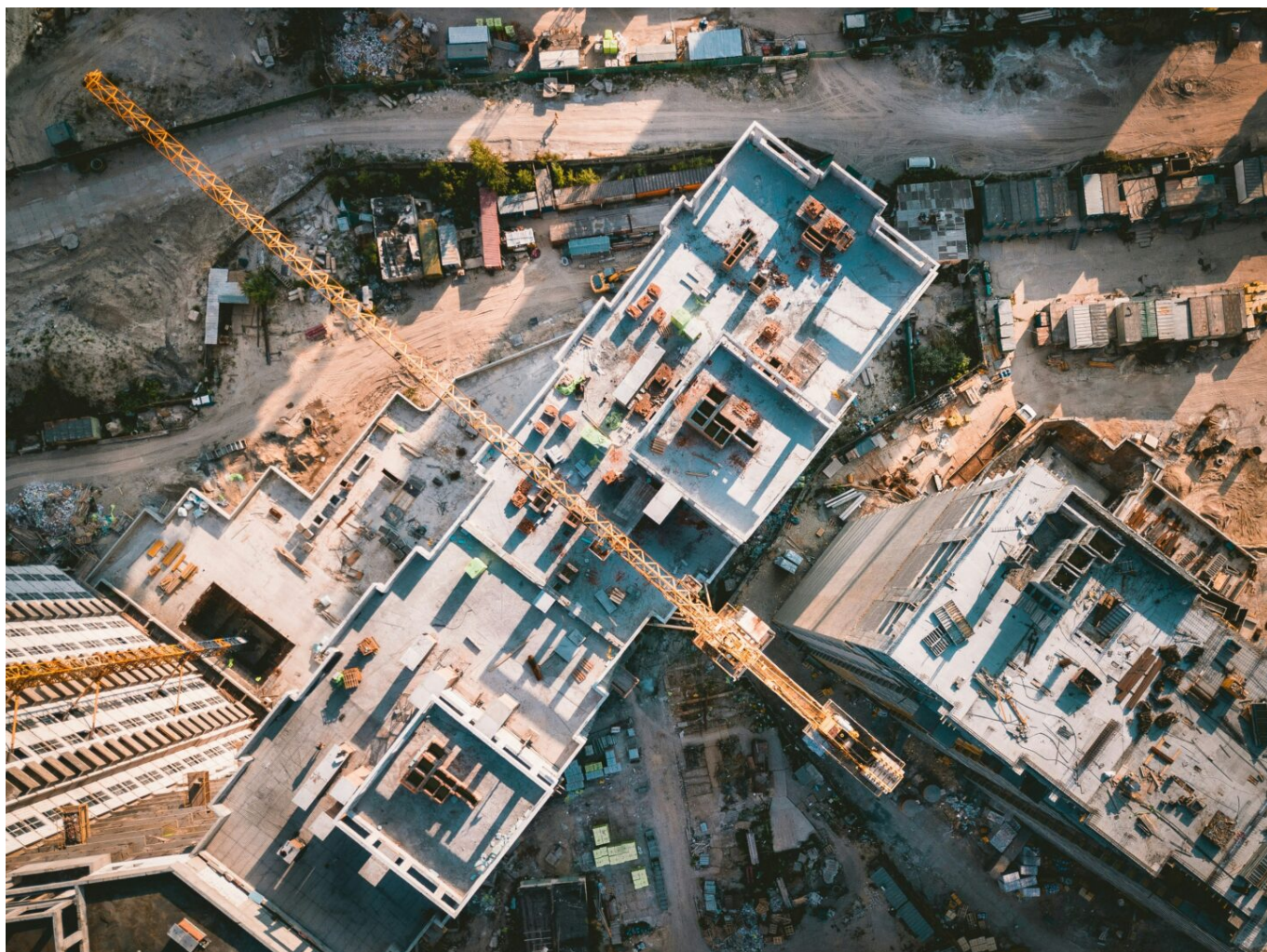


Logement abordable: des politiques populaires mais inefficaces

Olivier Schöni
4th June 2026



Dans la plupart des grandes villes, y compris en Suisse, le logement est devenu un sujet majeur de politique publique. Les loyers et les prix augmentent plus vite que les revenus. De plus en plus de ménages peinent à se loger. La crise, qui touche aussi bien les grandes villes que les régions touristiques, met en question l'efficacité des politiques actuelles et appelle de nouvelles orientations.

