

Pénurie de logements et hausse des loyers

Causes et solutions possibles

ASA Insights
Factsheet

svv.ch/insights

ASA | SVV

Les principaux constats en un coup d'œil

Raréfaction de l'offre et hausse des coûts, tels sont les principaux responsables

Le renchérissement des loyers des logements mis sur le marché s'explique par le contraste entre l'exacerbation de la demande et le caractère restreint de l'offre. La hausse des taux et l'inflation persistante affectent également les loyers des locataires en place.

Effet contre-productif d'un encadrement des loyers par l'État

À l'heure actuelle, le marché locatif est déjà fortement réglementé. Toute ingérence supplémentaire directe sur les loyers compromet l'efficacité du marché. Elle incite les locataires à demeurer dans des logements devenus trop grands ou les propriétaires à reporter des travaux de rénovation pourtant nécessaires, notamment du point de vue de la protection de l'environnement.

Levier majeur : la suppression des obstacles juridiques

Il faut construire davantage – et densifier l'existant. Or, les obstacles juridiques retardent les travaux de construction nécessaires, voire les empêchent. Allègement des prescriptions en matière de construction et accélération des processus s'imposent pour changer la donne.

Tout le monde est gagnant avec un marché du logement dynamique

Instruments de marché incontournables, les perspectives de rendement stimulent les investissements dans l'immobilier. Non seulement les rendements excessifs ne sont déjà plus possibles de nos jours, mais nombre de locataires profitent également de ce marché, par exemple dans le cadre de leur prévoyance professionnelle.

5000

logements manquants par an

Dans les villes-centres, le nombre de nouveaux logements n'arrive pas à suivre la demande, et les loyers s'inscrivent à la hausse.

67 %

des procédures de permis sont plus longues

La durée moyenne entre la demande de permis de construire et l'octroi du permis s'élevait à 140 jours en 2022, 67 % de plus qu'en 2010.¹

15 %

de frais de construction en plus

Les prix des nouvelles constructions et des rénovations de logements se sont nettement appréciés depuis 2019.²

Rôle majeur de l'immobilier Signification pour les assureurs suisses

Les biens immobiliers constituent une catégorie d'actifs non négligeable pour les assureurs privés suisses. En 2023, les investissements immobiliers représentaient neuf pour cent des capitaux placés par ces acteurs du marché.³ Les assureurs achètent ou construisent des logements parce qu'ils ont besoin de revenus locatifs réguliers. Depuis quelques années, ils n'ont eu de cesse de gonfler leur parc immobilier afin de compenser les revenus des obligations arrivant à échéance. En conséquence, l'horizon de placement des assureurs privés et leur durée de détention des biens immobiliers s'inscrivent sur le très long terme ; ils ne pratiquent pas de spéculation immobilière à court terme.

En leur qualité de propriétaires immobiliers, les assureurs assument leur responsabilité sociale. Ils s'efforcent en permanence de répondre aux divers besoins de leurs locataires en leur proposant des solutions individuelles. Parallèlement, ils investissent l'argent de leurs assurés dans l'immobilier. Si les assureurs arrivent à honorer leurs engagements envers leurs assurés, ils le doivent aussi en grande partie aux revenus locatifs.

L'essence même du problème

L'offre restreinte et la flambée des coûts renchérissent les loyers

Ces dernières années et ces derniers mois, les loyers n'ont cessé d'augmenter. Or, tous les biens ne sont pas touchés de la même manière. Pour quelles raisons ?

Le fossé entre l'offre et la demande fait grimper les prix sur le marché de la location

Entre 2019 et 2024, l'indice des loyers s'est apprécié de près de 10 pour cent.⁴ Et ce phénomène prend de l'ampleur : les prix des logements récemment arrivés sur le marché ont augmenté de 5,8 pour cent environ par rapport à l'année précédente.⁵ Ces loyers dits « proposés » reflètent les tarifs actuels du marché auxquels les propriétaires sont prêts à proposer leurs biens.

Les raisons de cette hausse des loyers sont multiples. Les analyses mettent souvent en avant les facteurs liés à la demande. Il s'agit notamment de la croissance démographique, de la diminution de la taille des ménages et de l'augmentation de la surface habitable par habitant ainsi que de l'exacerbation de la demande au centre des villes. Mais l'offre est tout aussi déterminante pour expliquer l'évolution des prix : tant qu'une demande croissante peut être facilement compensée par de nouvelles capacités de logements, l'élévation des prix demeure infime. Mais si l'offre est limitée et que le renchérissement des prix des logements ne se traduit pas par une multiplication des offres, tout accroissement de la demande, même minime, entraîne déjà à elle seule une forte hausse des prix.

Ces dernières années, un fossé se creuse en Suisse entre l'offre et la demande – le nombre de nouveaux logements est bien inférieur au besoin annuel de logements nécessaires au regard de la croissance démographique et de la tendance à la diminution de la taille des ménages.⁶ Si quelque 53 000 logements étaient encore construits en 2018, ce chiffre n'a jamais dépassé les 47 000 de 2021 à 2023 (voir graphique).⁷ Depuis 2019, l'offre n'arrive clairement plus à suivre la demande : il manque plus de 5000 logements par an en moyenne, ce qui s'accompagne d'une nette réduction des logements vacants. Même si le nombre de demandes et d'octrois de permis de construire est légèrement reparti à la hausse, le tassement de la construction se poursuit.⁸ Un peu partout, le manque de place et les

règles d'aménagement du territoire freinent la construction. Les études le montrent bien : plus la réglementation est dense, moins la construction est dynamique – et plus les loyers sont élevés.⁹

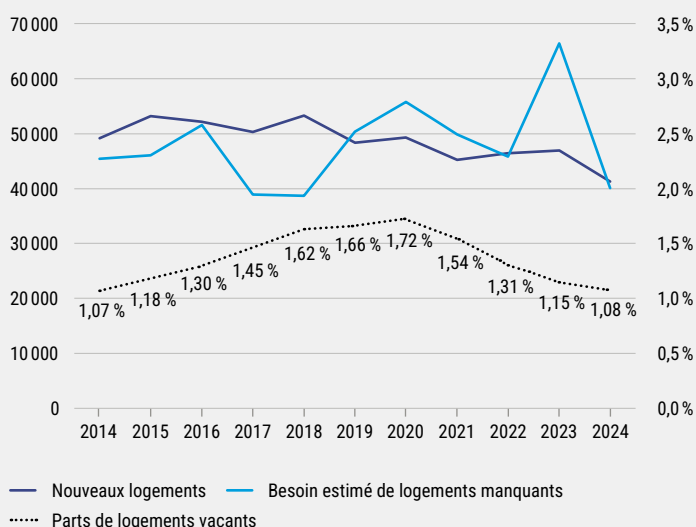
Le renchérissement et les frais d'exploitation affectent les baux à long terme

Pour autant, tous les loyers n'ont pas été relevés, loin de là. Les locataires fidèles ont même souvent profité de baisses. Selon le cabinet de conseil Wüest Partner, les loyers dits existants ont reculé en moyenne de 5,3 pour cent entre 2012 et 2021.¹⁰ Les loyers existants se réfèrent à des contrats de location existants pour des logements ou des biens immobiliers. Ils ne peuvent être adaptés qu'au fil du temps, par exemple après des ajustements du taux de référence ou pour refléter l'évolution des coûts. Un renversement de tendance se dessine néanmoins, essentiellement dû à la hausse des coûts.¹¹

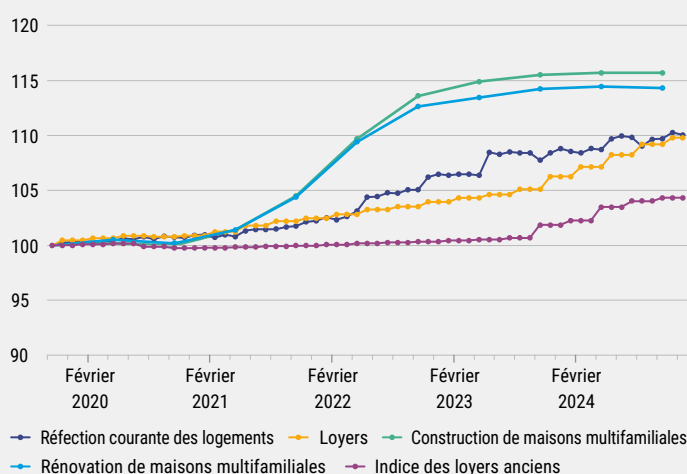
D'une part, le droit du bail autorise les propriétaires à répercuter sur les locataires jusqu'à 40 pour cent du renchérissement, ainsi que les augmentations des coûts d'exploitation et des charges. Depuis le début de l'année 2021, ils ressentent clairement cet emballement des prix : l'entretien des bâtiments et les travaux de réparation sont devenus significativement plus chers.

D'autre part, avec la montée des taux d'intérêt depuis la mi-2022, les coûts du capital se sont également alourdis. En conséquence et pour la première fois depuis son introduction en 2008, le taux de référence, sur lequel reposent les loyers des contrats de bail existants, a été relevé de 0,25 point en juin 2023 pour s'établir à 1,5 pour cent, puis est passé à 1,75 pour cent en décembre 2023 avant de revenir à 1,5 pour cent en mars 2025. Une majoration de 0,25 point de pourcentage du taux de référence autorise en général les bailleurs à augmenter leurs loyers de 3 pour cent.¹² Toutefois, cela ne couvre pas toujours l'ensemble des coûts du capital, qui ont parfois déjà décollé de manière bien plus significative encore.

Le nombre de nouveaux logements n'arrive pas à suivre la demande



La forte hausse des coûts de la construction se reflète dans l'augmentation des loyers



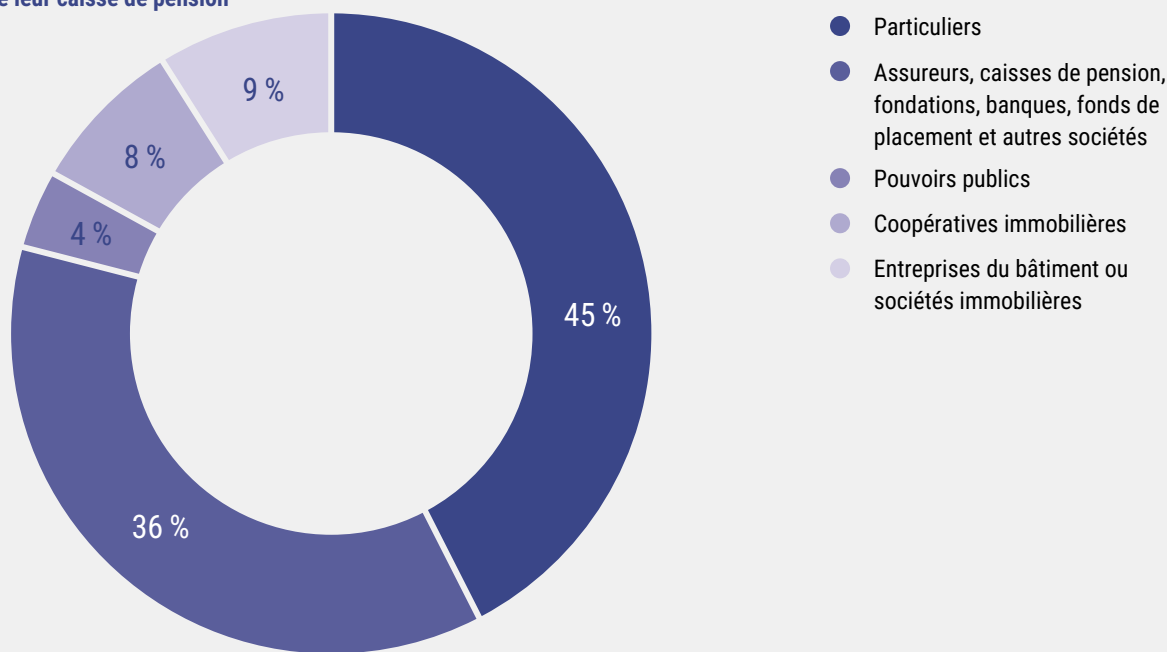
Source : Office fédéral de la statistique, Banque cantonale de Zurich (indice des loyers anciens)

Faut-il réglementer davantage les loyers ?

Toute ingérence dans les mécanismes tarifaires n'est pas sans risque

Même si cela semble très tentant, introduire une régulation directe des loyers ne manquera pas d'entraîner des effets secondaires indésirables.

Les locataires investissent dans l'immobilier par le biais de leurs assurances ou de leur caisse de pension



III. n°3 : Régime de propriété des immeubles locatifs en Suisse, en 2023.

Le marché suisse de l'immobilier locatif est déjà fortement réglementé

En Suisse, le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer comme bon lui semble. Cette interdiction est inscrite dans l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) ainsi que dans les articles correspondants du code des obligations. Afin de prévenir les abus, le produit locatif ne doit en outre pas excéder certaines limites : en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le rendement net ne saurait dépasser de plus de 2 pour cent le taux hypothécaire de référence, si celui-ci est inférieur ou égal à 2 pour cent.¹³

En matière de fixation des loyers, les bailleurs sont également soumis à des limites strictes. Ainsi, lors d'un changement de locataire, la revalorisation du loyer est plafonnée à 10 pour cent en l'absence de travaux de rénovation préalables, et le loyer proposé ne peut pas dépasser les loyers usuels dans la localité et le quartier.¹⁴ Si ces critères ne sont pas respectés, le loyer proposé peut être contesté – et ce même jusqu'à 30 jours après la conclusion du contrat.

Effet contre-productif d'un encadrement des loyers par l'État

Le plafonnement des loyers fixé par la loi ne fait qu'aggraver la pénurie de logements. En effet, une stabilisation des loyers existants incite les locataires à moins déménager ; ceux-ci demeurent alors plus longtemps en place, même lorsque leur logement est devenu trop grand, et le parc immobilier fait moins souvent l'objet de rénovations. La ville de Genève, fortement réglementée, illustre parfaitement ce phénomène : la durée moyenne de location y est nettement supérieure à la moyenne suisse.¹⁵

Non seulement cela contribue à la détérioration de l'offre de logements, mais cela retarde également les rénovations nécessaires dans le cadre de la transition énergétique.

Enfin, du fait de ces ingérences dans la liberté de fixation des prix, les investisseurs sont moins enclins à créer de nouveaux logements de qualité et abordables. Genève en constitue un exemple parlant : seulement 0,4 pour cent des logements genevois répondent au standard Minergie après un changement de locataire – contre 30 pour cent à Bâle et 20 pour cent à Zurich.¹⁶

Le rendement, un instrument majeur du marché

À l'heure actuelle, les rendements abusifs sont déjà interdits par la loi. Or, si les placements dans l'immobilier et la création de logements ne permettaient pas de dégager des bénéfices, ils n'attireraient pas les investisseurs. Des restrictions importantes risqueraient de paralyser le marché, même s'il fonctionnait bien jusqu'ici.

À cet égard, il convient également de souligner qu'une grande partie des locataires investissent directement ou indirectement dans des projets immobiliers via leurs fonds de prévoyance et ont donc également tout intérêt à ce que ceux-ci génèrent des rendements appropriés. En Suisse, 36 pour cent des logements locatifs appartiennent à des investisseurs institutionnels tels que des assureurs, des caisses de pension ou des fonds de placement (voir graphique). Les revenus locatifs participent largement au respect par ceux-ci de leurs obligations envers les personnes assurées, notamment dans le cadre de la prévoyance professionnelle.

Faut-il réglementer la demande de logements ?

Réglementer la demande de logements est disproportionné

Que ce soit parce que davantage de personnes souhaitent s’installer en centre-ville ou parce qu’elles vivent plus souvent seules, la demande de surface habitable augmente. Or, la régulation de cette demande est fort délicate.

Vouloir limiter la demande constituerait une grave atteinte aux libertés
Les premières interventions exigeant un nombre minimum d’occupants par logement ont déjà été déposées. La restriction de la surface habitable par habitant constituerait toutefois une atteinte considérable aux droits des propriétaires et limiterait massivement la liberté individuelle des locataires.

La restriction de la migration entraînerait des effets secondaires importants
Restreindre l’immigration, telle est la recette miracle avancée régulièrement pour prévenir la hausse des loyers. Or, une telle approche manquerait sa cible – sans compter, qu’elle entraînerait des effets secondaires non négligeables. L’immigration étant intimement liée aux besoins du marché du travail, sa limitation exercerait surtout un impact sur le développement économique, largement tributaire de l’arrivée d’une main-d’œuvre qualifiée.

Favoriser la participation au marché
Au lieu de restreindre les libertés individuelles, il serait plus efficace et efficient de permettre aux personnes dans le besoin de participer au marché du logement sur un pied d’égalité en leur apportant une aide financière directe. Dans le cadre de ce « financement par sujet », les subventions publiques arrivent sans détours ni pertes là où elles sont nécessaires.¹⁷

Faut-il réglementer l’offre de logements ?

Il faut plus de logements et moins d’obstacles à la construction

Le plus grand levier réside dans l’offre de logements. Or, nombre d’obstacles légaux empêchent le marché du logement de réagir avec flexibilité à la demande croissante par la multiplication des projets de construction.

Promouvoir la densification du bâti
Pour permettre la construction de logements dans les endroits les plus prisés, la densification du bâti s’impose. Ce souhait du législateur a d’ailleurs été validé par le peuple.¹⁸ Ainsi, la loi révisée sur l’aménagement du territoire limite les nouveaux classements en zone à bâtir et pousse ainsi à une densification des zones bâties existantes. À cet effet, elle autorise le relèvement des coefficients d’utilisation du sol et des hauteurs maximales de construction et introduit des bonus d’utilisation du sol accordés aux projets de rénovation. Mais pour que la densification vers l’intérieur du milieu bâti fonctionne, construire dans les centres ne doit pas être plus coûteux ni durer plus longtemps qu’en périphérie des agglomérations.

Alléger les prescriptions et accélérer les processus
Des voies de recours excessives, la protection du patrimoine et la protection contre le bruit ainsi que des processus fastidieux d’obtention de permis freinent l’activité du bâtiment. Un peu partout, le délai entre le dépôt d’une demande de permis de construire et son obtention a été multiplié par deux, voire plus, depuis 2010. La mise sous protection des sites construits, par exemple, pourrait être assouplie à certains endroits. À cela s’ajoute l’Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), qui est actuellement trop restrictif. Par ailleurs, il faudrait autoriser des constructions plus importantes et attrayantes qui s’intègrent bien dans le paysage urbain, le complètent, voire contribuent à son évolution.

Parallèlement, il faut appliquer à la densification un coefficient de pondération supérieur à celui accordé à la protection contre le bruit. La révision de la loi fédérale sur la protection de l’environnement en constitue un bon exemple et concrétise des valeurs limites plus souples en matière de nuisances sonores. Ainsi, il sera désormais possible de construire dans des zones où les émissions sonores excèdent les valeurs limites si les appartements sont équipés d’une ventilation de confort. Cela supprime certains obstacles et stimule la construction de logements.

La construction de logements sociaux, largement inefficace
La construction de logements d’utilité publique, également appelée « financement par objet », ne consiste aucunement en une solution efficace. En effet, elle se heurte aux mêmes obstacles réglementaires qui retardent, voire empêchent les projets de construction. De surcroît, cette mesure exerce rarement l’effet escompté. Des études montrent par exemple qu’une proportion souvent considérable des logements subventionnés sont occupés par des personnes aux revenus aisés.¹⁹

	Durée d’obtention du permis de construire en 2022	Dynamique depuis 2010
Suisse	140 jours	+ 67 %
Canton de Zurich	170 jours	+ 76 %
Ville de Zurich	330 jours	+ 136 %
Canton de Genève	500 jours	+ 134 %

III. n°4 : Nombre de jours entre le dépôt de la demande et l’obtention du permis de construire (y compris retards dus aux recours et aux modifications des projets) pour la construction de nouveaux logements, résultat médian.

Sources
1. Banque cantonale de Zurich (2023) | 2. Office fédéral de la Statistique (2024) : Statistique de la construction et des logements, dénombrement des logements vacants, STATPOP, Wüest Partner (2024) | 3. FINMA (2023) : « Rapport sur le marché de l’assurance 2023 » | 4. Office fédéral de la Statistique (2024) | 5. IAZI (2025), Swiss Real Estate Offer Index | 6. La vie économique (2024) : Pénurie de logements en Suisse : état des lieux. | 7. Office fédéral de la Statistique (2023) | 8. Wüest Partner (2024) : Marché de l’immobilier en Suisse en 2024 | 9. La vie économique (2018) : Comment l’offre de logements réagit-elle aux variations de prix ? ; Büchler et al. (2023) | 10. Wüest Partner (2021), NZZ (2023) | 11. Banque cantonale de Zurich (2025) : « Fakten und Trends zum Zürcher Immobilienmarkt », Faits et tendances sur le marché de l’immobilier zurichois (en allemand), janv. 2025. | 12. Office fédéral du logement (2025) | 13. Tribunal fédéral (ATF 4A_554/2019) | 14. Tribunal fédéral (ATF 147 III 431) | 15. NZZ (2023) ; voir aussi DIW Wochenbericht 8 / 2021, p. 117-124 | 16. Ebd. | 17. Lehmann (2018) | 18. Première étape de la révision de la loi sur l’aménagement du territoire (LAT 1) | 19. Kaas et al. (2019)