

«La pénurie s’étend désormais à l’ensemble du territoire»

HABITAT Face au constat implacable de l’Office du logement, la Confédération veut encourager la construction d’appartements à loyer abordable

FANNY SCUDERI, BERNE

«La pénurie était déjà fortement marquée dans les grandes villes ainsi que dans les communes touristiques. Elle s’étend désormais à l’ensemble du territoire»: le constat implacable de Martin Tschirren, directeur de l’Office du logement (OFL), a ouvert hier une conférence de presse sur les instruments fédéraux d’aide au logement. Les chiffres sont sans appel: entre 2020 et 2025, le taux national de vacance a presque diminué de moitié. Il est passé de 1,72 à 1%. La tendance n’est pas près de s’inverser. «La construction est en recul, alors que le nombre de logements nécessaires continue d’augmenter», observe Martin Tschirren. Qui dit pénurie, dit hausse des prix. Si les bas loyers sont les plus manquants, la pénurie «touche de plus en plus le segment moyen», démontre le directeur de l’OFL. Entre 2009 et 2023, les loyers ont augmenté de 23,7% en Suisse. La Confédération a des instruments pour améliorer la situation. Elle

«contribue, par l’encouragement de la construction de logements d’utilité publique (LUP), à la création et au maintien de logements à prix abordables», explique Martin Tschirren. Les maîtres d’ouvrage d’utilité publique appliquent le principe du loyer basé sur les coûts. Ces loyers sont en règle générale «nettement inférieurs aux loyers du marché», explique-t-il. Pour encourager leur construction, le Conseil fédéral a décidé de reconduire deux mesures destinées aux maîtres d’ouvrage d’utilité publique. La première consiste en l’augmentation de la dotation du fonds de roulement de 150 millions de francs pour les années 2030 à 2034. Il permet d’obtenir des prêts à des conditions avantageuses, inférieurs de 2% au taux de référence. Ce mécanisme finance chaque année près de 1400 logements. Le risque de perte est limité, selon l’OFL: depuis 2003, il n’y a jamais eu de défaillance d’un débiteur. La seconde mesure concerne les cautionnements, un instrument que la Confédération utilise dans d’autres domaines, comme les crédits covid. Ces engagements éventuels ne génèrent des dépenses pour l’administration fédérale que si une caution devait être utilisée.

Le gouvernement demande un crédit d’engagement de 1,9 milliard destiné à cautionner des emprunts de 2027 à 2033 pour la construction des logements d’utilité publique. Cette nouvelle enveloppe doit permettre de faire face à la demande de prêts qui a doublé ces dernières années. **Insuffisant selon les maîtres d’ouvrage** Le mécanisme fonctionne ainsi: en bénéficiant d’une caution solidaire de la Confédération, le maître d’ouvrage obtient une garantie qui améliore ses conditions de financement. Cet avantage en termes d’intérêts se traduit par une réduction moyenne du loyer d’environ 1600 francs par logement et par an, selon l’OFL. Ces mesures seront-elles suffisantes? Interrogé sur le nombre de logements manquants pour répondre à la demande, le directeur de l’OFL l’estime entre 5000 et 6000. De leur côté, la Fédération des maîtres d’ouvrage d’utilité publique a réagi aux annonces dans un communiqué, relevé par Keystone-ATS: elle juge les montants supplémentaires insuffisants de plusieurs centaines de millions de francs. Au parlement désormais de se saisir de ces propositions. ■

Se loger, la mère de toutes les batailles

ZURICH Dans la ville la plus peuplée de Suisse, peu de sujets déclenchent autant les passions que le marché immobilier, sous extrême tension, année après année. A quelques semaines des élections communales, tous les partis se préoccupent du problème, mais chacun à sa sauce

Les tensions sur le marché du logement zurichois sont un véritable serpent de mer, qu’importe la période. «Il est vrai que tous les groupes de population de la ville souffrent de la pénurie de logements. L’expérience montre cependant que la situation est particulièrement difficile pour les personnes à faibles ressources, notamment les personnes âgées et les familles nombreuses.» Cette citation date-t-elle d’hier ou d’il y a vingt ans? Elle est tirée des pages locales de la NZZ du 16 mars 1960, pour parler de la construction du complexe résidentiel Lochergut situé dans le quartier d’Ausersihl. Elle pourrait avoir été écrite aujourd’hui.

Des propositions à la pelle

Au fil des décennies, il y a eu le slogan «Wo-Wo-Wonige» («Où sont les logements?») des années 1980, le projet «10 000 appartements en dix ans» en 1998 sous l’impulsion du socialiste Elmar Ledergerber, puis «Logement pour tous» entre 2002 et 2006. Ce début d’année est marqué par la campagne des élections municipales du 8 mars et, une fois de plus, la crise du logement est au sommet des préoccupations. A tel point que le candidat du PLR, Përparim Avdili, a repris à son compte le célèbre «Wo-Wo-Wonige» marqué pourtant tout à gauche du spectre politique. Sur les 16 candidats à l’exécutif de la municipalité (dont six sortants), l’immense majorité d’entre eux ont, dans leurs priorités, la volonté de proposer davantage de logements, et à prix abordable. A chacun sa solution, la gauche voulant s’attaquer à la spéculation, construire plus d’appartements sociaux et protéger les locataires. Cette dernière a pas moins de neuf propositions dans les tuyaux, dont deux textes cantonaux qui seront votés le 14 juin prochain: l’initiative de protection du logement et l’initiative pour le logement. La première vise à protéger les locataires des expulsions pour cause de rénovation et la seconde a pour but d’encourager plus fortement la construction de logements sociaux par l’octroi de permis de construire, ainsi que par des prêts et des subventions publiques.

Le PLR reproche quant à lui à la législation actuelle l’échec de sa politique du logement. L’exécutif aurait, selon Përparim Avdili, «bloqué l’accès au foncier, freiné les investissements et indéfiniment retardé les procédures d’autorisation». Il propose ainsi une autre approche: densifier par surélévations, abroger certaines réglementations en matière de construction, inciter les investisseurs à construire davantage et prévenir les abus en ce qui concerne les logements sociaux.

Une petite musique qui monte

Zurich n’a toutefois pas l’apanage de la crise. Genève se défend très bien en la matière, avec le pire taux de vacance de Suisse au 1er juin 2025: 0,34% (la ville de Zurich a quand même réussi, à l’été 2025, à passer à 0,1% et seulement 235 logements vacants). La problématique semble toutefois se manifester avec encore plus de vigueur au bord de la Limmat. Et de façon vérifiable. Depuis la toute fin des années 1990, la municipalité réalise une enquête démographique afin de sonder les griefs de ses administrés. La toute dernière, datant de décembre 2025, place désormais, et pour la première fois, le logement comme inquiétude principale des Zurichois.

Un projet d’initiative de l’UDC obligerait les propriétaires à privilégier des locataires suisses ou résidant dans le canton depuis plus de dix ans

Genève a récemment vécu un scandale immobilier, avec l’éviction de plus d’une centaine de locataires pour cause de travaux massifs. Une situation plutôt inhabituelle qui a scandalisé – le canton dispose de certains mécanismes de protection des locataires. Ce genre de cas de figure est moins rare au bord de la Limmat. Les expulsions pour rénovation ou démolition représentent ainsi 0,9% des déménagements dans le canton et 1,2% dans la municipalité, contre seulement 0,3% à Genève. Des chiffres qui peuvent paraître faibles mais qui ont un fort impact sur

un marché locatif sous extrême tension. Frances Brill, docteur et chercheuse en géographie urbaine et financière à l’Université de Zurich, explique aussi que ces «rénovictions» planent comme une épée de Damoclès au-dessus de la tête des Zurichois: «Si vous avez le sentiment que votre chez-vous peut soudainement disparaître, vous changez votre rapport à l’espace et à votre sentiment d’appartenance. Cela modifie la façon dont les habitants vivent leur ville et l’investissent durablement. A Genève, une fois que l’on parvient à trouver un appartement, on a tendance à davantage se sentir en sécurité.» D’autres tendances se dégagent également dans l’agglomération zurichoise, qui font empirer la situation davantage qu’au bout du Léman: une croissance démographique qui augmente plus rapidement que son parc immobilier, un cas unique en Suisse, selon les données d’une enquête Sotomo publiée fin 2025.

Chacun dans son rôle

C’est dans ce contexte que s’inscrit aussi l’initiative de l’UDC «Pas de Suisse à 10 millions!», qui affirme que stopper l’immigration permettrait d’enrayer la crise du logement, ce que conteste l’Asloca, déclarant que «la libre circulation des personnes n’est pas un instrument de politique du logement, mais un outil de régulation du marché du travail». A Zurich, le parti agrarien est aussi à la manœuvre pour tenter d’endiguer ce problème, avec un projet d’initiative cantonale intimement lié à celui sur la Suisse à 10 millions: «Droit à la patrie – Logement pour notre peuple». Un texte qui obligerait les propriétaires à privilégier des locataires suisses ou résidant dans le canton de Zurich depuis plus de dix ans (un Lucernois et un étranger résidant sur les bords de la Limmat depuis 2015 seraient sur un pied d’égalité), et qui s’activerait une fois la barre fatidique des 10 millions d’habitants dépassée. Du PS au PLR, en passant par Les Vert-e-s et l’UDC, aucune formation ne fait l’impasse sur la question du logement dans la ville la plus peuplée de Suisse. Et chacun est dans son rôle, la gauche voulant protéger les locataires, le PLR inciter les investissements et la construction et l’UDC freiner l’immigration. A quelques semaines du scrutin municipal du 8 mars, la crise du logement est bel et bien la mère de toutes les batailles à Zurich. ■ L. T.