En collaboration
avec:

 **IDHEAP**
POLICY BRIEF

Une revue de la littérature sur la crise du logement abordable : diagnostics et racines structurelles

Nous avons analysé des dizaines d'études issues de plusieurs décennies de recherche, particulièrement nombreuses depuis le début des années 2000. Cette analyse met en évidence les causes communes de la crise du logement et aide à mieux orienter l'action publique.

Les problèmes du logement ne sont pas temporaires. Ils viennent d'un déséquilibre durable entre une forte demande et une offre limitée. Les ménages privilégient les zones offrant des emplois, des services de qualité et un cadre de vie attractif. Or, la capacité de construction y demeure restreinte. Certaines contraintes sont physiques, telles que la topographie ou la présence de lacs, tandis que d'autres sont institutionnelles, à commencer par les règles d'urbanisme et de zonage.

La recherche montre que dans les villes où l'offre de logements est entravée, une augmentation de la demande se traduit essentiellement par une hausse des prix et des loyers, alors que dans les régions où l'on peut construire plus facilement les ajustements passent davantage par une augmentation du parc construit.



Naviguer entre politiques populaires et efficaces

Depuis des décennies, les gouvernements utilisent plusieurs outils pour calmer la crise du logement. Si le contrôle des loyers protège les locataires, il peut aussi décourager les rénovations et freiner la mobilité. Les déductions fiscales en faveur de l'accession à la propriété bénéficient principalement aux ménages les plus aisés et, dans les marchés tendus, contribuent à une hausse des prix tout en accentuant les inégalités. Quant aux logements sociaux, d'utilité publique ou issus de politiques de zonage inclusif, ils contribuent à améliorer la situation d'une partie des ménages. Cependant, leur poids reste limité, et le zonage inclusif peut également entraîner une augmentation des coûts sur le marché libre.

D'autres solutions montrent plus de potentiel. Les aides directes aux ménages, comme les subsides au logement, permettent de réduire la charge locative, de favoriser la mobilité résidentielle et de générer des effets positifs à long terme, notamment intergénérationnels. Toutefois, leur volume reste très en deçà des besoins exprimés par les ménages en difficulté. Elles peuvent en outre engendrer des effets pervers, comme une pression à la hausse sur les loyers ou une diminution des incitations au travail. Les subsides accordés aux producteurs de logements visent, quant à eux, à stimuler la construction et peuvent contribuer à la revitalisation de certains quartiers. Cependant, une partie des bénéficiaires est captée par les promoteurs et les logements produits ne répondent pas toujours aux besoins des ménages les plus défavorisés.

Globalement, comme le montre notre revue de la littérature, les politiques soutenant la demande ou plafonnant les coûts périodiques du logement sont peu efficaces pour rendre les logements abordables sur le long terme. Elles persistent malgré leur faible efficacité parce qu'elles répondent à une double logique politique. D'une part, elles offrent une réponse visible et immédiate aux préoccupations d'une partie de l'électorat, qui en sous-estime souvent les effets pervers. D'autre part, elles profitent indirectement aux propriétaires existants et aux bailleurs : la hausse des valeurs immobilières qu'elles entretiennent accroît leur patrimoine et renforce leur intérêt à maintenir le statu quo. En résumé, ces politiques traitent les symptômes, pas les causes du problème.

Puisqu'il est difficile d'infléchir rapidement la dynamique démographique, les études montrent qu'il faut avant tout lever les obstacles à la construction de nouveaux logements. Ces réformes rencontrent souvent une forte opposition des propriétaires qui craignent de perdre de la valeur. Une gouvernance efficace doit donc articuler les politiques publiques avec les contraintes institutionnelles afin de garantir à la fois la faisabilité et la légitimité des réformes. Pour une croissance urbaine durable, il faut prévoir des compensations pour les personnes potentiellement désavantagées par ces politiques et associer les propriétaires aux bénéfices de la densification.

Références

Athias, L., Legret, A., & Schöni, O. (2025). Switzerland's housing and energy markets: A review of the main issues and current policies. In B. Egner & M.-C. Krapp (Eds.), *Housing in Crisis: Policies and Challenges in Europe* (pp. 229–246). Springer Nature. https://doi.org/10.1007/978-3-031-87267-9_14

Hilber, C., & Schöni, O. (2022). Housing Policy and Affordable Housing. *Oxford Research Encyclopedia of Economics and Finance*. <https://doi.org/10.1093/acrefore/9780190625979.013.829>

Image: unsplash.com

Note: cette contribution est tirée du [11ème Policy Brief de l'IDHEAP](#).