



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Nous développons l'avenir

Document de position Crise du logement

Juin 2026



Sortir de la crise du logement

Construisons !

Policy Paper – Développement Suisse

L'écart entre l'offre et la demande sur le marché suisse du logement n'a jamais été aussi grand depuis des décennies. Alors que la croissance démographique se poursuit, portée par une économie forte, l'activité de construction chute sous son niveau de 1980¹. Cette paralysie n'est pas le fruit du hasard, mais la conséquence d'une réglementation excessive et de choix politiques du passé. Le logement est devenu un enjeu politique et, pour de nombreuses personnes, une préoccupation existentielle.

Le présent "Policy Paper" esquisse des solutions pour sortir de la crise du logement. Il n'existe pas de solution unique et isolée – c'est bien l'interaction de différents leviers qui permettra de détendre durablement la situation sur le marché du logement. Les conditions-cadres doivent être corrigées de manière à ce que les jeunes, les familles ainsi que les seniors retrouvent l'accès à des logements de qualité et abordables.

Développement Suisse reconnaît que la politique, aux niveaux fédéral et cantonal, a identifié le problème. Plusieurs interventions parlementaires et processus législatifs susceptibles d'apporter des remèdes sont en cours. L'association accompagne activement ces développements, apporte l'expérience pratique de ses membres et s'engage pour que les propositions parlementaires soient mises en œuvre efficacement et rapidement. Le présent document montre toutefois quelles mesures supplémentaires sont nécessaires pour surmonter durablement le blocage du marché du logement.

Un dysfonctionnement aux causes multiples

Le ralentissement de la construction de logements en Suisse a des causes systémiques : un corset de prescriptions de construction toujours plus complexes, un aménagement du territoire restrictif et une protection des locataires rigide bloquent le développement. Parallèlement, les investissements immobiliers ont massivement perdu de leur attractivité face à des marchés boursiers en plein essor depuis des années. Le rendement net moyen des immeubles d'habitation s'élève à un modeste 2,7 %². Cette situation est encore accentuée par les obstacles réglementaires en matière de financement : sous « Bâle III », l'accès aux capitaux étrangers est devenu plus difficile et plus coûteux, tandis que les capitaux investis restent immobilisés pendant des années dans des procédures d'autorisation interminables. Cette combinaison fait inexorablement grimper les coûts du logement.

Un fait est souvent méconnu : environ 15 % des logements locatifs sont détenus par des caisses de pension – les rendements réalisés profitent directement aux avoirs de vieillesse de la population. Les conditions-cadres doivent être corrigées de manière à

¹ OFS - Statistique des bâtiments et des logements 2024 : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogue.assetdetail.35965725.html>

² Interview CEO Swiss Life: <https://www.blick.ch/wirtschaft/immobilienhunger-von-swiss-life-in-der-kritik-ceo-matthias-aellig-nimmt-stellung-wir-waren-nie-und-sind-auch-heute-nicht-im-kaufrausch-id21692263.html>



ce que les investissements dans le logement redeviennent judicieux pour toutes les parties prenantes : pour les investisseurs, pour les maîtres d'ouvrage et, surtout, pour les personnes en quête d'un chez-soi.

La politique a entrepris de premiers pas importants. Lors de la session d'hiver 2025, le Parlement a exigé sans équivoque un rythme plus soutenu. Les motions de la conseillère aux États Andrea Gmür-Schönenberger (25.3972 et 25.3973) visant à réformer les oppositions abusives en matière de construction ont été adoptées par le Conseil des États et approuvées ensuite par la commission du Conseil national. La limitation de l'application directe de l'ISOS va également dans la bonne direction. Développement Suisse accompagne activement ces interventions et exige une mise en œuvre conséquente et rapide.

Dans le même temps, la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 1), sans corrections, doit être considérée comme un échec. Au lieu de favoriser la densification vers l'intérieur, la raréfaction des terrains à bâtir et les taxes élevées sur la plus-value ont attisé les prix et bloqué des projets. Développement Suisse reste sceptique à l'égard de la LAT 2 : l'ordonnance restreint à nouveau massivement la marge de manœuvre cantonale.

