



Attendre n'a jamais servi à rien, il faut simplifier les procédures d'autorisation

La pénurie de logements actuelle dans les agglomérations a de multiples causes. Mais le problème principal est que la forte demande de logements dans les centres ne peut pas être satisfaite, car il est de plus en plus difficile de construire. Il est donc urgent de simplifier les procédures d'autorisation.

Fin juin, la population suisse a franchi la barre des 9 millions d'habitants, et les [prévisions démographiques de l'Office fédéral de la statistique](#) prévoient qu'elle continuera à augmenter. Il y a une crainte largement répandue que nous n'ayons pas assez de logements pour tout le monde en Suisse, puisque davantage de personnes signifie davantage de besoins en logements. Aujourd'hui déjà, on ne cesse de parler de «pénurie de logements», bien qu'il y ait encore suffisamment de logements pour tous à l'échelle suisse. Cela dit, il est effectivement nécessaire d'agir dans les quartiers résidentiels des centres, où l'offre de logements se raréfie et les prévisions s'assombrissent.

La demande de logements augmente également en raison de la progression des revenus et de la taille des ménages qui diminue.

Mettre l'augmentation de la demande uniquement sur le compte de la croissance démographique et de l'immigration est un peu court. D'autres facteurs influencent également. Ainsi, l'augmentation des revenus des ménages entraîne une hausse de la demande d'espace d'habitation. Celui qui a plus de revenus

s'offre davantage de surface habitable. Depuis l'an 2000, le revenu par habitant a **augmenté de 19%** en Suisse. En conséquence, les ménages suisses ont pu s'offrir davantage d'espace, et la surface par personne a progressé, selon l'**Office fédéral de la Statistique**, de 45,0 m² en 2012 à 46,62 m² en 2021.

De plus, la taille des ménages diminue; autrement dit, de moins en moins de personnes vivent dans un même logement. Ce recul de la taille des ménages est lié à diverses tendances sociétales et démographiques: il y a de plus en plus de couples qui se séparent et de familles recomposées, il y a de plus en plus de personnes âgées qui restent longtemps dans leur logement, souvent plus grand que la moyenne, et de plus en plus de personnes préfèrent vivre seules. Il en résulte que près de 70% des ménages comptent une ou deux personnes, et que la taille moyenne des ménages est passée de 2,26 personnes par ménage en 2012 à 2,19 personnes en 2021. Dès lors, il faut davantage de logements pour le même nombre d'habitants. Cet effet est le plus important et il va perdurer: le nombre de ménages augmente deux fois plus vite que la population. La **Banque Raiffeisen** estime que rien qu'à cause du recul de la taille des ménages, quelque 20 000 à 25 000 logements supplémentaires sont nécessaires chaque année.

ON NE CONSTRUIT PAS ASSEZ: L'OFFRE DE LOGEMENTS NE PEUT PAS SUIVRE LA DEMANDE

Dans un marché qui fonctionne, l'offre de logements augmenterait face à une demande aussi forte. Mais sur le marché du logement, l'offre ne suit pas la demande. C'est même pire que cela: en ce moment, l'activité de construction est en baisse. C'est ce que montre par exemple le nombre de permis de construire, qui se situe au plus bas, dans toutes les catégories. Ainsi, selon l'étude **Marché immobilier suisse 2023** de Credit Suisse, seuls 11 600 appartements en copropriété et 6600 maisons individuelles ont été construits en 2022, ce qui représente un recul de 3% par rapport à l'année précédente. Pour les logements locatifs, les constructions sont même à leur plus bas niveau depuis 10 ans. Cela ne permet pas de répondre à la demande de logements supplémentaires. Avenir suisse estime par exemple qu'il faudrait construire quelque 10 000 logements de plus par an qu'aujourd'hui pour que le marché soit équilibré et que les prix cessent d'augmenter. Outre la surréglementation du marché locatif, la cause principale est qu'il est trop long et trop coûteux de construire suffisamment de logements dans les endroits les plus prisés.

IL EST URGENT DE SIMPLIFIER LES PROCÉDURES D'AUTORISATION

Il est donc urgent de pouvoir construire davantage et plus rapidement. Les procédures d'autorisation, souvent difficiles et longues, constituent un facteur de blocage majeur. **economiesuisse** demande donc une simplification de ces procédures. Selon l'économie dans son ensemble, une simplification devrait couvrir au moins les éléments suivants: