



Entwicklung Schweiz  
Développement Suisse

Nous développons l'avenir

**FAQ**

# Document de position sur la crise du logement

Juin 2026



# Immigration et pénurie de logements

## **L'immigration est le principal moteur de la pénurie de logements. Ne faudrait-il pas simplement moins d'immigration plutôt que davantage de logements ?**

Le secteur de la construction ne pilote pas l'immigration – il s'agit d'une condition-cadre politique et économique. Mais le secteur de la construction est le seul acteur capable d'en modérer les conséquences. Si on nous laisse construire, nous pouvons amortir la pression sur le marché du logement par une offre accrue. Si nous sommes bloqués, la pénurie s'aggrave et les prix augmentent pour tout le monde.

L'immigration est un facteur, mais pas le seul. La Suisse croît également en raison de l'évolution de nos modes de vie : nous occupons aujourd'hui nettement plus de surface habitable par personne qu'autrefois, et le nombre de ménages d'une seule personne augmente continuellement. De plus, l'économie suisse a besoin de main-d'œuvre qualifiée pour préserver sa prospérité. Le problème n'est pas la croissance en soi, mais le fait que l'offre de logements est artificiellement bloquée depuis des années par des procédures lentes et des oppositions.

## **La densification dans les villes ne profite qu'à des personnes immigrées aisées, capables de payer des loyers élevés. Qu'y gagnent les habitants locaux ?**

La densification est la seule voie pour créer des logements abordables là où les gens veulent vivre, sans sacrifier d'espaces verts. Si nous ne construisons pas dans les villes et les agglomérations, la pression sur les logements existants augmente massivement, ce qui fait grimper les loyers pour tout le monde. Une offre plus importante est le moyen le plus efficace contre des loyers excessifs.

La densification ne se résume nullement à des attiques de luxe. Grâce à une planification intelligente et aux bonnes conditions-cadres politiques – par exemple des exigences en matière de logements à prix avantageux ou des coopérations avec des fondations de logement –, la densification peut et doit créer des logements pour toutes les couches sociales. Le secteur de la construction apporte à cet effet l'expertise et la capacité nécessaires.

## **Davantage de logements ne fera qu'attirer encore plus de monde !**

Non. Les gens viennent en Suisse ou s'installent dans les villes parce qu'ils y trouvent des emplois et une qualité de vie, et non parce qu'un logement y est vacant. Si nous raréfions artificiellement l'offre, nous ne stoppons pas l'afflux, nous ne faisons qu'évincer du marché les ménages à plus faibles revenus. Celui qui empêche la construction de logements ne résout pas la question de l'immigration, mais crée un problème social massif pour la classe moyenne.



## Rendement et secteur immobilier

### **Le secteur de la construction ne profite-t-il pas massivement de la pénurie de logements en empochant de juteux bénéfices ?**

Les bénéfices élevés sont un mythe. Les marges dans le gros œuvre et le développement de projets sont extrêmement faibles au regard des risques et des coûts en constante augmentation – matériaux, énergie, prescriptions. La marge nette moyenne des immeubles d'habitation s'élève à 2,7 %, ce qui est très faible en comparaison avec d'autres branches et avec les marchés boursiers. Celui qui s'intéresse aux gains d'efficacité doit miser sur des procédures plus rapides et moins de bureaucratie, et non sur une pénurie créée artificiellement.

### **Les loyers et les prix d'achat ne cessent d'augmenter – et n'est-ce pas précisément les développeurs et les maîtres d'ouvrage qui en profitent ?**

La hausse des loyers et des prix d'achat est avant tout un symptôme de la pénurie de l'offre, et non de bénéfices excessifs des développeurs. Environ 15 % des logements locatifs sont détenus par des caisses de pension – les rendements réalisés profitent directement aux avoirs de vieillesse de la population. Un développeur capable de construire rapidement et efficacement tire sa marge de sa prestation, et non de la pénurie. Celui qui veut une véritable correction des prix doit augmenter l'offre – c'est notre message central.

### **Ne faudrait-il pas plutôt davantage de logements d'utilité publique et moins de développeurs guidés par le rendement ?**

La construction de logements d'utilité publique est un élément important – mais elle ne peut à elle seule couvrir la demande. La Suisse a besoin des deux : un segment d'utilité publique fort et un secteur privé du développement performant, qui réalise la majeure partie des logements. Tous deux dépendent des mêmes conditions-cadres : des procédures rapides, des règlements de zones clairs et la sécurité juridique. Celui qui considère les développeurs privés globalement comme un problème aggrave la crise.



## Mitage du territoire et aménagement du territoire

**La Suisse est bétonnée – chaque jour, 7,7 terrains de football de surface d'urbanisation disparaissent. Cette consommation effrénée du sol ne doit-elle pas enfin cesser ?**

Ce chiffre est un signal d'alarme important, mais il est souvent mal compris. Développement Suisse ne demande pas une consommation accrue de surfaces, mais une utilisation plus efficace des surfaces existantes. Le problème est le suivant : si nous bloquons la densification vers l'intérieur dans les villes, la pression de l'urbanisation se reporte inévitablement sur les régions environnantes. Celui qui empêche la densification dans son quartier porte indirectement une part de responsabilité dans le mitage du paysage. Notre objectif est la qualité plutôt que la surface.

À cela s'ajoute que les chiffres cités se réfèrent à la période 2009 à 2018. Depuis l'entrée en vigueur de la LAT 1 en 2014, la consommation de surfaces a nettement ralenti. Parallèlement, l'activité de construction s'est effondrée – au niveau de 1980. Ce n'est pas un succès, mais une défaillance du système.

**Pourquoi l'association veut-elle affaiblir la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 1), clairement acceptée par le peuple en 2013 ? Voulez-vous revenir à la construction en pleine campagne ?**

Nous adhérons à l'esprit de la LAT 1 : protection des terres cultivables et arrêt du mitage du territoire. Mais sa mise en œuvre est bloquée. La loi exige la densification vers l'intérieur, mais dans la réalité, des règlements de construction dépassés, des taxes élevées sur la plus-value et des oppositions empêchent précisément cela.

Dans les sites parfaitement desservis, le classement en zone à bâtir doit redevenir possible sous des conditions claires – avec, en contrepartie, une part allant jusqu'à 30 % de logements à prix avantageux. En échange, nous demandons un déclassement systématique dans les sites périphériques mal desservis. Nous empêchons ainsi le mitage là où il nuit à l'environnement et créons des logements là où les gens veulent vivre.



## Sites construits et protection du patrimoine

### **Pourquoi demandez-vous une limite rigide de 10 % au maximum de bâtiments protégés ? Cela ne met-il pas en danger notre patrimoine culturel ?**

Il s'agit de proportionnalité. Actuellement, une protection des sites construits sans limites, fondée sur l'ISOS, bloque dans de nombreuses villes et communes des constructions de remplacement dont on a un urgent besoin ; elles seraient plus efficaces sur le plan énergétique et offriraient davantage de logements. Nous posons la question concrète : plus d'un dixième du parc immobilier peut-il être placé sous protection – et si oui, comment garantissons-nous que cette protection soit continuellement adaptée aux besoins du développement ? La protection doit se concentrer sur les objets réellement précieux, afin que le reste du parc immobilier puisse être modernisé.

### **Les commissions d'experts en matière de protection du patrimoine ont jusqu'ici empêché que des substances historiques précieuses soient remplacées par des bâtiments sans caractère. Pourquoi ces commissions devraient-elles être dessaisies de leur pouvoir ?**

Personne ne veut supprimer les experts. Nous demandons que les experts conseillent – mais que les autorités locales démocratiquement élues décident. Aujourd'hui, des commissions peuvent de facto bloquer des projets sans que la commune concernée ait le dernier mot. La responsabilité du développement d'une commune doit revenir aux personnes qui y vivent et à leurs représentantes et représentants élus. Dans la pesée des intérêts, l'approvisionnement en logements doit systématiquement être pondéré plus fortement que la seule protection des sites construits.



