

Pénurie de logements et propositions de mesures

par M. Frédéric Dovat, avocat, secrétaire général de l'USPI Suisse

Forum Culture du bâti du 17 septembre 2024

I. PENURIE DE LOGEMENTS

1. Définition : Déséquilibre entre l'offre et la demande de logements
2. Le marché du logement est en situation de pénurie lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1.5 %
3. Au 1er juin 2024, le taux de logements vacants en Suisse est de 1.08 %, selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), avec des différences notables entre les cantons (2.98 % dans le canton du Jura, 2.37 % dans le canton de Soleure et 0.39 % dans le canton de Zoug, 0.46 % dans le canton de Genève, 0.56 % dans le canton de Zurich)
4. Taux de logements vacants au 1^{er} juin 2024 dans les cantons

Logements vacants au 1^{er} juin 2024, par canton

T 09.03.04.03

	Parc de logements au 31.12.2023 ¹⁾	Logements vacants de ... pièces d'habitation											Taux de logements vacants ²⁾
		1	2	3	4	5	6+	Total	dont				
									Mi ³⁾	nouveaux ⁴⁾	à louer	à vendre	
Total	4 794 354	4 387	8 847	16 108	13 705	5 294	3 633	51 974	6 822	4 210	40 423	11 551	1.08
Région lémanique	962 587	1 251	1 700	2 469	2 125	881	843	9 269	1 434	722	6 364	2 905	0.96
Vaud	438 063	439	737	1 136	921	459	510	4 202	760	352	2 949	1 253	0.96
Valais	274 487	497	749	1 108	1 020	333	216	3 923	571	263	2 427	1 496	1.43
Genève	250 037	315	214	225	184	89	117	1 144	103	107	988	156	0.46
Espace Mittelland	1 044 204	1 064	2 407	5 311	4 290	1 505	895	15 472	1 704	1 180	12 661	2 811	1.48
Berne	592 119	508	1 068	2 446	2 050	672	442	7 186	720	377	5 820	1 366	1.21
Fribourg	165 870	180	361	583	512	179	110	1 925	261	270	1 549	376	1.16
Soleure	145 542	213	511	1 209	929	388	206	3 456	479	133	2 897	559	2.37
Neuchâtel	99 323	121	285	642	456	121	46	1 671	47	66	1 575	96	1.68
Jura	41 350	42	182	431	343	145	91	1 234	197	334	820	414	2.98
Suisse du Nord-Ouest	609 938	419	1 044	2 209	1 680	729	403	6 484	948	388	5 091	1 393	1.06
Bâle-Ville	116 011	127	260	360	107	29	14	897	26	24	854	43	0.77
Bâle-Campagne	148 864	22	139	458	342	79	47	1 087	104	32	936	151	0.73
Argovie	345 063	270	645	1 391	1 231	621	342	4 500	818	332	3 301	1 199	1.30
Zurich	787 488	318	769	1 288	1 228	487	333	4 423	626	540	3 509	914	0.56
Suisse orientale	710 263	615	1 239	2 120	2 338	1 055	719	8 086	1 138	511	6 158	1 928	1.14
Glaris	23 773	13	34	46	50	32	26	201	41	8	157	44	0.85
Schaffhouse	45 420	21	78	169	144	46	52	510	76	41	385	125	1.12
Appenzell Rh.-E.	30 259	20	58	108	113	40	64	403	79	20	267	136	1.33
Appenzell Rh.-I.	8 498	10	11	23	17	11	12	84	16	0	83	1	0.99
Saint-Gall	273 328	327	582	953	1 133	518	275	3 788	397	206	3 103	685	1.39
Grisons	183 933	88	183	254	288	113	115	1 041	202	52	613	428	0.57
Thurgovie	145 052	136	293	567	593	295	175	2 059	327	184	1 550	509	1.42
Suisse centrale	424 387	283	478	853	744	316	259	2 933	280	162	2 245	688	0.69
Lucerne	211 799	198	298	534	420	153	144	1 747	132	90	1 477	270	0.82
Uri	21 687	11	23	52	51	12	16	165	17	27	114	51	0.76
Schwyz	83 497	32	68	136	125	69	44	474	61	12	322	152	0.57
Obwald	22 778	9	24	29	27	10	2	101	4	4	71	30	0.44
Nidwald	23 142	28	32	51	50	25	19	205	18	20	162	43	0.89
Zoug	61 484	5	33	51	71	47	34	241	48	9	99	142	0.39
Tessin	255 487	437	1 210	1 858	1 300	321	181	5 307	692	707	4 395	912	2.08

1) Base: Parc de logements défini dans la statistique des bâtiments et des logements (StatBL2023)

2) Depuis l'année 2010, le taux de logements vacants est calculé sur la base du parc de logements défini dans la statistique des bâtiments et des logements (StatBL).

3) Dans des maisons individuelles

4) Dans des bâtiments de construction récente (jusqu'à 2 ans)

Etat de la banque de données: 10.09.2024

II. CAUSES DE LA PENURIE DE LOGEMENTS

1. Rigidité de l'aménagement du territoire
2. Conditions-cadres trop contraignantes qui peuvent décourager des propriétaires/investisseurs
3. Longueur et complexité des procédures administratives
4. Oppositions, recours, voire initiative populaire des citoyens contre des projets de constructions

III. EFFETS NEFASTES DE LA PENURIE DE LOGEMENTS

1. Pression haussière sur les loyers
2. Difficultés de trouver un logement abordable dans les centres urbains
3. Situations de logements précaires
4. Troubles sociaux

IV. PROPOSITIONS DE MESURES AFIN DE LUTTER CONTRE LA PENURIE DE LOGEMENTS

1. Assouplissement de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)
 - Fiasco de la première révision de la LAT
 - Rigidité des zones à bâtir
2. Augmentation des coefficients d'utilisation du sol et réduction des distances aux limites
 - Densification verticale dans des lieux appropriés
 - Augmentation des coefficients d'utilisation des sols et réduction des distances aux limites en milieux urbains

IV. PROPOSITIONS DE MESURES AFIN DE LUTTER CONTRE LA PENURIE DE LOGEMENTS

3. Révision à la baisse des quotas de surface d'assolement (SDA)
 - Assouplissement des quotas fixés par l'administration fédérale
4. Non prise en compte systématique des inventaires ISOS
 - Les plans directeurs cantonaux ne devraient plus avoir l'obligation de prendre en compte, ou dans une moindre mesure, ces inventaires ISOS

IV. PROPOSITIONS DE MESURES AFIN DE LUTTER CONTRE LA PENURIE DE LOGEMENTS

5. Assouplissement d'un certain nombre d'Ordonnances techniques telles que l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
 - Modification d'affectation d'anciennes surfaces commerciales en logements pas possible au niveau cantonal
 - Révision en cours de la loi sur la protection de l'environnement
6. Durcissements des conditions permettant de déposer des oppositions
 - Exigences d'émoluments et/ou d'un intérêt digne de protection
 - Cadrage de l'initiative populaire communale

V. ROLE DE LA COLLECTIVITE PUBLIQUE

1. Adopter des conditions-cadres favorisant la création de tout type de logements répondant aux besoins de la population
2. Privilégier les partenariats privés-publics
3. La collectivité publique ne doit pas se transformer en promoteur immobilier (le droit de préemption ne crée aucun nouveau logement et cet outil rate sa cible)
4. Faciliter l'accèsion à la propriété
5. Combattre les abus par exemple en durcissant les conditions de la sous-location

VI. ROLE DES INVESTISSEURS PRIVES

1. Construction de logements adaptés aux besoins de toutes les catégories de la population
2. Densification de qualité dans les villes et les agglomérations

Je vous remercie de votre attention