



IMMOBILIER

PÉNURIE Les causes sont nombreuses, régionales et démographiques. Logement en Suisse: une offre insuffisante face à une demande durable

Dans cette chronique, la Chambre Immobilière Valaisanne donne la parole à Olivier Feller, conseiller national et directeur de la Chambre vaudoise immobilière, pour décrypter les causes de la pénurie de logements en Suisse.

Marché déséquilibré

La Suisse est confrontée à une pénurie persistante de logements. Les statisticiens estiment qu'un marché est équilibré lorsque le taux de logements vacants atteint 1,5%. Or, selon les dernières données disponibles, ce taux s'élève aujourd'hui à 1% à l'échelon de notre pays.

Réalités locales

Cette moyenne masque toutefois de fortes disparités régionales. A Genève, le taux de vacance n'atteint que 0,34%, illustrant une pénurie particulièrement aiguë sur l'arc lémanique. A l'inverse, le canton du Jura affiche un taux de 3,08%, signe d'une offre excédentaire. En Valais, il se situe à 1,18%, relativement proche de l'équilibre théorique. Des contrastes comparables existent aussi en Suisse alémanique.

Ces écarts montrent que les réponses à la pénurie de logements ne peuvent être uniformes. Les mesures doivent être adaptées aux réalités locales, tant les situations diffèrent d'une région à l'autre. Dans ce contexte, la Confédération peut jouer un rôle subsidiaire et de coordination, mais elle ne dispose pas des instruments permettant d'agir de manière ciblée sur des marchés régionaux variés. C'est d'ailleurs l'esprit du plan d'action contre la pénurie de logements présenté en février 2024 par le conseiller fédéral Guy Parmelin, à la suite d'une table ronde réunissant les milieux concernés, à l'instar de la Fédération romande immobilière.

La pénurie s'explique d'abord par une forte demande. Celle-ci est liée à la croissance démographique: la Suisse comptait moins de 8 millions d'habitants en 2013, contre plus de 9 millions aujourd'hui. Mais d'autres facteurs structurels jouent également un rôle important. La surface habitable moyenne par personne est passée de 38,7 mètres carrés en 1970 à 46,8 mètres carrés en 2022. Parallèlement, la taille des ménages diminue: le nombre moyen de personnes par logement est passé de 2,9 à 2,2 sur la même période. A population égale, davantage de logements sont donc nécessaires.

Choix du mode de vie

Sur le plan politique, il est toutefois très difficile d'agir sur la demande dans un pays démocratique fondé sur la liberté de choix du mode de vie. En mars 2023, le conseiller aux États genevois Carlo Sommaruga a déposé un postulat invitant le Conseil fédéral à envisager une régulation de la surface habitable par habitant. Face aux critiques, le texte a finalement été retiré.

Contraction de l'offre

Le jeu principal se situe dès lors du côté de l'offre, qui se contracte. Le nombre de nouveaux logements mis sur le marché diminue régulièrement: environ 53 000 en 2018, contre moins de 42 000 en 2024.

Problème

La législation fédérale actuelle sur l'aménagement du territoire soulève un problème central. Acceptée en votation populaire en 2013, la révision de la LAT visait à réduire les zones à bâtrir dans les régions périphériques et à densifier l'habitat dans les centres urbains. Or, cette réforme a totalement sous-estimé le potentiel de blocage et d'opposition aux projets de densification dans les centres urbains, notamment chez nos voisins vaudois.

Deux orientations se dessinent aujourd'hui pour remédier à la situation: renforcer l'intervention et les contraintes étatiques, ou au contraire faciliter la construction en accélérant les procédures et en allégeant les normes. C'est autour de ce choix que se jouera, pour une large part, la capacité de la Suisse de répondre durablement à la pénurie de logements.

Situation en Valais

Selon l'Indicateur immobilier BCVS-CIV 2025, entre 2022 et 2024, la population valaisanne a progressé d'environ 3,9%, contre 2,7% en Suisse, alors que le taux de construction résidentielle est resté proche de 0,9% par an. Dans le même temps, le taux de logements vacants a reculé d'environ 1,4% à 1,2% et les loyers ont augmenté de plus de 20% en trois ans. Autrement dit, le canton connaît lui aussi une pénurie structurelle de logements: la demande portée par la croissance démographique et l'attrait du Valais pour le logement et le travail progresse plus vite que l'offre construite. Ces chiffres illustrent, à l'échelle valaisanne, la tension durable que décrivent les propos de Monsieur Feller.

VENTE

A1336 – Saint-Maurice Appartement 3.5 pièces

- Surface: 80 m²
 - 2 chambres, spacieux séjour
 - À quelques minutes du centre
 - 1 pl. extérieure comprise
- Chf 450 000.-

KÜNZLE

FIDUCIAIRE/GÉRANCE
079 239 71 30
PHILIPPE BATTAGLIA
COURTIER EN IMMEUBLE
AVEC BREVET FÉDÉRAL

TOUS NOS OBJETS
À VENDRE SUR
KUNZLE.CH

A1334 – F29 – Martigny Appartement 4.5 pièces

- Surface pondérée: 95 m²
- Lumineux, proche du centre
- 3 chambres, séjour avec balcon
- 1 garage inclus

Chf 460 000.-

ERDE/CONTHEY

A vendre

Magnifique appartement 3½ pièces
avec cave, place de parc intérieure et extérieure
Petit immeuble récent de 4 appartements
Actuellement loué
Le tout CHF 540'000.-

Écrire sous chiffre 316301 à
impactmedias SA, rue de l'Industrie 13
1950 Sion ou valais@impactmedias.ch

TRÈS Proche!

L'affichage au cœur de votre région.

horizon!
Afficheur local

Le Nouvelliste

VERBIER
4 VALLÉES

A GAGNER
20
FORFAITS DE SKI

#enpistes

LA FONCTION DES STATIONS VALAISIENNES

©Switzerland Tourism/Silvano Zettler

LE CONCOURS

BRUSON

DEPUIS L'APP LE NOUVELLISTE
≡ / Nos services / Concours

SUR NOTRE SITE
concours.lenouvelliste.ch

Conditions de participation sur cg.lenouvelliste.ch: les collaborateurs d'ESH Médias ainsi que leur famille ne sont pas autorisés à jouer. Le participant accepte que ses données soient exploitées par Le Nouvelliste.