



Union pour le logement



Communiqué de presse, le 20 juin 2024

Davantage de logements, moins de bureaucratie !

L'Union pour le logement propose des mesures concrètes

La pénurie de logements qui sévit en Suisse est grave. Le nombre de nouvelles constructions est insuffisant. Les obstacles à la densification et aux changements d'affectation sont trop nombreux. Les procédures d'autorisation de construire sont trop longues. L'« Union pour le logement » récemment créée lance son « Manifeste pour une politique du logement ». Elle demande une simplification des procédures pour la construction de nouveaux logements et un allègement des normes. Les grands défis qui touchent le logement ne peuvent être relevés qu'au travers de mesures visant à dynamiser l'offre. Cela passe notamment par la facilitation de la surélévation des bâtiments existants et le traitement égal de tous les acteurs construisant des logements. A l'inverse, un encadrement réglementaire excessif de l'offre n'est pas constructif.

Sur le marché suisse du logement, il est nécessaire et urgent d'agir. La demande de logements dépasse largement l'offre. La croissance démographique, l'immigration, l'augmentation du nombre de petits ménages et la hausse des besoins en surface habitable par personne expliquent la forte demande. Chaque année, la Suisse aurait besoin de jusqu'à 50 000 logements supplémentaires. Mais le processus de construction de logements est confronté à de nombreux obstacles et restrictions. Et le nombre de permis de construire délivrés pour de nouvelles constructions est en diminution (de plus de 30 % depuis 2016 !).

En conséquence, il manque chaque année en Suisse quelque 10 000 nouveaux logements. La pénurie de logements touche non seulement les grandes villes comme Zurich, Bâle, Berne, Genève ou Lausanne mais aussi de nombreuses villes de taille moyenne, les agglomérations et les stations touristiques à travers tout le pays. Pour la population, le manque de logements est devenu un sujet majeur de préoccupation.

« *Compte tenu de ces défis majeurs, nous avons fondé l'**Union pour le logement**. Parmi les membres fondateurs figurent de nombreuses personnalités et associations engagées dans le domaine du logement, représentant les propriétaires, la branche de la construction et l'économie immobilière* », déclare **Hans Egloff**, ancien conseiller national et président de

L'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse). L'**Union pour le logement**, récemment créée, s'engage pour la construction de suffisamment de logements en Suisse, pour la suppression des nombreuses barrières et restrictions superflues dans les procédures de construction, ainsi que pour un marché du logement équitable qui fonctionne efficacement. À cette fin, elle lance le « Manifeste pour une politique du logement » contenant de nombreuses demandes concrètes.

Utiliser de manière plus efficace la surface constructible existante

La mesure la plus évidente et la plus efficace pour augmenter le nombre de logements est de mieux utiliser les surfaces constructibles existantes. Seul un marché immobilier fonctionnel peut corriger les incitations négatives existantes et permettre par exemple aux couples qui le souhaitent de déménager d'un logement familial devenu trop grand à un appartement plus petit et moins coûteux après le départ des enfants. *« Ce n'est qu'avec davantage de logements que le marché pourra à nouveau fonctionner correctement. Seule une offre plus abondante de logements peut avoir un effet modérateur sur les prix. Les mesures que nous demandons sont essentielles pour y parvenir »*, déclare la conseillère aux États **Brigitte Häberli-Koller** (Le Centre, TG), vice-présidente de HEV Suisse.

Ainsi, l'**Union pour le logement** demande une densification de qualité dans les villes et agglomérations, une facilitation de la surélévation des bâtiments existants, une augmentation des coefficients d'utilisation et d'occupation du sol dans les zones d'habitation, un renforcement de la mixité des locaux commerciaux et des logements dans les quartiers ainsi qu'une flexibilisation des modalités de transformation des locaux commerciaux en logements.

Alléger de manière ciblée la réglementation et les procédures

Les procédures de planification et d'obtention des permis de construire deviennent de plus en plus complexes, coûteuses et longues. Aux niveaux communal et cantonal, de nombreux services administratifs sont impliqués dans ces procédures. Chacun de ces services peut retarder ou même bloquer inutilement un projet. *« Selon une étude récente de Statistique Vaud, l'office cantonal vaudois de la statistique, la durée moyenne de construction de logements a augmenté de 21 mois à 32 mois en dix ans dans le canton de Vaud »*, déclare **Olivier Feller**, conseiller national (PLR, VD) et secrétaire général de la Fédération romande immobilière. Cela résulte notamment d'oppositions abusives qui peuvent retarder les procédures d'autorisation de construire. Les tribunaux ont également tendance à interpréter de façon restrictive les normes existantes. Le meilleur exemple est l'application de l'ordonnance sur la protection contre le bruit : les nouveaux projets dans les villes échouent presque systématiquement en raison de mesures rigides de protection contre le bruit bien que les enveloppes des bâtiments et les vitrages modernes éliminent pratiquement toutes les nuisances sonores.

L'**Union pour le logement** demande une accélération des procédures d'octroi des permis de construire et de traitement des oppositions et des recours, une numérisation systématique des procédures d'octroi de permis de construire, un accroissement des conséquences financières en cas d'oppositions abusives, une mise en œuvre raisonnable de la réglementation relative à la protection contre le bruit de même qu'un assouplissement de la protection des monuments et du patrimoine en respectant l'équilibre des intérêts.

Mettre en place des incitations sensées en faveur de la construction de logements

Les propriétaires privés constituent l'épine dorsale du marché du logement en Suisse. Près de la moitié des logements locatifs est proposée par des propriétaires privés. Les caisses de pension et les assurances jouent également un rôle majeur sur le marché du logement. En revanche, le rôle des collectivités publiques est marginal. Ainsi, les investisseurs privés sont essentiels à la construction de nouveaux logements et au bon fonctionnement du marché du logement. Il est donc d'autant plus important d'encourager les investissements privés dans le logement locatif ou en propriété au travers d'incitations ciblées, plutôt que de les entraver au travers de

réglementations restrictives. « *Il n'y a rien de plus irritant pour les investisseurs que les incertitudes en matière de planification. A Zurich par exemple, des investisseurs privés ont été soudainement bloqués dans l'avancement de leurs projets après avoir consacré des années à leur planification, de concert avec les autorités compétentes, subissant ainsi des pertes se chiffrant en millions de francs. Le Stadthof Zurich, le site Kibag à Wollishofen et le site Neugasse des CFF sont des exemples parlants en la matière* », déclare **Nicole Barandun**, conseillère nationale (Le Centre/ZH), présidente de l'Union des arts et métiers de la ville de Zurich et membre du conseil de la fondation « Stiftung Bauen und Wohnen ».

L'**Union pour le logement** demande un traitement égal de tous les acteurs construisant des logements en Suisse. Il est en particulier crucial de ne pas accorder de droit de préemption aux collectivités et aux entreprises publiques de nature à pénaliser voire à exclure les investisseurs privés du marché immobilier. L'accession à la propriété doit être encouragée au travers d'une simplification du retrait des avoirs LPP en vue de les comptabiliser comme des fonds propres. Il convient par ailleurs de ne pas durcir davantage le droit du bail, domaine qui connaît déjà l'un des régimes juridiques les plus densément réglementés. Enfin, il importe de renoncer à un contrôle étatique généralisé des loyers.

Éviter les abus et promouvoir des règles équitables en droit du bail

Des règles équitables sont essentielles à la vie en société, notamment dans les relations entre les locataires et les bailleurs. Le problème, c'est que le droit du bail actuel comprend des normes qui engendrent des injustices et des abus sur le marché du logement. L'exemple de la sous-location est emblématique à ce sujet. « *Personne ne remet en question la sous-location, dont le but est de nature sociale* », insiste **Olivier Feller**. « *Mais ce but est parfois détourné, la sous-location devenant une forme de business. Nous ne voulons plus que des appartements puissent être proposés à la sous-location de façon répétée et à des prix surfaits, conduisant à des nuisances pour les locataires en place* ». En outre, en cas de changement de propriétaire, le nouvel acquéreur d'un logement loué est souvent amené à devoir se battre au cours d'une procédure judiciaire longue et complexe pour pouvoir occuper lui-même son nouveau bien.

L'**Union pour le logement** demande l'interdiction de la sous-location répétée et financièrement abusive de logements locatifs, la limitation de la sous-location à deux ans au maximum et le renforcement du droit de regard du propriétaire. Elle souhaite aussi que l'on facilite l'utilisation par son propriétaire d'un logement ou d'un local commercial loué en cas de besoin personnel.

Pour lutter contre la pénurie de logements en Suisse, des mesures efficaces, durables et pragmatiques sont nécessaires aux échelons communal, cantonal et fédéral afin de promouvoir et de faciliter la construction suffisante de nouveaux logements. L'**Union pour le logement** est convaincue que seule cette approche produira des résultats concluants.

Membres fondateurs de l'Union pour le logement

- Chambre genevoise immobilière, CGI
- Développement Suisse
- Fédération romande immobilière, FRI
- Hauseigentümergebund Schweiz, HEV
- Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren, IPB
- Società Svizzera degli Impresari-Construttori, SSIC
- Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, SVIT
- Union suisse des professionnels de l'immobilier, USPI
- Verband Immobilien Schweiz, VIS
- Vereinigung Zürcher Immobilienunternehmen, VZI