Outre l'aménagement du territoire, les causes principales de la pénurie de logements résident dans des procédures surréglementées et des oppositions dilatoires. Dans la pratique, la volonté d'accélérer activement la construction de logements fait souvent défaut du côté des autorités et de l'administration. Car même dans le cadre légal existant, de nombreux leviers subsistent mais restent, à ce jour, malheureusement insuffisamment exploités.

Un facteur souvent sous-estimé est en outre le rôle du Tribunal fédéral : par une jurisprudence de plus en plus normative, il crée des précédents qui bloquent des projets de construction pendant des années et conduit à une pratique administrative frileuse qui paralyse l'ensemble du système.

Si les problématiques sont multiples, le résultat demeure inchangé : le rythme des constructions est insuffisant pour répondre à une demande en constante augmentation. Rompre cette spirale négative exige de passer des analyses à une mise en œuvre résolue.



Cinq revendications clé

Développement Suisse a réuni l'expertise de l'association et de son environnement et formule cinq revendications clés. Pour chacune d'entre elles, le document liste les interventions politiques pertinentes menées aux niveaux fédéral et cantonal.

1 Une protection du patrimoine avec discernement

Les intérêts de protection tels que l'ISOS ne doivent plus bloquer la construction de nouveaux logements. Dans la pesée des intérêts, l'intérêt public à disposer de logements en suffisance doit systématiquement être pondéré plus fortement que la protection des sites construits. Les commissions d'experts devront à l'avenir exercer une fonction consultative, mais ne plus pouvoir empêcher des projets. Développement Suisse préconise un objectif quantitatif clair : plus d'un dixième du parc immobilier peut-il être placé sous protection, et comment garantit-on que cette protection soit continuellement adaptée aux besoins du développement ?

Confédération

Révision de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) – Consultation

État : Consultation en cours – délai au 18 mai 2026

Appréciation : Développement Suisse a déposé une prise de position critique dans le cadre de la consultation en cours sur la modification de l'ISOS et de l'OAT : l'association soutient sur le principe les adaptations d'ordonnances proposées en tant que premier pas, mais ne les juge pas suffisantes pour empêcher efficacement les oppositions et recours abusifs. Si la pratique devait montrer que la solution par voie d'ordonnance ne déploie pas l'effet escompté, Développement Suisse initiera des adaptations plus poussées au niveau de la loi.



2 Équité dans le droit d'opposition

Le système actuel est paralysé par des intérêts particuliers privés. Il faut une réforme fondamentale qui lie les oppositions à une atteinte directe et rende les procédures prévisibles. Les blocages abusifs doivent être systématiquement sanctionnés. Les paiements en échange du retrait d'une opposition doivent être pénalement réprimés.

Confédération
Motion

Mo. Gmür-Schönenberger 25.3972 : Définition des intérêts dignes de protection en matière d'oppositions à des projets de construction

État : Adoptée par le Conseil des États – approuvée par la commission du CN

Mo. Gmür-Schönenberger 25.3973 : Sanction des oppositions abusives en matière de construction

État : Adoptée par le Conseil des États – approuvée par la commission du CN

Appréciation : Développement Suisse soutient les deux motions sans réserve. Elles s'attaquent à une défaillance systémique centrale : des oppositions sans atteinte directe bloquent aujourd'hui pendant des années des projets de construction conformes au droit – au détriment des maîtres d'ouvrage et de toutes les personnes en quête d'un logement. L'association exige une mise en œuvre rapide et conséquente.

3 Une loi sur l'aménagement du territoire moderne

Dans les sites bien desservis, le classement en zone à bâtir doit redevenir possible sous des conditions-cadres claires – par exemple lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 0,5 %. En contrepartie, il convient de déclasser systématiquement dans les sites périphériques. Développement Suisse demande en outre d'abandonner la séparation stricte des zones d'habitation, artisanales et industrielles au profit d'une plus grande flexibilité d'affectation, ce qui apporte également des avantages énergétiques et sociologiques.