## Procédures et droit d'opposition

### **Vous voulez restreindre le droit d'opposition des organisations et des particuliers. N'est-ce pas profondément antidémocratique ?**

La démocratie signifie participation, et non arbitraire. Aujourd'hui, le droit de recours est fréquemment détourné au profit d'intérêts particuliers – par exemple la protection de sa propre vue – voire pour extorquer des paiements. Nous soutenons les motions de la conseillère aux États Andrea Gmür-Schönenberger : quiconque n'est pas directement concerné ou planifie des retards purement tactiques ne doit pas pouvoir bloquer un projet. L'objectif est la sécurité juridique et de planification pour les projets de construction qui remplissent toutes les exigences légales. C'est une préoccupation profondément démocratique.

### **Qu'apporte l'exigence selon laquelle les rapports des services spécialisés doivent être rendus dans un délai de 3 mois ?**

Actuellement, les capitaux investis restent souvent bloqués pendant des années dans la bureaucratie, parce que les rapports des services spécialisés – protection contre le bruit, environnement, trafic – sont retardés faute de délais. Si une autorité ne répond pas dans le délai imparti, son approbation doit être réputée accordée. C'est la seule façon de mettre fin au marathon de planification et d'amener plus rapidement sur le marché des logements dont on a un urgent besoin.

### **Développement Suisse soutient-il les motions de la conseillère aux États Andrea Gmür-Schönenberger sur les oppositions abusives en matière de construction et sur l'application directe de l'ISOS ?**

Oui, sans réserve. Développement Suisse soutient activement les deux motions et a pris acte avec satisfaction du fait que le Conseil des États et la commission du Conseil national les soutiennent. Il s'agit pour nous d'un pas décisif pour corriger la défaillance systémique des procédures d'autorisation. La limitation de l'application directe de l'ISOS au niveau de l'ordonnance va dans la bonne direction – nous demandons toutefois que l'approvisionnement en logements soit priorisé encore plus clairement dans la pesée des intérêts.

### **Quel rôle joue le Tribunal fédéral dans la crise du logement ?**

Un rôle plus important qu'on ne le pense souvent. Par une jurisprudence de plus en plus normative plutôt que purement interprétative, le Tribunal fédéral crée des précédents susceptibles de bloquer des projets de construction pendant des années. Cela alimente, auprès des autorités délivrant les autorisations, la crainte de décisions erronées et conduit à une pratique administrative frileuse qui paralyse l'ensemble du système. Personne ne veut commettre d'erreur – alors personne ne décide. Ce problème structurel doit être traité politiquement.



# Catalogue de revendications de Développement Suisse

**Votre catalogue de revendications se lit comme une transformation radicale de notre structure d'urbanisation : des immeubles collectifs dans les quartiers de villas, la fin de la séparation des zones, des distances aux limites qui s'amenuisent. N'est-ce pas une attaque frontale contre la qualité de l'habitat établie ?**

Notre document de position synthétise l'expérience pratique quotidienne de nos membres. Les revendications qui en découlent ne sont pas des idées utopiques, mais des solutions concrètes pour un système aujourd'hui de fait bloqué. Ce ne sont pas nos propositions de réforme qui menacent la qualité de l'habitat – mais la paralysie actuelle et la pénurie de logements qui en résulte. Celui qui ne trouve pas de logement aujourd'hui ou ne peut plus payer son loyer subit la véritable attaque contre sa qualité de vie.

**Vos revendications sont-elles seulement susceptibles de réunir une majorité dans notre démocratie directe ?**

Les débats parlementaires des derniers mois le montrent : il existe une majorité croissante prête à actionner ces leviers. Les motions Gmür-Schönenberger ont été adoptées tant au Conseil des États qu'au sein de la commission du Conseil national. La question n'est plus de savoir « si », mais « comment » les mettre en œuvre. La pénurie de logements est devenue une triste réalité – et la population attend des solutions, pas de nouvelles analyses.

**Pourquoi la Suisse devrait-elle agir précisément maintenant ?**

Parce que nous ne pouvons pas nous permettre d'attendre. L'activité de construction se situe aujourd'hui en dessous du niveau de 1980 – alors que la population croît et que la demande augmente. Chaque année sans correction signifie davantage de personnes sans logement abordable, des charges plus lourdes pour la classe moyenne et un écart toujours plus grand entre les loyers des baux existants et ceux des nouveaux baux. Les blocages sont de notre propre fait – et ils peuvent être levés. Développement Suisse se tient prêt à franchir les étapes nécessaires aux côtés de la politique et des autorités.

