



# LA VOIX DES CONSOMMATEURS

Chiffres, analyses et décryptages

02/23

Zoom sur :

## La pénurie de logements en Suisse

## Éditorial



**Felix Schneuwly**  
Head of Public Affairs

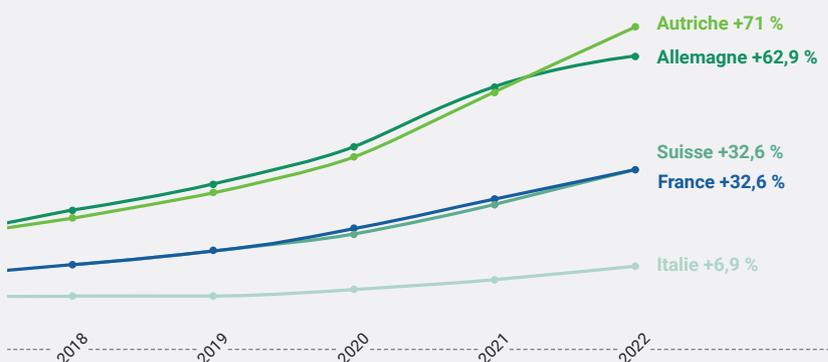
La population croît et a besoin de toujours plus de surface habitable par personne. Les logements sont rares et coûteux, en particulier dans les villes. Comme pour de nombreux autres sujets, les femmes et hommes politiques de gauche veulent plus d'interventions de l'État, celles et ceux de droite en veulent moins.

Reste à savoir quelle est la manière de réglementer intelligemment l'aménagement du territoire et le droit du bail pour que l'offre et la demande concordent. En tant que citoyennes et citoyens, nous avons le dernier mot. Nous vous souhaitons une agréable lecture et des discussions enrichissantes jusqu'aux prochaines votations et élections.

### le graphique

#### Prix de l'immobilier par pays

Augmentation en pourcentage depuis 2018 (2015 = 100 %)



Source : oecd.org

### le chiffre

# Plus de 1 000 000 000 000

Tel est le montant, en francs suisses, de la dette hypothécaire en Suisse



---

## Les auteurs

---

### **Baptiste Hurni**

Conseiller national PS et  
membre du comité de l'Association  
des locataires

Baptiste Hurni plaide pour un allègement des procédures de permis de construire et d'opposition, mais aussi pour plus de droits au niveau communal, le droit de préemption et, dans les cas extrêmes, l'expropriation à des fins d'utilité publique. → [Page 4](#)

---

### **Maya Riniker**

Conseillère nationale et  
membre du comité directeur APF

Maya Riniker exige des incitations ciblées pour la construction de logements, s'oppose aux atteintes disproportionnées à la liberté de propriété ainsi qu'à la liberté contractuelle et économique, et estime qu'un soutien ciblé aux personnes à faibles revenus est plus judicieux. → [Page 6](#)

---

### **Angelika Hinterbrandner**

Architecte

Angelika Hinterbrandner met l'accent sur la planification du milieu bâti urbain et mentionne une étude de l'École Polytechnique Fédérale de Zurich, qui conclut que le soutien en faveur de projets de densification est plus grand lorsque l'on mise sur des logements abordables, un usage mixte résidentiel et commercial ainsi que des quartiers climatiquement neutres. Et si cela est accessible financièrement pour les locataires et les propriétaires, on obtient alors le « mouton à cinq pattes » sur le marché immobilier. → [Page 8](#)

---

### **Marco Salvi**

Avenir Suisse

Marco Salvi critique l'alarmisme médiatique et politique face à la hausse globale des coûts du logement, qui coïncide avec celle des revenus, et à l'augmentation de la surface habitable par personne. Pour lui, il est indéniable que les loyers en cours augmentent et qu'il faut construire plus de logements. → [Page 10](#)

---



---

# Redonner du pouvoir aux collectivités publiques pour éviter la pénurie de logement



## Baptiste Hurni

Conseiller national (PS/NE),  
membres des comités suisse et  
neuchâtelois de l'ASLOCA

La pénurie de logements ne peut aujourd'hui plus être ignorée. Presque partout en Suisse romande, les taux de vacances de logements diminuent. Cette crise a des conséquences graves pour les locataires : les prix augmentent, la concurrence ne fonctionne pas puisqu'on prend ce qui est disponible, même si c'est trop cher et mal entretenu et dans ces conditions les contestations des loyers excessifs ne se font plus, tant les locataires sont effrayés de figurer sur les listes noirs des gérances.

### Cette pénurie a plusieurs causes.

On citera en premier lieu les éléments liés à l'augmentation des prix de constructions qui font grimper l'addition pour les constructeurs, mais aussi les taux d'intérêts actuels qui font de l'immobilier un secteur moins attractif qu'il y a quelques temps.

A côté de cela, beaucoup pointent du doigt les procédures en matière d'aménagement du territoire : tout nouveau plan d'aménagement qui prévoit par exemple la densification d'une zone et tout nouveau projet, même réglementaire, peuvent se trouver bloqués pendant des années à cause des oppositions formulées par les voisins.

Mais réduire les droits d'opposition, comme les milieux immobiliers le proposent, ne résout pas tous les problèmes. En effet, la main invisible du marché, chère à M. Parmelin, a montré ses limites. Les constructions bloquées ne sont pas forcément celles qui sont le plus nécessaires tant il est vrai que la construction de PPE ou d'appartement de haut standing est plus rémunératrice que les constructions d'utilité publique ou à loyer modéré. Par ailleurs, on le sait, il existe aujourd'hui beaucoup de logements vides ou utilisés à mauvais escient, comme les offres Airbnb permanentes dans les zones de pénuries ou simplement les propriétaires qui utilisent des logements comme un placement spéculatif dans le seul but de les revendre avec bénéfice sans jamais que ces biens ne soient habités.

### Or, pour contrer la pénurie, il convient de ne pas sombrer dans l'idéologie et d'apporter des réponses pragmatiques.

Les procédures d'opposition doivent pouvoir être réglées plus rapidement – sans pour autant disparaître, car il s'agit d'un droit central, notamment pour contrôler la légalité d'un projet – et les administrations être plus réactives dans l'octroi des permis de construire. Mais de la même manière, les collectivités locales doivent se voir dotées d'outils de planification performants, incluant le droit d'emption, de préemption, le plan d'aménagement et, dans les cas extrêmes, d'expropriation à des fins d'utilité publique.



« En effet, les communes doivent pouvoir non pas concurrencer le secteur privé, mais tempérer ses excès. »

Ainsi, dotées des outils dont nous parlons, le secteur public aurait été en mesure d'anticiper la pénurie, tant il est vrai que tous les indicateurs démontraient des baisses de construction et de logements disponibles. De la même manière, les plans d'affectation doivent pouvoir prévoir une mixité de l'offre, à savoir aussi bien des constructions à loyers modérés que des biens plus cossus.

Ce n'est qu'à ces conditions, en évitant les écueils procéduraux aux projets privés respectant la législation et en dotant la collectivité publique d'une capacité d'intervention que la pénurie pourra, à terme, être résorbée.



---

## La surréglementation nous cause du tort



### Maja Riniker

Conseillère nationale et  
membre du comité directeur APF

**En tant que représentante de l'Association suisse des propriétaires fonciers, je défends des solutions libérales. Les règlements ne créent pas de logements. Une réglementation forte est contre-productive. Pour une expansion rapide de la construction de logements, des incitations ciblées sont nécessaires – en lieu et place des obstacles.**

La pénurie de logements est tout sauf certaine. Comme on le sait, il n'existe pas de définition établie de la pénurie de logements et de la crise du logement. Même les méthodes de mesure varient en fonction du contexte et de la région. L'unité de mesure la plus fréquemment utilisée est le taux de logements vacants, c'est-à-dire le pourcentage de logements vacants par rapport au parc de logements. Cependant, la grande majorité des logements n'apparaissent pas dans cette statistique, car ils sont reloués sans période de vacance entre deux locataires. Malgré un taux de vacance de 0,07 %, la ville de Zurich enregistre 30 000 déménagements par an.

« La crise du logement n'est qu'une formule toute faite. Il n'existe pas de définition de ce qu'elle désigne. »

Basé sur la logique de l'offre et de la demande, le marché immobilier fonctionne aussi dans les endroits prisés. Dans les villes et les agglomérations, la demande est souvent supérieure à l'offre, ce qui, naturellement, se répercute sur le niveau des prix. Mais à long terme, des prix élevés ont aussi pour conséquence de réduire la surface de logement occupée par personne, de repousser le moment où les jeunes adultes quittent le domicile familial et de renforcer l'attractivité relative des logements moins centraux. Ainsi, le marché reste équilibré et les coûts du logement – mesurés par les dépenses des ménages – sont aujourd'hui au même niveau qu'il y a 60 ans.

S'il est indéniable que certains ménages disposant d'un faible revenu ont de plus en plus de difficulté à payer leur loyer, la régulation de l'ensemble du marché du logement constituerait une atteinte disproportionnée à la liberté de propriété, à la liberté contractuelle et à la liberté économique de la population. Il serait beaucoup plus efficace de soutenir directement les personnes à faible revenu.

### Les règlements ne créent pas de logements.

Le canton de Genève a essayé de plafonner les loyers au titre d'une loi : cette tentative fut un échec. Aujourd'hui, nous savons que cela ne fonctionne pas. Genève possède le plus mauvais parc de logements de Suisse, car les règlements et la bureaucratie ont freiné les investissements nécessaires.



Berlin, où un plafonnement des loyers a été introduit en 2020, constitue un autre exemple. Cette mesure n'a fait qu'aggraver le problème : le nombre de logements locatifs proposés dans la zone réglementée a baissé de plus de 60 %.

Il n'existe pas de baguette magique pour accroître la production de logements. Seule une combinaison de différentes mesures permettra de relancer la production de logements. L'APF Suisse réclame des incitations et des impulsions de nature à accélérer la construction de nouveaux logements, en particulier dans les villes et les agglomérations proches du centre.

- Les prescriptions en matière de construction et de bruit doivent être formulées et mises en œuvre de manière à ne pas entraver la construction de logements.

- Les reconstructions doivent être encouragées là où elles permettent une utilisation plus efficace du sol et une densification des zones à bâtir existantes.

Dans le même temps, des mesures doivent être prises afin de réduire au minimum l'utilisation des voies de recours et de limiter les risques qu'un projet soit bloqué pendant des années par des procédures engagées au titre de la protection du patrimoine et du droit du bail. Il est indispensable que la politique de construction de logements, en particulier dans les centres, soit plus pragmatique, et plus encore que la création de nouveaux logements ne soient pas entravée par des impératifs idéologiques.

---

## La ville respectueuse du climat doit être accessible à tout le monde



**Angelika Hinterbrandner**  
Architecte

La Suisse est réputée pour sa qualité de vie élevée. Mais parallèlement, les prix du logement augmentent et même les personnes les mieux payées ont du mal à trouver un logement adéquat. Comment l'urbanisme et l'aménagement du territoire peuvent-ils contribuer au développement d'espaces (d'habitation) à la fois respectueux du climat et accessibles ?

En Suisse, la crise du logement n'est pas seulement l'une des questions politiques centrales dans laquelle se reflète la complexité de notre époque, avec des points de friction entre justice sociale, limites écologiques de la planète et libertés économiques des différents acteurs et actrices. Depuis longtemps, la question du logement ne porte plus uniquement sur le droit à la ville, mais aussi sur la sécurité des retraites, l'équité entre les générations, la pénurie de terrains et la crise climatique.

En raison de ces nombreux sujets de tensions, des positions dogmatiques sont souvent défendues dans le discours politique, qui n'appellent qu'une seule réponse possible au problème complexe de la pénurie de logements. Pourtant, aussi bien la mise à disposition de logements neufs en nombre suffisant, qui répondent aux besoins de la population et suppriment les pressions du marché, que l'utilisation judicieuse des ressources (du logement) existantes et la stabilisation des prix pourraient jouer, ensemble, un rôle décisif en vue d'améliorer l'offre de logements à long terme.

### La participation à la ville ne doit pas devenir un privilège

Si, en tant que société, nous ne parvenons pas à développer des solutions viables, nous risquons d'accroître les inégalités et de créer de la ségrégation.

« L'accès au logement dans un contexte urbain ne doit pas devenir le privilège de celles et ceux qui peuvent encore se le permettre. »

Par les mécanismes d'éviction sur le marché du logement, nous perdons une partie de la pratique démocratique des quartiers socialement mixtes offrant de la place à tout le monde. Sur le plan de l'aménagement du territoire, il faut donc veiller à ne pas alimenter des mécanismes d'éviction supplémentaires et à préserver les espaces culturels, alternatifs et abordables qui ont rendu des villes comme Zurich, Berlin ou Vienne si agréables à vivre.

Les utilisations intérimaires sont actuellement les bouées de sauvetage de nombreux projets culturels non commerciaux qui luttent pour leur survie, et en même temps une restriction à la liberté d'utiliser la ville sans aucun objectif de maximisation des profits. Des projets tels que celui de l'ancienne blanchisserie centrale de Zurich montrent que, même s'il existe une fenêtre

temporelle pour une affectation transitoire, la planification se fait toujours selon le principe de la table rase. Alors qu'il serait possible de travailler avec l'existant, il doit finalement y avoir démolition. Avec la disparition de ces lieux, Zurich perd non seulement une partie de sa ville diverse et démocratique, mais elle détruit également de l'énergie grise et des ressources.

Aujourd'hui, de nombreuses initiatives montrent l'ampleur des démolitions en Suisse et le potentiel qui est ainsi gaspillé, comme avec l'atlas des démolitions, ou ZAS\*, un groupe de jeunes planificateurs et planificatrices qui s'engagent entre autres en faveur du potentiel de l'hôpital Triemli. Dans ces projets, la ville est perçue comme un espace d'expérimentation et permet ainsi d'identifier les ressources et le potentiel non reconnus et existants de la ville.

### **Densification, accessibilité financière et qualité – exploiter les marges de manœuvre de la politique territoriale**

Autre approche importante du développement urbain, en plus de la réutilisation des bâtiments : la densification réfléchie des quartiers existants. À cet égard, l'accessibilité financière des logements nouvellement construits joue un rôle clé dans l'argumentation politique.

Comme l'ont montré récemment le professeur David Kaufmann de l'EPFZ et son équipe dans une étude, il y a une plus grande volonté de soutenir la densification si l'on mise sur des logements bon marché, une utilisation mixte du logement et de l'artisanat ainsi que sur des quartiers climatiquement neutres.

Outre les instruments politiques et législatifs de la réglementation des loyers, qui pourraient contrecarrer les mécanismes d'éviction, il est essentiel de communiquer activement sur le plan politique, d'engager la population et d'expliquer les relations de cause à effet. Il appartient aux responsables politiques de veiller à ce que les logiques de valorisation ne soient pas les seules à déterminer ce que l'on construit ou démolit.

« Il s'agit de garantir des logements abordables et de qualité pour toutes et tous. »

## Crise du logement – crise politique



**Marco Salvi**

Senior Fellow, Avenir Suisse

Les années d'élections, on parle beaucoup de « crise du logement ». Les politiques essaient d'y répondre en attisant la demande et en contenant l'offre.

Mettons un marché du logement qui présente les caractéristiques suivantes : un taux de vacance supérieur à la moyenne en comparaison à long terme ; une majorité de ménages qui n'ont pas connu d'augmentation de loyer depuis vingt ans ; des coûts du logement qui, globalement, augmentent en fonction des revenus et une surface de logement toujours plus importante par personne. S'agit-il d'un vœu pieux, voire d'un graal ? Pas du tout. C'est même une description de la situation actuelle du marché suisse du logement. Pour s'en convaincre, il suffit de consulter l'Office fédéral de la statistique.

Or, à en croire les médias locaux, nous nous trouvons actuellement dans une situation de crise aiguë du logement. Une conclusion alarmiste ? Une telle affirmation serait tout aussi démesurée.

« Les préoccupations actuelles des locataires sont réelles, bien qu'elles concernent avant tout l'avenir. »

Il y a un risque que la hausse des taux hypothécaires entraîne une augmentation des loyers existants (c'est-à-dire des loyers des contrats de location déjà signés). Sa réalisation est d'autant plus probable que la conjoncture est favorable : dans les grandes villes, les loyers du marché sont nettement plus élevés que les loyers existants.

Mais c'est l'offre, c'est-à-dire le **recul de la construction**, qui inquiète le plus. Dans toute la Suisse, il faudrait actuellement environ 10 000 logements de plus par an pour éviter que les loyers n'augmentent plus vite que l'inflation. Bien sûr, il se peut que cette faiblesse de l'investissement soit temporaire. D'abord la crise de la Covid, puis les hausses de taux d'intérêt ont contrecarré les plans de nombreux investisseurs. Mais certains voient cette évolution comme la conséquence d'une complexification des procédures de permis de construire, de prescriptions obsolètes en matière de bruit, d'une protection du paysage de plus en plus contraignante et de plans contradictoires portant sur l'aménagement du territoire.

**Quoi qu'il en soit, les politiques regorgent déjà d'idées pour lutter contre la raréfaction imminente de logements sans se soucier des règlements de construction.**

■ Pour certains, il ne s'agit que de compliquer encore les adaptations de loyer avec de nouvelles réglementations, par exemple après des travaux de rénovation. Pour savoir où mène une telle politique, il suffit de regarder vers l'ouest. À la suite de la crise du logement des années 1980,



Genève a réglementé avec précision le montant des loyers dus après une transformation. Résultat : les investisseurs freinent des quatre fers devant les travaux de rénovation et la ville possède aujourd'hui le pire parc de logements de Suisse sur le plan qualitatif. La plupart des constructions neuves ont été planifiées dans les espaces verts. Ces logements arrivent enfin sur le marché, avec près de 20 ans de retard.

■ D'autres s'engagent en faveur d'une meilleure promotion de la construction de coopératives d'habitation, car leurs locataires paient des loyers largement inférieurs à ceux de la grande majorité de la population. Cependant, pour tous les autres, il n'en résulte que des inconvénients. En effet, celui ou celle qui a la chance d'emménager dans un logement coopératif ne le cédera pas de sitôt, même si ce logement ne répond plus à ses propres besoins.

## « Il y a certes davantage de logements abordables, mais on n'en trouve pas. »

Cela réduit la rotation dans l'ensemble du parc locatif, en particulier dans des endroits attractifs. Les personnes en quête d'un logement – les jeunes, les personnes divorcées, les personnes mobiles – sont confrontées à des recherches compliquées.

C'est justement ça, la « **crise du logement** ».

### Taux hypothécaire de référence

Le taux de référence hypothécaire est la moyenne pondérée des taux hypothécaires de l'ensemble des hypothèques en cours dans les banques suisses. Seules les banques gérant un volume hypothécaire national d'au moins 300 millions de francs sont prises en compte. Le taux de référence est calculé chaque trimestre. Il est déterminant pour l'adaptation des loyers.

#### Éditeur

comparis.ch  
Birmensdorferstrasse 108  
8003 Zurich

comparis.ch

#### Réactions

media@comparis.ch

#### À propos de comparis.ch

Avec plus de 80 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. L'entreprise a été fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler.