc d'analyser la répartition géographique des logements abordables. Il s'agit en outre de déterminer comment se déroulent ces mouvements d'éviction, quelles sont leurs conséquences, comment les freiner et comment atténuer leur impact. Sur la base de résultats d'études préalables, on pourra par exemple analyser l'impact de ces mouvements sur les personnes concernées et leur quotidien, de même que leur effet sur les villes dont sont évincés les groupes les plus défavorisés et sur la manière dont les communes choisies par un grand nombre de ces nouveaux arrivants font face à cette question.

Il convient également, dans le cadre du programme de recherche, d'élaborer des modèles de logements abordables pour toutes les couches de la population, par exemple des modèles contribuant à l'offre de logements abordables par de nouvelles entités mixtes ou par des acteurs à but lucratif et examiner les possibilités de mise en

œuvre et d'encouragement. Les questions économiques et techniques liées à la construction à prix avantageux sont également importantes : quelles sont les mesures de planification et de construction qui favorisent la construction à prix abordable ? Comment maintenir les coûts de construction par mètre carré et par logement à un bas niveau, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations (énergétiques) ?

Il faudra de plus déterminer quelles mesures pourraient permettre de rendre le marché du logement plus fluide et permettre ainsi aux ménages dont les conditions de vie changent de trouver plus facilement un nouveau logement et de rendre plus efficace l'utilisation du parc immobilier.





Logements économes en ressources et résilients face au changement climatique

Enjeux

Le logement est responsable de près d'un quart de la charge environnementale totale en Suisse : il requiert des ressources, notamment du terrain, de l'énergie et des matériaux, et génère des gaz à effet de serre et des déchets. Cette pression sur l'environnement découle de la mise à disposition de logements et d'infrastructures, mais également du comportement des habitants. La réalisation des objectifs de l'Agenda 2030 demande des efforts dans le but de limiter la consommation de ressources sans réduire la qualité de vie et la qualité de l'habitat.

L'adaptation du parc de logements et de leurs alentours au changement climatique est un défi majeur à relever pour assurer le bien-être des habitants. La hausse des températures en été requerra des mesures pour rafraîchir les logements. Les caractéristiques requises pour l'enveloppe des bâtiments sont différentes à la mi-saison et en hiver. Dans les immeubles d'habitation, le chauffage demeure majoritairement d'origine fossile et la consommation d'énergie reste plus élevée que nécessaire en raison des qualités insuffisantes de l'enveloppe des bâtiments ou d'exigences de confort. Il est urgent de procéder à des rénovations durables du parc de logements en tenant

compte de l'énergie grise, de la culture du bâti et des aspects sociaux.

Mais le climat et l'énergie ne sont pas les seuls aspects à prendre en compte pour le logement du futur. Il faut réduire l'impact sur l'environnement et la consommation d'énergie de manière générale, sur tout le cycle de vie d'un bâtiment. Les mesures architectoniques (matériaux et processus de construction durables) produisent des effets, mais il y a également des leviers à actionner au niveau du comportement humain. Comment faire pour ne plus lier le bien-être à la consommation de ressources ? Comment faire accepter ce changement par la population et le faire s'étendre à toutes les couches de la société ?

L'augmentation de la consommation de sol et de surface habitable et le mitage constituent des défis importants. De nouveaux concepts de logements visant un usage économe du sol et une réduction de la surface d'habitation par personne sont testés. Ils donnent de bons résultats, mais restent des projets de niche. Ces formes de logement favorisant la sobriété et économes en surface peuvent-elles être étendues à la société dans son ensemble ? Comment les faire accepter de manière plus large et quel peut être leur impact dans le contexte de l'urbanisation vers l'intérieur ? Les espaces extérieurs (espaces ouverts, espaces de loisirs, espaces naturels) et la biodiversité doivent eux aussi être

pris en compte dans une conception holistique de l'usage des sols. L'habitat économe en ressources et la conception de l'offre de logements doivent en outre être compatibles avec les objectifs d'aménagement du territoire et de développement urbain.

L'économie circulaire fait également naître des enjeux en matière de constructions et de logements. Le processus de construction continue d'être considéré comme un processus linéaire. Le mode de construction circulaire remet en question les processus établis, pas uniquement les travaux d'étude et d'édification, mais aussi le financement, la logistique et les aspects juridiques (contrats, responsabilité, garantie).

Objectifs de la recherche

Le programme de recherche a pour objectif de jeter les bases d'un habitat compatible avec le réchauffement climatique et économe en ressources. Il s'agit d'élaborer des stratégies en matière d'efficacité, de cohérence et de sobriété et de prendre sous la loupe les effets de certaines approches architectoniques et comportementales. La perspective prise en compte ne se limitera pas aux bâtiments, mais s'étendra à leurs alentours (par ex. le quartier). La recherche se focalisera tout autant sur les contributions à la réduction des ressources que sur l'amélioration de la disponibilité de ces dernières. Il ne s'agit pas seulement de réagir aux défis et de tenter d'atténuer ou d'éliminer les évolutions ou les situations indésirables, mais aussi d'apporter une contribution active aux objectifs de développement durable : le logement dans son ensemble doit encourager la biodiversité au lieu seulement de limiter la disparition des espèces, permettre de produire de l'énergie au lieu de seulement en réduire l'utilisation, assurer la production d'aliments au lieu de seulement préserver des surfaces de culture, réduire la température de manière naturelle au lieu de seulement limiter les effets des îlots de chaleur. Les solutions présentées devront assurer une qualité de vie et d'habitat élevée et contribuer à une culture du bâti de haut niveau. Il faudra prendre en considération des approches low-tech et des solutions techniques, et appliquer aux réalités locales les stratégies adoptées à l'étranger. Les évolutions positives devront être décuplées et accélérées.

Il convient de se concentrer particulièrement sur les logements existants. La substance du bâti doit être adaptée au changement climatique et des stratégies appropriées d'encouragement des rénovations énergétiques durables doivent être élaborées ; là où de telles stratégies existent déjà, il s'agit d'améliorer les incitations. Les instruments et directives existants, en particulier en matière d'encouragement du logement, seront soumis à réexamen et adaptés constamment en fonction de l'état des connaissances. Il faut notamment étudier l'impact de la législation sur les projets de rénovation.

Il convient aussi de déterminer quels sont les leviers permettant de réduire l'impact du logement sur l'environnement et l'utilisation de ressources et de mettre en évidence la marge de manœuvre de tous les acteurs. Il faudra

calculer les coûts (externes) et ceux entraînés par l'absence d'action, puis les répartir plus justement selon le principe du pollueur-payeur. Comment définir des objectifs chiffrés, les mesurer et les assortir d'incitations ? Dans quels domaines faut-il des obligations ou des interdictions ? Comment réunir une majorité autour de mesures peu populaires ?

La surface habitable est un élément important. Il s'agit d'examiner des stratégies pour la réduire et des incitations en matière de sobriété. Quelles incitations inopportunes doivent être éliminées ? Quelle est l'influence du prix sur la surface utilisée ? Comment réaliser et instaurer des modèles de réduction de la surface par personne qui ne se limitent pas à sensibiliser les habitants et comment les concevoir de manière à ce qu'ils ne soient pas contre-productifs ? Comment des espaces publics de qualité peuvent-ils contribuer à la réduction de la surface par personne, aux interactions sociales et à des modes de vie durables ? Des approches utilisées en matière de construction de logements d'utilité publique peuvent-elles être transposées aux acteurs du secteur privé ?

Il importe enfin d'analyser les prérequis à une économie circulaire en matière de logement et les possibilités qu'elle offre. Il faut mettre en lumière les incitations qui permettront de passer d'une économie linéaire à une économie circulaire dans le domaine de la construction de logements et renforcer ces incitations. Il faut aussi contribuer à l'adoption d'un comportement favorisant l'économie circulaire de la part des habitants (partager, réparer, etc.). Les questions ayant trait au style de vie, au comportement de consommation voire à la gestion des bâtiments, toutes étroitement liées à la thématique du logement, devront également être traitées dans une perspective d'économie circulaire.



Adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins

Enjeux

En Suisse, près de deux tiers des immeubles résidentiels ont été construits avant 1980. Les conditions économiques, sociales et environnementales y étaient alors différentes de celles d'aujourd'hui. Parmi les changements les plus notables, une grande partie du parc de logements existant a été conçue pour des familles au sens traditionnel, alors que les ménages ont vu leur taille se réduire et leurs formes se diversifier. La demande est toujours plus empreinte de valeurs nouvelles hétérogènes et de souhaits d'utilisation flexible. Le vieillissement de la population est un facteur clé et un exemple-type de ces évolutions. 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 et l'absence d'obstacles revêtent une grande importance.

Du point de vue environnemental, le dérèglement climatique implique des mesures d'assainissement énergétique et d'adaptation climatique du bâti et de ses alentours, notamment pour offrir une bonne qualité de vie lors d'épisodes caniculaires. La réduction des nouvelles surfaces à bâtir augmente quant à elle la pression sur les bâtiments existants. Ceux-ci se voient de plus en plus souvent faire

l'objet de démolitions-reconstructions ou de rénovations complètes après avoir résilié tous les baux. Ces processus posent des problèmes du point de vue de l'offre de logements à prix avantageux, de la mixité sociale dans les quartiers et communes et de la culture de bâti. Les nouveaux modes de vie, ainsi que le fait que les logements accueillent de plus en plus de fonctions (se loger, mais aussi travailler, étudier ou recevoir des soins), peuvent entraîner une augmentation de la consommation de la surface habitable, et ainsi entrer en contradiction avec la préservation des ressources et le développement durable de l'environnement.

Les investisseurs et les propriétaires sont ainsi confrontés au défi d'adapter les logements existants pour répondre aux exigences énergétiques et environnementales, les exigences légales en matière de protection contre le bruit, de qualité du bâti et de préférences en matière d'habitat, tout en restant économiquement viables. Tout ceci nécessite des conditions-cadre et des instruments, existants ou à développer, adéquats.

Objectifs de la recherche

Dans un premier temps, il convient d'examiner les effets des développements sociodémographiques et sociétaux sur la demande. Quels sont les besoins spécifiques, mais aussi les risques et les opportunités sur le marché du logement, qui sont liés au vieillissement démographique, à l'individualisation croissante et à la diversification des formes de ménages, ainsi qu'aux migrations ? Dans quelles formes de logements et sous quels rapports de propriété souhaitent vivre les jeunes générations ? Comment les nouvelles valeurs vont-elles influencer la demande, également pour les seniors ? Les modifications en lien avec l'activité professionnelle (télétravail, temps partiel, formation tout au long de la vie) auront elles aussi vraisemblablement des conséquences qui pourraient être investiguées.

Dans un deuxième temps, les questions de l'adaptation du parc immobilier aux besoins et de la promotion de ces adaptations doivent se poser. De manière générale, il pourrait se révéler pertinent d'établir quels sont les besoins actuels qui sont particulièrement bien couverts par l'offre actuelle et ceux qui, au contraire, sont laissés de côté. Le cas échéant, des mesures d'information ou de soutien pourraient ainsi être développées, pour permettre aux acteurs immobiliers de mieux jauger voire de limiter les risques pris en cas d'adaptation de leurs logements à de nouvelles formes de vie.

Au vu du vieillissement de la population, il serait utile d'étudier des manières de promouvoir l'offre de lotissements intergénérationnels et les logements adaptés aux besoins des différents groupes de population âgée ainsi qu'à ceux des personnes handicapées. En particulier, des modèles de maîtrise d'ouvrage mixte, comprenant des formes de logement en propriété, en location libre et d'utilité publique, pourraient se montrer précieux. Les manières d'encourager la mutualisation des espaces et des équipements pourraient aussi être approfondies, tout comme des approches visant à faciliter la mobilité résidentielle des seniors.

La question de savoir comment augmenter la qualité de l'habitat en tenant compte de la culture du bâti et du contexte régional, en particulier de la situation du marché, est également centrale. A ce propos, les différents rôles des communes, cantons et maîtres d'ouvrage devraient être analysés et pris en compte. Par ailleurs, il est capital d'étendre les réflexions à l'extérieur des bâtiments, au quartier et à la commune. Prendre en considération les rez-de-chaussée, les espaces intermédiaires et extérieurs permettent de développer des lotissements attractifs, de renforcer les synergies entre fonction résidentielle et activités économiques – notamment commerciales et artisanales – et de favoriser la ville des courtes distances.

Dans ce sens, une analyse des facteurs de qualité du parc immobilier existant, dans toutes ses dimensions, environnementales, sociales, économiques et culturelles, permettrait de renforcer la résilience du milieu bâti existant. Finalement, soutenir des expérimentations dans le

domaine pourrait servir à montrer des voies possibles pour concilier besoins sociodémographiques, coûts abordables du logement, exigences énergétiques et environnementales, culture du bâti et rendement économique.



Projets réalisés dans le cadre du programme de recherche 2020-2023

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

Initiative populaire « Davantage de logements abordables » : analyse de la votation

Mandataire : sotomo

Personne responsable à l'OFL : ChristophENZler

Le 9 février 2020 a eu lieu la votation sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables ». L'objet a été rejeté par 57,1 % des votants. L'OFL, dans le but de poursuivre les mesures adoptées pour encourager l'offre de logements à loyer modéré, a chargé l'institut de recherche sotomo de mener une analyse des résultats de la votation. L'institut a recherché à partir de données secondaires les caractéristiques communales contribuant à expliquer la proportion de oui. L'analyse met en lumière la structure des votants ainsi que les facteurs de rejet et d'acceptation de l'initiative. Elle livre également une appréciation de la politique suisse du logement.

Monitoring « Libre circulation des personnes et marché du logement » 2020-2023

Mandataire : communauté de travail Meta-Sys AG/ZHAW

Personne responsable à l'OFL : ChristophENZler

Le monitoring a permis de mesurer les conséquences de la libre circulation des personnes sur le marché suisse du logement, avec une mise à jour annuelle des données. Trois caractéristiques le distinguaient d'autres analyses de marché. Premièrement, il s'est concentré sur les moteurs de la demande, à savoir les ménages suisses et étrangers, et leurs revenus. Deuxièmement, le marché de la location et de la propriété ont été analysés de manière agrégée, pour tenir compte en particulier de l'effet tampon de chaque marché pour l'autre marché et obtenir une vue d'ensemble de l'offre de logements. Troisièmement, il a analysé différentes classes de prix et de pouvoir d'achat.

Propriété à durée limitée

Mandataire : Hochschule Luzern – Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Personne responsable à l'OFL : ChristophENZler

La propriété à durée limitée ne s'applique pour l'instant qu'à un seul objet en Suisse. Elle consiste à n'acheter un logement que pour une durée prédéterminée (par ex. 30 ans). À l'issue de la période définie, l'objet redevient la propriété de l'investisseur. Ce projet CTI a permis d'évaluer les expériences faites en matière de propriété à durée limitée, de réaliser une étude de marché et de préparer une éventuelle mise sur le marché à plus large échelle. Les résultats figurent dans un guide.

Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse

Mandataires : IAZI AG – CIFI SA/Universität Bern, Center for Regional Economic Development (CRED)

Personne responsable à l'OFL : Stephanie FÜRer

En Suisse, les loyers ont augmenté en moyenne de 30 % entre 2000 et 2021 et les prix du logement en propriété même de plus de 80 %. Le Center for Regional Economic Development (CRED) de l'Université de Berne s'est penché, avec le concours de CIFI, sur les causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse en examinant en particulier le rôle de l'aménagement du territoire. L'étude met en évidence que l'augmentation de la demande est un facteur qui pousse les coûts vers le haut. L'aménagement du territoire peut exercer une influence dans ce domaine étant donné qu'elle limite la disponibilité des terrains à bâtir et les capacités des zones à bâtir. Elle détermine ainsi la flexibilité avec laquelle l'offre de logements peut s'adapter à l'évolution de la demande.

Liste complète des publications

Altieri, D., Branca, G. (2023). [Analyse des déséquilibres en matière de loyers abordables dans le canton du Tessin](#). Résumé. Office fédéral du logement, Berne.

Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, D., Stalder, N., von Ehrlich, M. (2023). [Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse, avec un accent sur l'aménagement du territoire](#). Office fédéral du logement, Berne.

gfs.bern (2020). [Betroffene Branchen suchen und finden Lösungen](#). Rapport final. Étude réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement, Granges. (uniquement en allemand)

gfs.bern (2021). [Mehr Mühe mit Mietkosten. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral](#). Office fédéral du logement, Granges. (uniquement en allemand)

gfs.bern (2022). [COVID-Massnahmen haben gewirkt, aber nicht jedes Unternehmensproblem gelöst. Absprachen zwischen Vertragspartnern und Massnahmen bleiben zentral](#). Office fédéral du logement, Berne. (uniquement en allemand)

Hochschule Luzern - Wirtschaft, Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ (2021). [Propriété à durée limitée](#). Aperçu du guide.

Hochschule Luzern, Emonitor AG (2023). [Observatoire de la demande de logements locatifs](#). Plateforme en ligne.

Office fédéral de la statistique (2023). [City Statistics – La qualité de vie dans les villes](#). Office fédéral de la statistique, Neuchâtel.

pom + Consulting AG, Rütter Sococo AG (2020). [L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale](#). Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz), Zurich et Office fédéral du logement, Berne.

sotomo (2020). Initiative populaire [«Davantage de logements abordables»](#): [Analyse de la votation](#). Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

Wüest Partner AG (2023). [Politique du logement des villes et des communes urbaines : besoins et défis](#). Résultats d'une enquête sur mandat de l'Office fédéral du logement et de l'Union des villes suisses.

Wüest Partner AG (2020). [Geschäftsmieten: Strukturanalyse](#). Rapport final. Office fédéral du logement, Granges. (uniquement en allemand)

Wüest Partner AG (2021). [Geschäftsmieten: Update Strukturanalyse bis Mai 2021](#). Office fédéral du logement, Granges. (uniquement en allemand)

Meta-Sys AG (2022). [Libre circulation des personnes et marché du logement](#). Factsheets Suisse / Espace Mittelland / Nordwestschweiz / Ostschweiz / Région lémanique / Tessin / Zentralschweiz / Zurich. Office fédéral du logement, Granges.

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

Le sans-abrisme en Suisse

Mandataire : Hochschule für Soziale Arbeit Nordwestschweiz
 Personne responsable à l'OFL : Marie Glaser

Cette étude a permis de dénombrer pour la première fois à l'échelon suisse les sans-abris et les personnes menacées par la perte de leur logement. Elle s'est intéressée aux structures de l'aide aux sans-abris dans les cantons et les communes, aux liens entre les politiques du logement, des

affaires sociales et de la santé et à ceux qui existent entre ces politiques publiques et les acteurs non-étatiques. Elle livre des informations importantes pour la planification et la mise en œuvre de la lutte contre le sans-abrisme à tous les échelons du fédéralisme.

Prestations sociales sous conditions de ressources : les dépenses dans le domaine du logement

Mandataire : Ecoplan
 Personne responsable à l'OFL : Marie Glaser

Cette étude a permis de déterminer la part des prestations sociales sous conditions de ressources affectée au logement indépendant, comment ces dépenses se répartissent géographiquement et quelle a été leur évolution. Elle montre quelles sont les prestations financières des régimes de protection sociale suisses utilisées pour couvrir les coûts du logement.

Liste complète des publications

Drilling M., Küng M., Mühlethaler E., Dittmann J. (2022). [Le sans-abrisme en Suisse. Compréhension du phénomène, politiques et stratégies des cantons et des communes](#). Résumé. Office fédéral du logement, Berne.

Ecoplan (2020). [Prestations sociales sous conditions de ressources: les dépenses dans le domaine du logement](#). Résumé. Office fédéral du logement, Granges.

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

Des matériaux de construction pour les villes faisant face au changement climatique

Mandataire : Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) – Institut Nachhaltigkeit und Energie am Bau
 Personne responsable à l'OFL : Stephanie Fürer

Les villes se réchauffent plus que la campagne. Le catalogue de la Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) indique les matériaux de construction qui permettent de limiter le réchauffement. Ce document doit servir de référence aux concepteurs et aux maîtres d'ouvrage qui construisent ou rénovent des bâtiments en milieu urbain.

Le climat de demain: lignes directrices pour la construction

Mandataire : TicinoEnergia

Personne responsable à l'OFL : Stephanie Fürer

Le projet a permis d'identifier des pratiques de construction améliorant le bien-être des personnes face au réchauffement climatique au sud des Alpes et de mettre en évidence des conditions optimales de réduction des besoins en énergie. Il en est résulté des mesures permettant de garantir le confort dans les bâtiments et des indicateurs qui permettront d'adapter les règles en vigueur.

MétamorphHouse : des compétences pour la densification vertueuse des quartiers de maisons individuelles

Mandataire : Mariette Beyeler, Association MétamorphHouse

Personne responsable à l'OFL : Jude Schindelholz

Le projet MétamorphHouse vise à inciter les propriétaires dans les quartiers de maisons individuelles à la fois à une densification douce et à une approche intergénérationnelle, et à les soutenir dans leurs efforts. Il donne lieu à des reportages vidéo publiés sur une plateforme Internet, dans le but de permettre aux propriétaires qui ont réalisé un projet de densification de s'exprimer. Ces contributions s'accompagnent d'entretiens avec des experts afin d'approfondir les questions techniques et de donner des informations générales en rapport avec les réalisations évoquées.

Liste complète des publications

-
- Association MétamorphHouse (2023). [MetamorphHouse](#). Site en ligne.
- Bureau Mobil'homme (BMH) (2023). [Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?](#) Office fédéral du logement, Berne.
- Hoffmann Caroline et Geissler Achim (2022). [Des matériaux de construction pour les villes faisant face aux changements climatiques](#). Catalogue assorti de recommandations. Résumé. Office fédéral du logement, Berne.
- Hochschule Luzern – Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) (2021). [Dichte auf dem Prüfstand](#). Office fédéral du logement, Hochschule Luzern, TEC21. (uniquement en allemand)
- Lehner S., Hohgardt H., Umbricht B. (2023). [Un chez-soi pour la vie? Le comportement de la population suisse en matière de déménagement](#). Résumé. Office fédéral du logement, Berne.
- Seiler Zimmermann Y. et Wanzenried G. (2022). [L'état de l'habitat en Suisse du point de vue de ses occupants](#). Office fédéral du logement, Berne.
- TicinoEnergia (2023). [Le climat de demain: lignes directrices pour la construction](#). Résumé. Office fédéral du logement, Berne.
- ZHAW Institut Urban Landscape (2020). [Pas à pas. Concevoir la transformation des quartiers de maisons individuelles](#). Résumé. Office fédéral du logement, Berne.
-

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

Des logements attrayants dans les régions de montagne : guide à l'usage des communes

Mandataire : Eva Novak

Personne responsable à l'OFL : Stephanie Fürer

Les communes touchées par l'exode de leurs habitants ne sont pas à la merci de cette évolution négative, mais peuvent au contraire assumer un rôle actif. C'est pourquoi l'OFL, le Groupement suisse pour les régions de montagne et le SECO ont élaboré un guide à destination des communes structurellement faibles des régions de montagne et des zones rurales. Ce guide constitue une aide aux communes et aux promoteurs de projets privés, les rend attentifs aux instruments d'encouragement du logement et montre à l'appui de projets concrets comment encourager la construction de logements d'utilité publique et améliorer la qualité de vie dans les petites communes rurales et de montagne.

Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation

Mandataire : EBP Suisse SA

Personne responsable à l'OFL : Jude Schindelholz

L'étude montre les conséquences de la possibilité de travailler davantage hors du bureau sur la demande de logements et le choix du lieu d'habitation. Elle évalue la proportion de ménages profitant du travail à distance et l'impact de celui-ci sur le lieu et le mode d'habitation. Elle parvient à des conclusions générales sur la surface de logement et de sol utilisée. Elle identifie les lieux et les régions qui gagnent ou perdent en attrait relatif. Enfin, elle formule des recommandations à l'intention des propriétaires immobiliers et des autorités face au développement de nouveaux modèles de travail.

Liste complète des publications

-
- Hochschule Luzern (HSLU) – Wirtschaft (2020). [Densification des constructions et densification de l'utilisation. Analyse exploratoire à partir d'études de cas](#). Résumé. Office fédéral du logement, Berne.
- Novak E. (2022). [Des logements attrayants dans les régions de montagne: Guide à l'usage des communes](#). Groupement suisse pour les régions de montagne SAB et office fédéral du logement, Berne.
- EBP Suisse SA (2023). [Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation](#). Zürich.
-

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

Transformation du site de l'Industriestrasse à Lucerne : évaluation formative du processus de développement

Mandataire : Hochschule Luzern – Interdisziplinäres Themencenter (ITC) «Raum und Gesellschaft»

Personne responsable à l'OFL : Jude Schindelholz

Le site de l'Industriestrasse à Lucerne est un lieu de vie caractérisé par sa diversité de commerces, de restaurants, de logements et de lieux de culture. L'association Kooperation Industriestrasse Luzern souhaite que les qualités du quartier s'étendent aux nouvelles constructions en projection. Il a fallu recourir à de nouvelles formes de conception et faire naître une culture associant la société civile aux travaux de planification et reconnaissant son engagement. Ce projet de recherche, qui prend la forme d'un suivi en cours de processus, a servi à documenter et à évaluer les facteurs qui favorisent ou qui freinent cette culture de coopération. Les expériences rassemblées assurent une réalisation optimale du projet de construction, contribuant à sa réussite et à son caractère durable. Elles seront mises à la disposition d'autres acteurs intéressés ayant des projets semblables.

Initiative communautaire : « Logement abordable dans la Vallée de Zermatt. Fondation d'un organisme »

Mandataire : IC Infraconsult

Personne responsable à l'OFL : Jude Schindelholz

Les logements abordables sont rares à Zermatt ; les locaux et les personnes actives dans le tourisme ont du mal à trouver un logement à des prix corrects. La commune avoisinante de Täsch fait face à la ségrégation démographique et à des problèmes d'intégration. Pour y remédier, les deux communes et celle de Randa ont lancé une initiative communautaire pour davantage de logements à des prix abordables. La gestion des objets existants doit permettre de conserver les logements des résidents permanents et d'améliorer l'accès à des logements abordables dans la vallée supérieure de Zermatt. Le processus, qui s'est étendu sur plusieurs années, a conduit en juin 2022 à la fondation d'une coopérative portée par neuf institutions publiques et privées.

Développement et suivi d'un système d'assainissement autonome dans les bâtiments de la coopérative Équilibre aux Vergers (Meyrin)

Mandataire : Coopérative Équilibre

Personne responsable à l'OFL : Jude Schindelholz

La coopérative Équilibre a fait construire 65 unités réparties sur trois bâtiments dans l'écoquartier des Vergers, à Meyrin (GE). Elle y a testé un nouveau système d'assainissement qu'elle a elle-même mis au point, intégré au logement et compatible avec tout type de bâtiment, existant ou nouveau, en ville ou à la campagne. Les résultats de cette étude grande nature à Meyrin et dans deux autres constructions précédentes de la coopérative Équilibre figurent dans une notice à l'intention des maîtres d'ouvrage.

Liste complète des publications

Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa (2020): [Pour vivre heureux, vivons petit !](#) Brochure concernant un projet de référence. Bau- und Wohngenossenschaft LeNa, Bâle.

Coopérative Équilibre (2021). [Des toilettes à compost en milieu urbain? C'est possible !](#) Résumé de la notice à l'intention des maîtres d'ouvrage. Coopérative Équilibre, Meyrin.

IC Infraconsult (2021). IC Infraconsult (2021). [Mesures visant à promouvoir un logement abordable pour les résidents permanents d'une importante destination touristique](#). Office fédéral du logement, Berne.

Steiner T., Zemp R. (2021). [Transformation du site de l'Industriestrasse à Lucerne : évaluation formative du processus de développement](#). Hochschule Luzern - ITC Raum und Gesellschaft, Lucerne.

Notes

