

[Accueil](#) | [Opinions](#) | Logement: pourquoi la Suisse organise sa propre pénurie

OPINION

Immobilier

Densifier, oui. Mais sans se raconter d'histoires

Le débat sur la «Suisse à 10 millions» masque un dysfonctionnement plus profond. Le système décourage de construire là où il le faudrait, transformant l'attente en stratégie rentable.



Commentaire **Emanuel von Graffenried** - directeur et associé de BN Conseils

Publié: 05.05.2026, 11h00



Emanuel von Graffenried, directeur et associé de BN Conseils.

À l'approche de la votation du 14 juin 2026 sur l'initiative dite de la «Suisse à 10 millions», le logement s'impose comme l'un des champs de bataille du débat public. Les partisans du texte font de la croissance démographique la cause première de la pénurie. Le diagnostic est séduisant par sa simplicité. Il est surtout incomplet. Car le mal suisse du logement ne tient pas seulement au nombre d'habitants. Il tient d'abord à un système qui décourage de construire là où il le faudrait.

Les chiffres sont têtus. Le déficit de logements en Suisse est estimé à environ 23'000 unités sur cinq ans, parce que la construction ne suit plus la formation des ménages. La pénurie ne frappe d'ailleurs plus seulement les centres urbains: elle gagne aussi les régions touristiques et les couronnes d'agglomération. Une majorité de la population la ressent désormais concrètement dans sa région.

Nous ne sommes plus face à une tension passagère, mais à un [dés-équilibre structurel](#).

Thésauriser plutôt que construire?

Pourtant, la Suisse ne manque pas purement et simplement de sol. Selon l'étude de Raiffeisen publiée en février, les zones d'habitation non construites pourraient, en théorie, accueillir une large part de la croissance démographique attendue. Le paradoxe est là: nous avons du potentiel, mais il reste à quai. Moins d'un tiers des nouveaux logements sont aujourd'hui construits sur des terrains encore non bâtis, alors même que ces réserves pourraient loger entre 950'000 et 1,5 million de personnes selon les hypothèses retenues.

Pourquoi? Parce que notre système a fini par transformer l'attente en stratégie rationnelle. Thésauriser un terrain à bâtir est souvent plus rentable que construire. La hausse du foncier, les lenteurs procédurales, les oppositions, les incertitudes réglementaires et un droit du bail qui limite la pleine valorisation de l'investissement composent un cocktail dissuasif. À cela s'ajoute une fiscalité et des cadres locaux qui, trop souvent, pénalisent davantage l'acte de construire que celui d'attendre. En d'autres termes, nous demandons aux propriétaires de monter en première ligne tout en lestant leurs chaussures de plomb. Puis nous feignons de nous étonner que les grues ne se lèvent pas.

Densifier les villes

Dans ce contexte, la densification apparaît comme la voie obligée. Et elle l'est, en partie. Le [refus du mitage](#) du territoire est légitime. Mais faire de la densification la seule boussole serait une erreur. D'abord parce qu'elle suscite des réticences réelles. Fin 2025, le [Gottlieb Duttweiler Institute](#) [↗] a livré les résultats d'un sondage représentatif qui démontrent que près de deux personnes sur trois redoutent la perte d'espaces verts, davantage de bruit, de déchets, ainsi qu'une hausse des loyers ou une perte de valeur. Ensuite parce que les projets de densification deviennent plus complexes,

plus longs et plus politiques. En ce début d'année, le Parlement de la ville de Zurich vient justement de renforcer les directives pour limiter la hauteur et le nombre des tours ainsi que de son règlement sur les constructions et l'aménagement.

Il faut donc sortir d'une opposition stérile entre «construire plus» et «protéger le cadre de vie». La vraie question est plus exigeante: où densifier, comment, et avec quelles contreparties? Sur ce point, les études sont éclairantes. La population accepte mieux la densification lorsqu'elle s'accompagne de transports publics performants, d'espaces verts valorisés et d'une construction durable. La densité n'est pas rejetée en soi; ce qui est refusé, c'est la densité subie, celle qui tombe comme un couperet sans qualité urbaine en retour.

Mais il faut être clair: la densification ne compensera pas, à elle seule, un système qui décourage la mise en chantier. Tant que construire restera plus risqué, plus lent et moins rentable que ne rien faire, le déficit persistera, quelle que soit la densité visée.

Préserver la paix locative

Pour les propriétaires, la leçon est claire. Le foncier n'est plus un actif passif que l'on peut laisser dormir en espérant des jours meilleurs. Il devient une pièce stratégique d'un échiquier réglementaire et politique de plus en plus mouvant. Conserver, développer, densifier ou céder: ces arbitrages doivent être pensés tôt, avec lucidité. Dans le logement, l'attentisme peut sembler confortable à court terme. Mais à force de laisser le terrain en jachère, c'est tout le marché qui se crispe, et avec lui la valeur d'usage comme la paix locative.

Reste à savoir si le cadre évoluera. Accélérer les procédures, sécuriser les règles ou encore introduire des mécanismes qui pénalisent réellement la rétention de terrains constructibles: ces leviers sont connus mais ils sont politiquement coûteux et à tous points de vue.

Le [débat sur la Suisse à 10 millions](#) ne doit donc pas servir de rideau commode. Le vrai sujet n'est pas seulement combien nous se-

rons. C'est surtout comment nous construirons, et si nous acceptons enfin de corriger un système qui, aujourd'hui, organise lui-même la pénurie qu'il déplore. À quand les bonnes incitations du bon côté de la pelle?

Emanuel von Graffenried est directeur et associé de BN Conseils, cabinet de conseil spécialisé dans la transaction d'immeubles, la gestion de projets de développement foncier et de rénovation énergétique. MRICS, architecte EPF et expert immobilier breveté, engagé dans l'associatif immobilier romand et ancien capitaine de l'armée suisse. [Plus d'infos](#)

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)