Alliance suisse pour le logement
Version 04 juillet 2025

Construire davantage de logements maintenant : créer les incitations, supprimer les obstacles, fluidifier les procédures

L' « Alliance suisse pour le logement » regroupe des associations de défense des propriétaires et de l'économie immobilière qui apportent une contribution décisive au marché du logement. L'Alliance défend différentes causes en lien avec l'offre sur le marché du logement : elle demande que des incitations soient créées pour que les investissements soient réalisés et que l'acte de construire puisse effectivement être développé. Sans une augmentation de l'offre, il n'est pas possible de construire suffisamment de logements. Pour que cela soit possible, les obstacles existants doivent être levés.

L' « Alliance suisse pour le logement » s'engage à éviter une nouvelle pénurie de logements, sans précédent, en Suisse. Il est urgent de prendre des mesures efficaces pour répondre à la demande croissante, estimée à 50 000 logements par an dans les prochaines années - en créant l'offre nécessaire.

Créer des incitations et supprimer les obstacles signifie

1. Assurer l'attractivité pour les investisseurs privés : accélérer et raccourcir les procédures.
2. Mettre en œuvre l'ISOS avec discernement : la protection des sites historiques est importante - mais dans son application actuelle, l'ISOS bloque des zones entières de développement. Il faut davantage de nuance et de marge de manœuvre pour les villes et les communes.
3. Empêcher la confiscation du sol par l'État : Le droit de préemption de l'Etat et des communes a pour effet de créer un climat de défiance délétère qui met à mal la juste répartition des rôles entre le privé et le public. Dans la pratique, cela conduit à de nombreux litiges juridiques. Les pouvoirs publics doivent se limiter à créer des conditions cadres favorables.
4. Des bases juridiques stables : le droit de la location doit être ponctuellement assoupli au lieu d'être durci en permanence.
5. Traiter les oppositions de manière différenciée : La possibilité de retarder massivement, voire d'empêcher des projets de construction de logements par le biais d'oppositions doit pouvoir être limitée lorsqu'elle devient abusive.
6. La distribution « arrosoir » de l'argent des contribuables pour la construction de logements subventionnés et d'utilité publique ne doit plus être développée. L'État évince ainsi les investisseurs et les bailleurs désireux de construire et réduit l'offre au lieu de créer des logements. Il faut s'assurer que les logements subventionnés profitent réellement à ceux qui en ont le plus besoin. Sinon, il faut examiner la pratique de l'aide au sujet - exclusivement pour les personnes dans le besoin qui cherchent un logement.

Un changement de cap est nécessaire
Le marché suisse du logement locatif est au point mort. De plus en plus de personnes ne trouvent pas de logement qui leur convienne - et beaucoup de ceux qui vivent dans un logement qui n'est en fait plus adapté à leur situation de vie ne peuvent pas le quitter. La raison : un marché locatif en friche en de nombreux endroits, malade de l'effet de cloisonnement. Pour débloquer cette situation et permettre à nouveau la construction, il faut un changement de cap clair et la mise en place active d'incitations efficaces. L' « Alliance suisse pour le logement » exige un débat ouvert sur les conditions dans lesquelles les investisseurs et les maîtres d'ouvrage peuvent et veulent créer de nouveaux logements - et une action résolue en conséquence à tous les niveaux politiques et administratifs. Selon Wüest Partner, fin 2015, 74 logements étaient encore disponibles par trimestre (pour les offres publiées) pour 1000 ménages.[1] Aujourd'hui, selon l'étude, ce chiffre n'est plus que de 43, ce qui est bien trop peu. Selon une analyse récente de Raiffeisen, 7,3 logements ont été planifiés en moyenne chaque année pour 1000 habitants en Suisse entre 2004 et 2017 - puis seulement 5,5 entre 2020 et 2024. [2]

Permettre les investissements dans le logement - grâce à des incitations ciblées
La pénurie de logements, qui est devenue une réalité en Suisse, ne sera pas atténuée par des interventions étatiques et des subventions à tout va. Injecter de l'argent supplémentaire dans la construction de logements subventionnés ne résoudra pas le blocage du marché de la location. Ceux qui n'ont pas de logement aujourd'hui et qui en cherchent un sur le marché de la location sont perdants. C'est pourquoi il faut des mesures concrètes qui permettent aux investisseurs et aux maîtres d'ouvrage privés de créer effectivement les logements dont la population a besoin. Aujourd'hui, les incitations font défaut en maints endroits. Les personnes souhaitant investir et les entreprises immobilières ont besoin de sécurité juridique et de perspectives claires quant au délai de réalisation d'un investissement et d'une construction. Ils ont besoin de procédures d'autorisation fluides et rapides. Et ils ont besoin d'une sécurité de planification pour que leurs projets ne soient pas freinés par des revirements politiques ou des obligations excessives. Des interventions étatiques toujours plus étendues, des procédures inefficaces et une incertitude réglementaire souvent grave éliminent toute incitation à pouvoir réaliser des projets de construction de nouveaux logements. Il faut un changement d'orientation politique - vers un climat favorable aux investissements qui encourage l'engagement privé dans la construction de logements au lieu de le freiner.

Supprimer les obstacles - accélérer les procédures et alléger les directives
Trop de projets de construction échouent aujourd'hui en raison de procédures longues et fastidieuses. Dans le canton de Zurich par exemple, les candidats à la construction doivent patienter en moyenne 170 jours pour obtenir un permis de construire - c'est 76 pour cent de plus qu'en 2010, comme le constate la Banque cantonale de Zurich dans sa publication *Immobilien aktuell*.[3] Le processus d'obtention des permis de construire dure des années, les oppositions bloquent des quartiers entiers et certaines réglementations, comme l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), entraînent parfois des restrictions disproportionnées sur l'ensemble d'un territoire. Le plan d'action contre la pénurie de logements adopté par le Conseil fédéral contient en partie de bonnes approches - et des assouplissements possibles dans la mise en œuvre de l'ISOS ont été discutés lors de la table ronde. Des corrections courageuses et très concrètes sont nécessaires : accélération des procédures, application plus différenciée de l'ISOS ainsi que délais et directives clairs

[1] Wüest und Partner 2025. Le solde de la construction de logements devrait être moins important que prévu. https://www.wuestpartner.com/ch-de/2025/04/29/der-wohnbausaldo-kleiner-als-erwartet/.
[2] Raiffeisen 2025. Immobilier Suisse - T2 2025. https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/privatkunden/wohnen-und-hypotheken/kampagnen/2025/immobilienstudie/2q25/immobilien-schweiz-2q25-de.pdf.
3 Banque cantonale de Zurich. 2023. La construction de nouveaux logements - un parcours du combattant. https://www.zkb.ch/de/blog/immobilien/wohnungsneubau-ein-huerdenlauf.html.

pour les procédures d'opposition afin que celles-ci ne puissent pas être utilisées comme une stratégie de blocage.

Redynamiser le marché de la location

Le marché locatif actuel est marqué par la stagnation : de nombreuses personnes âgées sont pratiquement obligées de rester dans des logements trop grands pour elles, car un logement plus petit éventuellement disponible serait plus cher que leur logement actuel. Cela montre : Il y a un manque de construction de logements. De nombreux locataires restent dans des appartements trop grands pour eux par crainte d'une augmentation des loyers. Ces appartements sont en fait retirés du marché et réduisent encore davantage l'offre. Cet effet dit « lock-in » constitue un problème majeur pour les personnes à la recherche d'un logement et cela péjore le développement économique global des villes et des agglomérations. Seule la création de nouveaux logements diversifiés permettra de rétablir la mobilité nécessaire sur le marché. Ainsi, le niveau des loyers pourra à nouveau reposer sur une base plus large et la pression sur les groupes à bas revenus pourra être réduite.

Conclusion

La Suisse a besoin de plus de logements - et pour cela, elle a besoin d'un engagement en faveur d'un marché du logement locatif qui fonctionne, permettant de créer rapidement des logements supplémentaires correspondant aux besoins variables de toutes et de tous. Les pouvoirs publics ne peuvent pas le faire. Il faut des investisseurs privés, des entreprises immobilières, des entrepreneurs et un engagement important de la société civile. La politique doit poser les bons jalons, des conditions cadres adéquates. Les demandes de durcissement permanent du droit du bail ont exactement l'effet inverse, car elles paralysent le marché de la location.

Contact :

Conseiller national Beat Walti, président de l'Association Immobilière Suisse AIS, 079 296 72 25

Conseiller national Olivier Feller, secrétaire général Fédération romande immobilière FRI, 079 658 31 92

Philippe Nantermod, conseiller national, président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI Suisse, 076 584 34 22

Conseiller national Gregor Rutz, président de l'Association suisse des propriétaires fonciers HEV, 079 220 54 39

Conseiller aux Etats Hans Wicki, président de Constructionsuisse, 079 632 72 48

Conseiller aux Etats Martin Schmid, président de Développement Suisse, 081 286 05 04

Martin Arnold, directeur de l'Association des entreprises immobilières zurichoises VZI, 079 678 82 82

Christoph Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière CGI, 022 715 02 00

Marcel Hug, CEO SVIT Suisse, 044 434 78 88

Markus Meier, directeur de l'Association suisse des propriétaires fonciers HEV, 079 602 42 47

Martin Munz, président de la communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés IPB, 044 395 18 18