Confédération

Mo. 26.3359 : Davantage de marge de manœuvre pour les cantons en matière d'aménagement du territoire

État : En suspens au Conseil des États – le Conseil fédéral propose le rejet

Appréciation : La réponse du Conseil fédéral le rappelle une fois encore : les cantons ont d'ores et déjà la possibilité de créer davantage de logements dans le cadre de la LAT 1. Pour Développement Suisse, le problème réside toutefois dans le fait que les cantons n'exploitent pas suffisamment les opportunités qui s'offrent à eux.



4 Une offensive d'assainissement pour le climat et le logement

Afin de faire passer le taux d'assainissement de 1 % à 3 %, une surface supplémentaire (surface de plancher imputable, SPi) d'au moins 30 % doit être autorisée dans l'ensemble du territoire bâti. Quiconque procède à un assainissement énergétique obtient ainsi automatiquement le droit à davantage de surface habitable – les objectifs climatiques et la création de logements sont ainsi atteints simultanément, sans bétonner d'espaces verts supplémentaires. Si la surface supplémentaire dépasse 30 % lors d'un assainissement, une commune peut exiger, pour la part excédentaire, la réalisation de logements à loyer modéré.

Canton de Zurich

Modification de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions : surface supplémentaire en cas d'assainissement énergétique

État : Consultation close en janvier 2026 – évaluation en cours

Appréciation : Le parc immobilier existant recèle un grand potentiel – mais des réglementations dépassées empêchent son développement. Une flexibilisation ciblée du droit de la construction doit permettre d'exploiter ce potentiel. Développement Suisse soutient les efforts du canton de Zurich visant à créer des allègements ciblés. L'association considère cette initiative comme un modèle exemplaire et appelle d'autres cantons à entreprendre rapidement des démarches similaires.

5 Des procédures allégées plutôt qu'un marathon de planification

Le chemin de la première idée de projet jusqu'au permis de construire est aujourd'hui beaucoup trop long et coûteux. Les étapes bureaucratiques intermédiaires doivent être radicalement réduites. L'objectif est une voie directe du plan d'affectation au permis de construire – la planification doit se concentrer sur ce qui repose sur une base légale, et pas au-delà.

Canton d'Obwald

Révision de la loi sur les constructions OW : simplification et accélération des procédures d'autorisation de construire

État : En vigueur – modèle pour d'autres cantons

Appréciation : Développement Suisse considère la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton d'Obwald comme un modèle exemplaire : procédures simplifiées, davantage de flexibilité dans les règles de distances et base pour un traitement numérique – le tout dans un seul acte législatif moderne. Ce qu'Obwald peut faire, les autres cantons le peuvent aussi.



Autres mesures à fort impact

La mise en œuvre des cinq revendications clés stimulerait déjà massivement l'activité de construction. Les causes de la crise étant toutefois multiples, des mesures complémentaires issues de la pratique de la construction et de la planification sont nécessaires. Une sélection :

Renforcer la coordination fédérale

La structure fédéraliste de la Suisse est une force, mais elle souffre, dans le domaine de la construction, d'un manque de coordination et de processus contradictoires. Développement Suisse demande :

- Orienter les plans directeurs et plans sectoriels cantonaux avec plus d'audace sur les besoins futurs en matière d'urbanisation et de mobilité.
- Se concentrer sur un seul niveau de planification supérieur, à partir duquel la voie mène directement au permis de construire. Les procédures actuelles à plusieurs niveaux réduisent la création de valeur et renchérissent inutilement le logement.

Des délais contraignants et des procédures modernes

La sécurité de planification naît de délais contraignants et d'autorités qui utilisent leur marge d'appréciation en faveur de l'activité de construction :

- Délais de traitement contraignants de 6 mois au maximum pour les planifications d'affectation spéciale cantonales (zone à planification obligatoire, plans de quartier).
- 4 mois au maximum pour les demandes de permis de construire correctement déposées et sans opposition.
- Les services spécialisés doivent rendre leurs rapports dans un délai de 3 mois – à défaut, leur approbation est réputée accordée.
- Procédures accélérées (fast track) pour les projets de logements et d'activités économiques de grande importance.
- Réduire de manière générale le délai d'opposition à 20 jours ; clore les procédures judiciaires dans un délai maximal de 6 mois.
- Numérisation systématique des procédures de planification et d'autorisation ; promotion de la construction modulaire et en série ; recours plus ciblé aux concours d'entreprise totale plutôt qu'aux concours d'architecture.

Protection contre les oppositions abusives

Le droit de recours ne doit pas être détourné en instrument au service d'intérêts particuliers ou de tactiques dilatoires :

- Mise en œuvre des motions Gmür-Schönenberger : définition précise des intérêts dignes de protection et de la qualité pour former opposition.
- Les oppositions sans lien direct avec les prescriptions du droit de la construction (p. ex. vue, ensoleillement) doivent être exclues des intérêts dignes de protection.
- Émoluments pour les oppositions, retenus en cas de rejet ; en cas d'abus avéré, la partie lésée a droit à des dommages-intérêts.
- Les plans d'affectation spéciale entrés en vigueur ne doivent pas pouvoir être contestés à nouveau dans les étapes de procédure ultérieures.
- Restreindre le cercle des organisations habilitées à former opposition.
- Simplifier les procédures d'autorisation pour les agrandissements et les annexes.



Permettre la densification par la flexibilité

La densification vers l'intérieur échoue souvent en raison de zones à bâtir rigides et de taxes élevées. Les lois sur les constructions doivent être systématiquement orientées vers une plus grande intensité d'utilisation :

- Réduire les distances aux limites, augmenter le nombre d'étages sur l'ensemble du territoire, autoriser les maisons mitoyennes et les petits immeubles collectifs dans les zones de villas.
- Supprimer la séparation rigide entre zones d'habitation et zones d'activités (« ville du quart d'heure ») : permettre l'habitat dans les zones artisanales moyennant le respect des prescriptions de protection contre le bruit.
- Renoncer aux indices d'utilisation (IUS) rigides ou les augmenter sur l'ensemble du territoire ; autoriser des dérogations à certaines normes SIA. Les places de stationnement existantes ne doivent plus empêcher les surélévations.
- Interdire l'inscription de servitudes faisant obstacle à la construction (p. ex. restrictions de bâtir).
- Faciliter les surélévations et les changements d'affectation de bâtiments de bureaux et artisanaux sans modification du plan de zones.
- Accorder un poids plus important aux zones de développement économique dans les plans directeurs, p. ex. en supprimant les indices d'utilisation ou en assouplissant les règles relatives aux hauteurs de bâtiments.

Une offensive d'assainissement par des incitations économiques

Le taux d'assainissement de 1 % du parc immobilier par an doit être porté à 2 à 3 % grâce à des incitations ciblées :

- Accorder, lors d'assainissements énergétiques, une extension mesurée de la surface utile – y compris au-delà du maximum prévu par le règlement de construction.
- Appliquer des prescriptions de construction allégées lors de mesures d'assainissement (p. ex. protection contre le bruit, accessibilité sans obstacles).
- Admettre de généreuses dérogations au règlement de zones lors de la transformation de bâtiments de bureaux ou artisanaux en logements.



Conclusion

Développement Suisse reconnaît que la Confédération et les cantons traitent de plus en plus la crise du logement comme une priorité politique. Les interventions parlementaires en cours – des motions Gmür-Schönenberger à la révision de la LPN, en passant par des initiatives cantonales comme à Zurich et à Obwald – montrent qu'un changement de mentalité est en marche. L'association accompagne activement ces processus et y apporte l'expérience pratique de ses membres.

Dans le même temps, une chose est claire : les annonces seules ne résoudreont pas la crise. Ce qu'il faut maintenant, c'est une mise en œuvre conséquente par tous les acteurs du système – développeurs, investisseurs, administration et politique à tous les niveaux. Ce n'est que s'ils collaborent que les réformes nécessaires pourront être réalisées. L'objectif est clair : les jeunes, les familles ainsi que les seniors doivent pouvoir retrouver en Suisse un logement abordable. Nous pouvons le développer et le construire.



Comité et secrétariat

Dr. iur. Martin Schmid
Président

Pascal Bärtschi
Vice-président

Dr. Jens Vollmar
Vice-président

Roland Dubach
Membre

Thomas Frutiger
Membre

Rebecca Kull
Membre

Donald Vogt
Membre

Karin Bühler
Directrice

