



## UNECE Ministerial Meeting on Urban Development, Housing and Land Management

Discours de M. le Secrétaire d'Etat Martin Tschirren,  
Directeur de l'Office fédéral du logement de la Suisse

---

Date :

17 septembre 2020

---

Numéro du dossier : BWO-561-319/2

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les ministres, Madame la Secrétaire générale, Mesdames, Messieurs,

Je remercie vivement les personnes responsables pour la préparation et l'organisation de cette réunion ministérielle. La thématique choisie reflète les principaux défis se posant actuellement dans les domaines de l'habitat, de l'aménagement du territoire et du développement urbain, en Suisse comme dans de nombreux États européens. C'est pourquoi je suis très heureux de cette occasion d'échanger des idées avec vous aujourd'hui.

En Suisse, au cours des 20 dernières années, nous avons vu la population s'accroître de 20 %, le nombre de ménages de 26 % et la surface habitable utilisée par personne de 7 %. Il en a naturellement résulté une forte hausse des prix, notamment dans les zones urbaines dynamiques : les loyers proposés dans les cinq principales villes du pays ont ainsi augmenté de plus de 50 % depuis le tournant du siècle. C'est dire si le marché de la location est sous tension, tout particulièrement dans les centres urbains, d'autant que les appartements bon marché sont une denrée rare. N'oublions pas non plus que tant la population que le nombre de ménages vont continuer de croître – une augmentation de plus de 20 % du nombre de ménages est attendue d'ici à 2050.

Parmi les instruments indispensables de la politique du logement de la Suisse, on trouve l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique, au moyen de prêts et de cautionnements à conditions avantageuses. En Suisse, la construction de logements d'utilité publique a depuis longtemps déjà pour vocation de mettre à disposition des logements de qualité à loyer modéré. Les crédits destinés aux instruments de promotion correspondants ont été étendus et prolongés ces dernières années. Mais même les coopératives d'habitation doivent composer avec le fait que c'est justement dans les zones où les besoins en logements bon marché sont les plus criants que les surfaces constructibles sont les plus

Office fédéral du logement OFL  
Martin Tschirren  
Storchengasse 6  
2540 Granges  
Adresse postale : 2540 Granges  
Tél. +41 58 481 8666, Fax +41 58 480 9110  
martin.tschirren@bwo.admin.ch  
<https://www.bwo.admin.ch>



rares. Il est donc toujours plus précieux de pouvoir construire sur du terrain cédé en droit de superficie. À cet égard, il est essentiel que les contrats de droit de superficie tiennent compte des conditions spécifiques régissant la construction de logements d'utilité publique et bon marché.

En Suisse, le corpus bâti est responsable de 40 % de la consommation d'énergie et d'un quart des émissions de CO<sub>2</sub>. L'assainissement énergétique des bâtiments et l'adoption des énergies renouvelables sont des outils indispensables en vue de la réalisation des objectifs climatiques. Pour encourager les assainissements tout en évitant de pousser exagérément les loyers à la hausse et de perdre ainsi des logements bon marché, la Confédération comme les cantons subventionnent l'assainissement des bâtiments. Plus de deux milliards de francs ont été versés à ce titre depuis le lancement du programme (Programme Bâtiments), en 2010, et une disposition a été introduite dans le droit du bail en 2020, visant à faciliter la mise en œuvre des contrats de performance énergétique.

Pour que la politique climatique porte ses fruits, on ne peut faire l'impasse sur la mobilité, ni sur la nécessité de stopper le mitage du territoire ou de contenir les gens et les postes de travail dans l'espace construit existant. Nous ne pourrions toutefois y parvenir que si nous prêtons en même temps une attention soutenue à l'impératif de qualité. Un développement vers l'intérieur, privilégiant la qualité, constitue l'un des axes stratégiques de nos politiques en matière d'aménagement du territoire, de logement et d'agglomération.

Il est pour l'heure impossible d'estimer pleinement les effets de la pandémie de COVID-19. Les besoins en logements bon marché sont-ils appelés à augmenter parce que les populations défavorisées seront plus durement touchées que les autres ? La demande de logements plus grands et permettant d'aménager un bureau à domicile entraînera-t-elle un accroissement de la consommation de surface habitable ? Habiter en ville restera-t-il une option attrayante, ou davantage de personnes voudront-elles s'établir à la campagne ?

Il est évident que la qualité de vie liée à l'habitat va gagner en importance. Cela exigera entre autres que les villes deviennent plus résilientes face aux événements climatiques extrêmes, appelés à se multiplier du fait du changement climatique. Pour permettre d'absorber les précipitations abondantes, il faudra remédier à l'imperméabilisation des sols dans les villes et les agglomérations, et inclure le critère de l'absorption des eaux de pluie dans la conception des projets de construction. Concernant l'intensification des périodes caniculaires, il faudra prévoir suffisamment de surfaces vertes, préserver la biodiversité et veiller à une circulation adéquate de l'air dans les villes.

La nécessité de viser un développement axé vers l'intérieur et privilégiant la qualité, de nous adapter au changement climatique et de préserver les logements bon marché appartient aux grands défis de notre temps en matière de développement urbain, y compris dans notre pays. Nous sommes d'autant plus heureux de pouvoir échanger sur cette thématique importante.