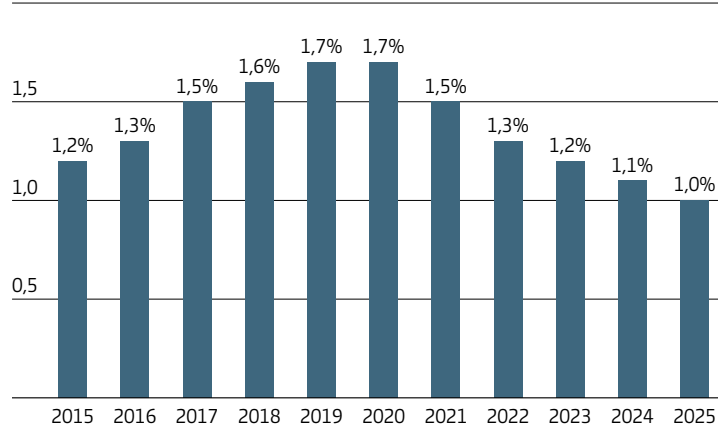


La crise du logement polarise la Coupole

PÉNURIE Une session spéciale sur les loyers est organisée aujourd'hui au Conseil national. Chaque parti y va de sa recette, alors que l'initiative de l'UDC «Pas de Suisse à 10 millions!» capitalise sur le retard des infrastructures

DIX ANS DE PÉNURIE

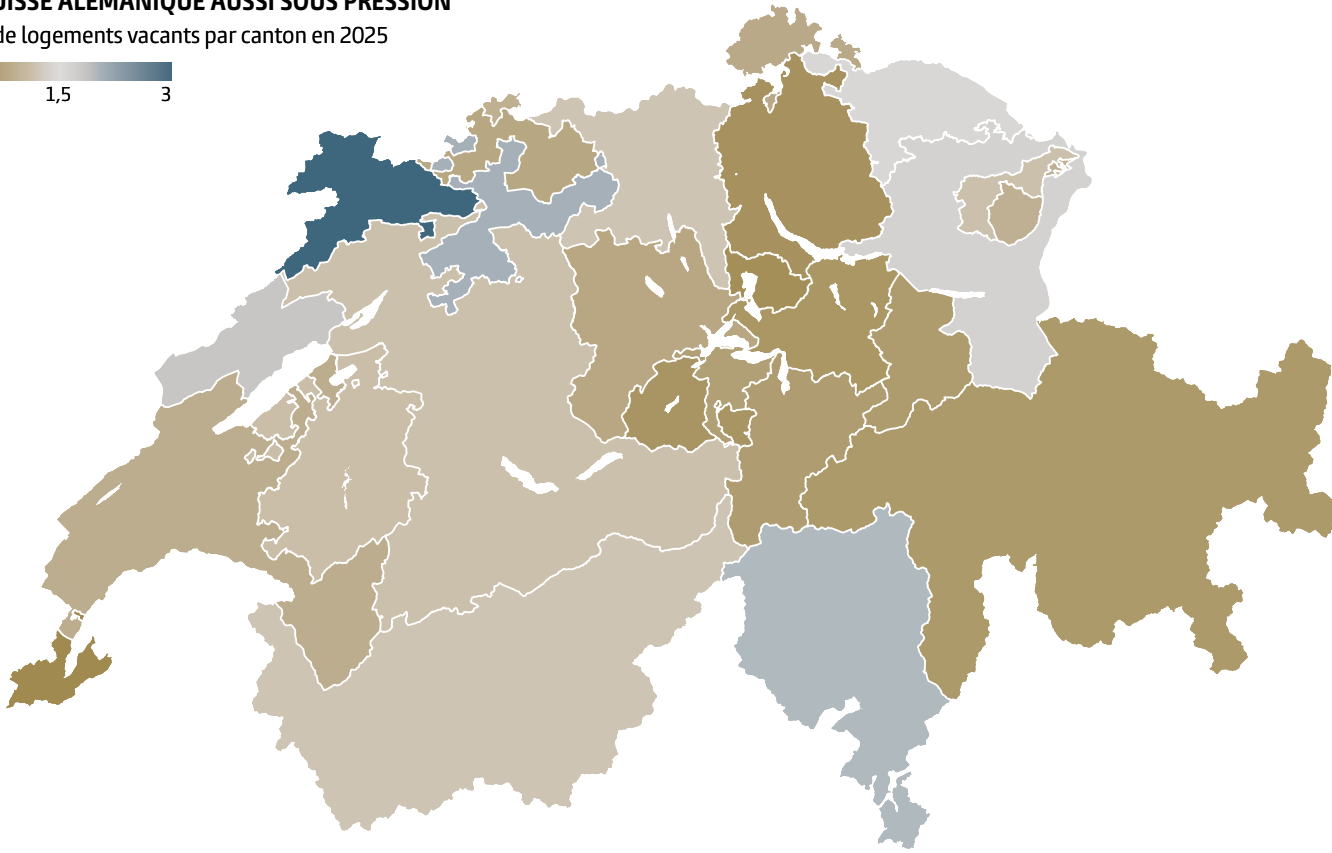
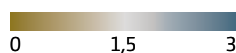
Evolution du taux de logements vacants en Suisse entre 2015 et 2025



Graphique: Le Temps | Source: OFS

LA SUISSE ALÉMANIQUE AUSSI SOUS PRESSION

Taux de logements vacants par canton en 2025



Carte: Le Temps | Source: OFS | Données cartographiques: ©swisstopo

FANNY SCUDERI, BERNE

La crise du logement est un phénomène bien connu des Suisses, particulièrement dans les villes. Mais la votation sur l'initiative de l'UDC «Pas de Suisse à 10 millions!», le 14 juin, contraint les partis à s'y confronter de plus près. La convocation par les socialistes et les écologistes d'une session spéciale sur les loyers mercredi en est la parfaite illustration.

Le socialiste Samuel Bendahan défendra une motion qui demande de «mettre fin aux loyers abusifs». Elle exige que les loyers soient soumis à un examen périodique automatique. Aujourd'hui, un locataire ne peut, en général, obtenir un contrôle du loyer qu'en cas de contestation dans le premier mois qui suit la signature du bail.

La réponse de la gauche

«Il ne s'agit pas d'empêcher tout rendement, seulement ceux qui sont abusifs, insiste d'emblée le Vau-

dois. Le contrôle vise simplement à vérifier la cohérence entre les coûts et les loyers.» Selon lui, une telle mesure permettrait déjà de faire baisser massivement les loyers les plus excessifs. «Le problème vient d'une minorité d'investisseurs spéculatifs», dénonce-t-il.

Cette session intervient à quelques mois d'un vote clé: l'initiative «Pas de Suisse à 10 millions!» de l'UDC, soumise au peuple le 14 juin. Elle plane sur les débats, car, pour l'UDC, elle se veut une réponse à divers problèmes: la crise du logement, les bouchons sur la route, le mitage du territoire. Exemple tiré de son site internet: «Les loyers sont de plus en plus élevés et les emplacements centraux à peine abordables. Ne construit-on pas assez en Suisse? Non, il y a simplement trop d'immigration.»

Pour Samuel Bendahan, l'UDC détourne l'attention: «Depuis 2004, indépendamment des fluctuations du taux de vacance, les loyers n'ont pas cessé d'augmenter. Le problème: nous ne construisons

pas de logements abordables. L'UDC accuse l'immigration sans aucune base, mais n'a aucune solution crédible aux problèmes.»

Mercredi, l'UDC mettra l'accent sur l'immigration et ses effets sur le marché du logement. «Si l'initiative sur l'immigration était acceptée, il y aurait moins de pression démographique et donc moins de demande immobilière. La Suisse est un petit pays. Nous ne pouvons pas vivre comme à Hongkong ou à Singapour, avec des gratte-ciel partout», juge le chef du groupe UDC sous la Coupole Thomas Aeschi.

Accélérer les procédures

Il a déposé une motion demandant de «renforcer la Lex Koller» afin de limiter l'accès à la propriété des ressortissants de l'UE: «Ils ont presque les mêmes droits que les Suisses. Je crains qu'il devienne presque impossible pour les Suisses d'acheter de l'immobilier dans certains cantons.» De son côté, le conseiller national



«Nous ne pouvons pas vivre comme à Hongkong ou à Singapour, avec des gratte-ciel partout»

THOMAS AESCHI, CHEF DU GROUPE UDC SOUS LA COUPOLE

PLR Simone Gianini défend une proposition visant à alléger la

charge des tribunaux dans les procédures liées aux projets de construction. Il souhaite imposer une séance de conciliation obligatoire entre les opposants et les requérants et «résoudre les conflits avant qu'ils ne deviennent des litiges longs et coûteux», explique-t-il.

«Dans les villes, les oppositions et les recours peuvent retarder des projets pendant des années. Ces blocages contribuent à aggraver la pénurie de logements», affirme-t-il. En réponse à l'UDC, le libéral-radical estime que le développement du pays «ne peut pas être limité par des mécanismes alambiqués. Des branches comme le tourisme ou la construction reposent aussi sur la présence de travailleurs étrangers, d'autant que la dynamique démographique voit désormais les retraités devenir plus nombreux que les jeunes.»

Les Vert'libéraux défendront un postulat dans la même veine, qui veut «en finir avec les interminables procédures d'autorisation de

construire». «Pour de nombreuses procédures d'opposition, on sait d'emblée qu'elles n'ont aucune chance d'aboutir», explique la Vaudoise Céline Weber. Son parti demande au Conseil fédéral d'élaborer de «bonnes pratiques, efficaces».

La pénurie gagne du terrain

Les chiffres de l'Office fédéral du logement montrent un déséquilibre: entre 2020 et 2024, moins de 46 000 logements ont été construits chaque année, alors que plus de 50 000 nouveaux ménages se formaient en moyenne. Résultat: un déficit d'environ 23 000 logements en cinq ans.

Si le Conseil fédéral rejette l'initiative de l'UDC, il reconnaît la pression croissante sur le marché du logement. Il a pris des mesures, comme l'augmentation du fonds en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Reste à savoir si les mesures envisagées par les autorités suffiront à convaincre les votants d'ici au 14 juin. ■

Entre délais et réglementation, construire à Genève relève du défi

PROCÉDURES Malgré une forte activité, la construction de logements peine à répondre à la demande, maintenant une pression immobilière élevée depuis plusieurs décennies

ALEXANDRE BEUCHAT ET THÉO ALLEGREZZA

Genève se distingue sur le marché immobilier suisse, mais malheureusement pas dans le bon sens. Depuis vingt-cinq ans, le canton doit affronter une pénurie chronique de logements. Avec un taux de vacance de 0,34% l'an dernier – le plus bas du pays –, la pression atteint aujourd'hui un niveau maximal. Dans ce contexte, loyers et prix de l'immobilier s'envolent. Comme le résumait le président de la Société suisse des entrepreneurs (SSE), Gian-Luca Lardi, vendredi dernier dans la NZZ: «Nulle part en Suisse on ne vit aussi mal pour autant d'argent qu'à Genève.»

Alors que le parlement national se penche mercredi sur la crise du logement, les milieux immobiliers mettent régulièrement en avant un frein majeur: les délais pour obtenir un permis de construire, qui seraient particulièrement longs au bout du Léman. Selon une étude de la Banque cantonale de Zurich (ZKB) de 2023, Genève affichait en 2022 une valeur médiane de 500 jours pour obtenir un permis – record national et en hausse de 134% depuis 2010. Le canton de Zurich figurait loin derrière avec 170 jours seulement.

Une autre étude d'Avenir Suisse, publiée fin 2025 et reprise par *Blick*, indiquait que l'obtention d'un permis de construire à Genève nécessitait en moyenne 369 jours, bien plus que dans les autres cantons. Wüest Partner, qui fournit les données, indique que celles-ci proviennent toutefois d'un partenaire externe et pourraient surestimer les délais réels. Mardi, la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG) mettait elle aussi en évidence la lenteur des procédures.

Bataille des chiffres

Economiste chez Raiffeisen Suisse, Michel Fleury considère que «Genève se situe dans une catégorie à part». En 2024, il fallait en valeur médiane 590 jours pour obtenir un permis de construire à Genève pour des projets de 4 à 12 logements, contre 234 à Zurich et 184 dans le canton de Vaud. Pour les grands projets, l'écart se creuse encore. L'expert évoque une densité importante à Genève qui aboutit à complexifier les procédures, mais aussi un niveau élevé de réglementation. «Lorsque les délais doublent ou triplent, le problème dépasse la seule contrainte urbaine», pointe Michel Fleury.

Mais au Département genevois du territoire (DT), la vision est tout autre. Les chiffres aussi. Les autorités sont formelles: toutes catégories d'autorisations confondues, il fallait en moyenne 75 jours entre le dépôt d'un dossier et la délivrance de l'autorisation de construire l'an

dernier (avec une médiane se situant à 37 jours).

En revanche, des recours peuvent intervenir tant en amont de cette procédure administrative qu'en aval, une fois le permis octroyé, ce qui explique sans doute ce hiatus entre les chiffres officiels et ceux relayés par la branche. A Genève, excepté pour les constructions en zone villas, les autorisations de construire dépendent au préalable de l'adoption d'un plan localisé de quartier, les fameux PLQ, qui sont attachables à différentes étapes.

Une autre particularité genevoise réside également dans le fait que les prérogatives en matière d'aménagement reposent sur les autorités cantonales et non les communes, comme c'est le cas ailleurs en Suisse. Le canton a donc le dernier mot, mais la commune peut déléguer un préavis. Et lorsque celui-ci est négatif, cela allonge la procédure, comme à Confignon après le refus du projet des Cherpines. De plus, une autorisation de construire est aussi susceptible d'être attaquée en justice.

«Recourte aiguë»

«Les pratiques diffèrent selon les régions suisses, mais je n'ai pas observé de difficultés particulières dans les projets que nous avons menés à Genève», rapporte Sophie Heu Reignier, directrice de l'agence genevoise du développeur et constructeur Losinger Marazzi. Elle rappelle le projet mort-né de la tour Taoua, à

Lausanne, à la suite de son refus dans les urnes en 2014 par la population communale. «A Genève, nous n'avons jusqu'à présent jamais eu à abandonner un de nos projets parce qu'un PLQ n'avait pas abouti ou en raison d'une votation», ajoute-t-elle.

Avocat spécialisé dans le domaine de la construction, Philippe Angelozzi estime que le système suisse a tendance à «favoriser les recours». Mais le spécialiste entrevoit une problématique genevoise: une «inflation réglementaire», doublée d'une «recourte aiguë». Sur le premier aspect, il formule l'hypothèse que la possibilité offerte aux députés de déposer des projets de loi – introduite en 2012 avec la nouvelle Constitution – ait contribué à multiplier les normes légales et donc, in fine, les préavis à solliciter auprès des différents services de l'administration (énergie, feu, logement, patrimoine, environnement, etc.). Sur le second point, l'ex-secrétaire de l'Association genevoise des promoteurs relève le rôle joué par les

associations de riverains particulièrement motivées et organisées au bout du lac. Un mouvement né à la suite de grands projets de densification qui sont sortis de terre depuis la fin des années 2010.

Le paradoxe genevois

C'est tout le paradoxe. Si la polémique enfle sur la durée des permis, le rythme de construction dont Genève peut se prévaloir depuis quelques années place le canton parmi les meilleurs élèves de Suisse, devant Vaud ou Zurich. Le seuil des 2000 nouveaux logements par an a systématiquement été dépassé depuis 2018 avec des pics de 3200 à 3500 nouvelles unités entre 2021 et 2023, du jamais-vu depuis les années 1970. Seulement voilà, au bout du compte, la pénurie ne s'est jamais démentie. Genève paie le prix de son irrésistible attractivité économique.

Depuis 2024, le tempo baisse, en phase avec un recul global des investissements dans la construction enregistré au niveau suisse. Selon l'Office genevois de la statistique, le nombre de logements mis en chantier stagnait l'an dernier à moins de 2500 unités, son niveau le plus bas depuis 2009. «On a vécu dans une forme de parenthèse enchantée, fruit des PLQ planifiés il y a une vingtaine d'années. Mais aujourd'hui, le pipeline tend à se tarir et les projets se font plus rares», s'alarme Philippe Angelozzi. Selon les projections, Genève devrait accueillir entre 70 000 et 150 000 habitants supplémentaires d'ici à 2050. ■

«On a vécu dans une forme de parenthèse enchantée, fruit des PLQ planifiés il y a une vingtaine d'années»

PHILIPPE ANGELOZZI, AVOCAT