

L'analyse économique

La situation du logement est critique en Suisse



Vincent Leroux
Président du
SVIT Romandie

Le 12 mai s'est tenue une table ronde organisée par le conseiller fédéral chargé de l'Économie Guy Parmelin. Sujet: la pénurie de logements en Suisse. Selon les estimations, il manquera quelque 50'000 logements dans notre pays d'ici à trois ans. Sans surprise, c'est majoritairement dans les villes que la pénurie sera la plus importante.

Comme nous l'évoquons ici en avril dernier, le ralentissement des projets de construction, couplé à l'augmentation du nombre de demandes de logements, crée un déséquilibre sur le marché en diminuant comme peau de chagrin le nombre de logements vacants. Ce déséquilibre soutient la croissance des prix, que ce soit sur le marché de la location ou celui de la propriété.

Faut-il, pour autant, comme le demande l'association des locataires Asloca, que la part des logements d'utilité publique soit au moins de 50% dans les nouveaux projets de construction, afin de limiter l'augmentation des prix? Ce serait se tirer une balle dans le

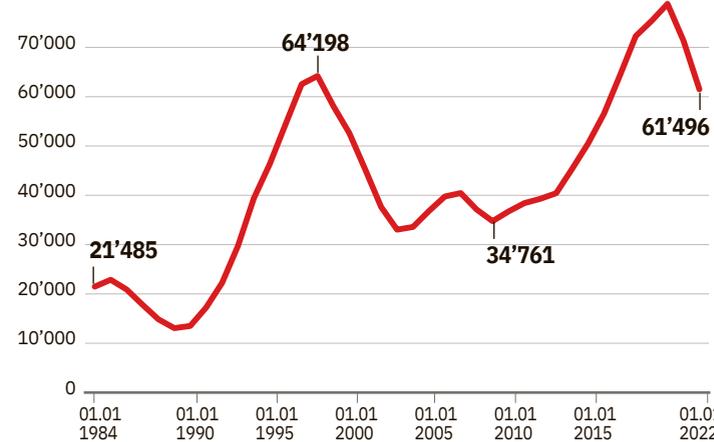
piéd. Une obligation de ce type provoquerait un effet collatéral dévastateur sur l'appétence des investisseurs pour les projets de construction et la qualité de ceux-ci. Ces derniers sont déjà échaudés par l'augmentation du nombre de recours et d'oppositions qui ralentissent, voire bloquent certains projets immobiliers. Et qui dit moins de projets de construction, dit bien entendu moins de logements, ce qui renforcerait le déséquilibre existant entre l'offre et la demande.

Autre proposition soutenue par l'Asloca: mettre en place un mécanisme de contrôle institutionnel et automatique des rendements, avec des sanctions éventuelles. L'effet de bord serait là encore dramatique. Il étatiserait *de facto* le marché immobilier et annihilerait ainsi la liberté entrepreneuriale des investisseurs souhaitant développer des logements, ce qui bien évidemment va à l'encontre de l'objectif à poursuivre: rééquilibrer le marché.

Pour autant, il est hors de question de rester attentiste tant l'urgence est là. Il est crucial d'élargir l'offre de logements le plus rapidement possible, que ce soient des biens immobiliers neufs ou à la location. En encourageant les projets de construction et en augmentant le nombre de rénova-

Évolution du nombre de logements vacants

En Suisse, de 1984 à 2022



Graphique: GL. Source: Office fédéral de la statistique

tions, qu'on estime à 1% seulement du parc actuel contre les 3% nécessaires. La marge de manœuvre est appréciable.

Concrètement, comment accroître l'offre? Un axe de travail prioritaire serait de restreindre les délais de construction, en agissant sur deux leviers. D'une part, en limitant les oppositions abusives, dont le but manifeste est de retarder les projets et de décourager l'ensemble des acteurs de la construction. D'autre part, en accélérant les processus de décisions administratives, qui res-

semblent parfois à la 8^e épreuve des 12 travaux d'Astérix, appelée «la maison qui rend fou».

Le SVIT Suisse a publié ce mois une prise de position sur le sujet. Et les chiffres sont éloquentes. Aujourd'hui, entre la demande de permis de construire et l'autorisation de construire, il faut compter en moyenne 140 jours. C'est un délai 67% plus long qu'en 2010. Plus la densité de population est élevée, plus les délais sont longs. Le triste record revient au canton de Genève, avec un délai moyen de 500 jours! Alors oui, comme

l'a dit Guy Parmelin lors de la table ronde, il y a «nécessité d'accélérer certaines procédures».

Autre axe de travail: celui de la densification. Plusieurs aspects concourent à promouvoir cette solution. Le premier est bien évidemment la demande des ménages. On l'a dit: la pénurie touchera majoritairement les villes. Les ménages qui souhaitent s'installer en ville doivent pouvoir le faire. En augmentant le nombre de logements, à l'échelle du quartier et de la ville, on élargit l'offre sans empiéter sur le territoire et l'on contribue à la «ville du quart d'heure».

Deuxième aspect: le peu de surfaces disponibles et constructibles en milieu urbain. C'est une évidence de le dire, mais sans terrain, pas de bâtiment, et donc pas de logement. L'un des effets subéquents de la densification est le ralentissement du mitage territorial et donc la préservation de notre patrimoine.

Comment densifier efficacement? En rénovant et en optimisant l'existant. Les avantages de la rénovation sont multiples. Le premier est la valorisation du bien, tant pour le propriétaire, qui entretient son patrimoine immobilier, que pour les locataires, qui bénéficient de conditions d'habi-

tation plus modernes, en phase avec leurs aspirations.

L'autre avantage indéniable: les aspects énergétiques. La rénovation énergétique doit être une priorité, à la fois pour relever les défis climatiques que nous connaissons tous, mais aussi pour limiter des coûts de consommation. L'augmentation des prix de l'énergie, que nous avons vécue ces derniers mois, est un signal fort nous invitant à la transition. La rénovation énergétique ne doit pas être vue comme un coût, comme c'est encore souvent le cas, mais comme un investissement.

Construire plus vite, rénover plus et mieux. Tels sont les deux axes de travail prioritaires pour accroître rapidement l'offre de logements. Cet élargissement permettrait de rééquilibrer le rapport de force entre l'offre et la demande, et par là même de mettre un frein à la hausse des loyers. Un objectif qui coïncide avec la demande de l'association des locataires et qui devrait par conséquent être soutenu de leur part. Car au final, si le nombre de logements augmente et que l'augmentation du prix des loyers ralentit, n'est-ce pas gagnant pour tout le monde?

www.svit.ch/fr/svit-romandie