

# Marché du logement

## Situation initiale

Le taux d'appartements vacants est en baisse depuis 2021 et s'élève actuellement à 1,31 pour cent. L'augmentation régulière de la demande de logements devrait logiquement entraîner une augmentation de la production de logements. Pourtant, le nombre de demandes de permis de construire a diminué ces dernières années.

Le marché du logement fonctionne lorsque la croissance démographique et la construction de logements suivent la même dynamique. Ce n'est pas le cas actuellement. Les appartements vides le restent de moins en moins longtemps. Cette pénurie de logements est particulièrement marquée dans les villes centrales.

L'AIS et ses membres s'efforcent de produire des logements répondant aux besoins actuels et futurs et de créer une offre adaptée à la demande actuelle. La liberté d'établissement (telle qu'elle est inscrite dans la Constitution) joue également un rôle: chacun devrait pouvoir décider de l'endroit où il vit et travaille. Les interventions de l'État dans le logement restreignent ce droit fondamental. Les investisseurs produisent donc l'offre souhaitée et demandée.

**L'AIS œuvre pour un marché du logement qui tienne particulièrement compte des aspects suivants:**

### *Les investissements dans de nouveaux logements doivent être possibles*

Les investisseurs n'alimentent pas une potentielle crise du logement. Ils s'efforcent au contraire de créer les espaces de vie nécessaires et ainsi de désamorcer la situation. L'AIS s'engage à garantir que l'activité entrepre-

neuriale soit permise et respectée. Les investisseurs ont besoin de bonnes conditions-cadres pour créer les nouveaux logements nécessaires.

### *Protéger le marché locatif au lieu de l'étouffer sous la réglementation*

La Suisse est un pays de locataires. Son marché locatif est un pilier économique menacé par la surréglementation. Le durcissement constant du droit locatif entrave la création en temps voulu d'espaces de vie suffisants. L'AIS

souligne les points suivants: si une politique du logement court-termiste imposait des loyers coûteux, le marché du logement locatif s'arrêterait complètement.

### *Mettre en œuvre la densification de manière cohérente*

Le besoin d'espace de la population suit la croissance démographique. Aussi l'espace de vie doit-il s'étendre constamment. Une densification adéquate résoudrait le problème. Il est toutefois impossible de mener à bien cette densification aujourd'hui: la réglementation en la matière doit être modérée ou restreinte et les demandes de construction doivent être traitées plus efficacement. Les règles de classement des terrains doivent être reconsidé-

rées au cas par cas et modifiées si nécessaire. Les règles de construction doivent permettre la densification prescrite par la loi sur l'aménagement du territoire. Il n'existe pas d'autre moyen d'exploiter le potentiel de densification des zones urbaines, où le nombre de logements vacants est déjà très faible et où de nombreuses infrastructures sont disponibles.

## *Politique climatique favorable et politique des sols durable*

L'AIS représente les intérêts d'investisseurs institutionnels, comme des caisses de pensions, des assureurs et des sociétés immobilières, et s'engage pour le développement de bâtiments entretenus, exploités et construits suivant le principe du développement durable complet. Elle soutient la mise en œuvre de la loi sur le climat. Les sociétés immobilières et les investisseurs ont besoin de conditions-cadres explicites pour accélérer les rénovations de façon probante. Lors de la mise en œuvre des dispositions légales actuelles, les responsables politiques doivent néanmoins s'abstenir de prendre des mesures susceptibles de retarder la rénovation.

## *Les ressources de l'État à ceux qui en ont besoin*

La croissance démographique continue, et la rareté des terres et le manque de logements supplémentaires pourraient exacerber le problème de l'accessibilité financière. C'est précisément pourquoi il est important de prendre des mesures appropriées et durables. L'AIS s'engage à faire en sorte que les logements subventionnés par l'État profitent à ceux qui en ont réellement besoin. Cet engagement implique l'élaboration de règles d'occupation relatives à l'attribution et à l'utilisation de ces logements. Des corrections s'imposent: si un locataire n'en a plus besoin, son appartement subventionné par l'État doit être rapidement mis à disposition de nouveaux locataires. Le logement social se justifie lorsqu'il bénéficie à ceux qui en ont besoin, ne ralentit pas le marché et ne paralyse pas la mixité sociale.

Il convient en outre de mettre en place une «aide thématique» dans le cadre de laquelle les ménages reçoivent des subventions de l'État pour leurs dépenses de logement. Les cotisations qui peuvent servir à payer le loyer aident les personnes à trouver un logement. L'aide thématique peut être utilisée de manière plus ciblée. Un système par tranches permet d'accorder une aide équitable à un plus grand nombre de ménages en fonction de leurs besoins réels.



## Conclusion

### L'AIS formule les demandes suivantes:

- La promotion de bonnes conditions-cadres à tous les niveaux de gouvernement
- Moins de réglementation gouvernementale: assouplissement des lois sur le bail
- Renonciation au droit de préemption du secteur public
- Adaptation ciblée des règles de protection contre le bruit
- Accélération et simplification des procédures d'approbation, et limitation des exigences et des efforts des autorités locales pour contenir le flux de recours privés
- Priorité à la densification (augmentation des taux de rénovation, levée des obstacles)
- Absence de quotas pour la construction de logements à but non lucratif
- Pas d'expansion du logement subventionné et sans but lucratif
- Au lieu de cela, conception et essai d'une aide efficace aux particuliers