



Développement territorial

À force de réglementer, on empêche la construction de nouveaux logements dans les villes

05.03.2025

D'un coup d'oeil

- De plus en plus de villes suisses réglementent leur marché du logement.
- Or ces interventions font qu'on construit moins.
- La frénésie réglementaire entraîne également une hausse des loyers.

Télécharger les lignes directrices

De nos jours, les personnes qui cherchent un logement en ville n'ont pas la tâche facile. Une frénésie réglementaire sévit dans les villes suisses et empêche l'avènement d'un marché immobilier sain. Déjà répandu dans les villes romandes, le phénomène a également gagné Bâle et Zoug récemment. Même s'il se propage dans d'autres villes, une dégradation de la situation peut encore être évitée. À Zurich et Berne par exemple, on doit encore voter sur les interventions les plus dommageables. Le choix devrait être vite fait: plafonner les loyers aggrave considérablement la pénurie de logements et fait que plus personne ne souhaite construire.

L'enfer est pavé de bonnes intentions...

La population urbaine suisse est tentée par les interventions sur le marché du logement. Cela montre que le lien entre le plafonnement des loyers et l'offre de logements est souvent mal compris. Penchons-nous sur l'exemple de la ville de Bâle. Il y a un peu plus de deux ans, la population disait oui à une «vraie protection du logement». En cas de pénurie de logements à Bâle, les logements transformés, rénovés ou remplacés sont soumis à un contrôle du loyer pendant cinq ans. La loi entend protéger les locataires en période de pénurie.

Selon la loi bâloise, il y a pénurie de logements lorsque la proportion de logements vacants est inférieure à 1,5%. Cette réglementation est totalement inadaptée pour une ville. Selon cette définition, toutes les grandes villes connaîtraient une pénurie de logements depuis plus de vingt ans (cf. graphique). Cela est totalement déconnecté de la réalité, car lorsque le taux de vacance dans les villes passe au-dessus de 1,1%, les loyers tendent à baisser – tout le contraire d'une situation de crise du logement. À Bâle, le seuil de la «pénurie de logements» a été fixé si haut que le plafonnement des loyers a pu être introduit dès l'entrée en vigueur de la loi.

```
!function(){use
strict";window.addEventListener("message",(function(a){if(void
0!==a.data["datawrapper-height"]){var
e=document.querySelectorAll("iframe");for(var t in
a.data["datawrapper-height"]){for(var r=0;r
```

Les promoteurs se retirent, les logements se dégradent

Les conséquences d'un plafonnement des loyers sont désastreuses: construire ou rénover n'est plus attractif. En 2022, soit avant l'entrée en vigueur de l'initiative, 1169 logements ont été construits à Bâle. En 2024, ce chiffre est tombé à 450. Cette année, le nombre de logements construits devrait être encore plus faible en raison de la réglementation. Des investisseurs comme la Baloise se retirent de Bâle et investissent ailleurs. Le nombre d'autorisations accordées pour des rénovations s'est effondré. Ce qui devait arriver arriva: les immeubles de la ville de Bâle se dégradent lentement mais sûrement. Et les nouvelles constructions de remplacement brillent par leur absence. Pour ceux qui cherchent un appartement, il est encore plus difficile d'en trouver un. Le contrôle des loyers est une situation classique d'autogoal pour les locataires de Bâle.

Qui l'aurait cru?

Cette évolution n'est pas étonnante. À Genève, les loyers sont plafonnés depuis des années, raison pour laquelle le parc immobilier a été fortement négligé. Les loyers y sont malgré tout parmi les plus élevés de Suisse, bien que cette pénurie soit artificielle. La science aurait aussi pu prédire les conséquences de ces interventions. Les économistes s'accordent à dire que les interventions sur le marché immobilier détériorent l'offre de logements. Partout où elle est introduite, la réglementation du marché immobilier entraîne sans exception un recul de la construction de logements, le délabrement de bâtiments et une hausse des loyers. Et pourtant, on continue allègrement de réglementer. Cette année, le marché du logement fera l'objet d'une votation à Lucerne et à Berne. À Zurich, pas moins de cinq initiatives sur le logement sont en suspens. Si toutes les initiatives actuellement en suspens aboutissaient, la moitié des appartements de Suisse seraient réglementés. Ce serait une catastrophe pour le marché suisse du logement comme pour tous les acteurs concernés. Le marché du logement a besoin de soutien, mais sous la forme d'une déréglementation et d'une accélération des procédures d'autorisation. Ces propositions, ainsi que d'autres, figurent dans les lignes directrices actualisées d'economiesuisse sur le développement territorial. Nous en recommandons vivement la lecture aux villes qui vont tout droit à la catastrophe.

-

¹ Cf. Avenir Suisse, La réalité des loyers, p. 15; Wüest Partner estime que le taux de vacance optimal est plus bas pour les villes



Rudolf Minsch

Responsable Politique économique générale & Économie extérieure, Chef économiste, membre de la direction



Fabian Scheidegger

Collaborateur de projet Politique économique et formation