



Stratégie de lutte contre la pauvreté, 1^{er} Campus Day du 22 juin 2026

Document de référence « Logement et pauvreté »

Contexte

- Le logement représente l'un des **postes de dépenses les plus importants** dans le budget d'un ménage. Des frais de logement élevés peuvent plonger des ménages dans la précarité financière et leur imposer des restrictions difficiles dans d'autres domaines (tels que l'alimentation ou l'habillement).
- Le logement et sa sécurité ont une incidence majeure sur la **qualité de vie**. Il est à la fois un refuge privé et un point d'ancrage dans le voisinage ou dans un quartier. Le logement peut contribuer à atténuer des situations de vie critiques ou, au contraire, les exacerber.
- En vertu de la Constitution fédérale, la Confédération et les cantons s'engagent à faire en sorte que « toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un **logement approprié à des conditions supportables** » (art. 41, al. 1, let. e).

Faits et chiffres

- **Une pénurie de logements croissante** : De 2020 à 2025, le taux de logements vacants a chuté de 1,7 % à 1,0 %. Un taux de vacance inférieur à 1 % est considéré comme une pénurie manifeste. La situation est particulièrement critique dans les grandes villes et les zones touristiques (régions de montagne).
- **Alourdissement de la charge liée au logement** : Cette charge a fortement augmenté ces dernières années, en particulier pour les ménages à faible revenu. La situation se complique encore plus en cas de déménagement (frais de déménagement, doubles loyers, caution, nouveaux loyers plus élevés). La plupart (90 %) des personnes touchées par la pauvreté consacrent plus de 40 % du revenu disponible de leur ménage au loyer (2023).
- **Baisse de la qualité de logement** : Les personnes touchées par la pauvreté sont plus nombreuses à vivre dans un logement suroccupé (14 %, contre 6 %). Elles sont aussi plus exposées au bruit (23 %, contre 17 %) et à la pollution (fumée, suie, poussière, odeurs nauséabondes ; 12 % contre 8 %).
- **Frais de logement en cas de PC à l'AVS/AI...** : Les PC à l'AVS/AI couvrent le loyer brut jusqu'au montant maximal fixé par la loi. Pour un couple sans enfant, ce plafond se situe actuellement entre 1680 et 1860 francs par mois (selon la région de résidence). Si le loyer est supérieur, les personnes concernées doivent acquitter elles-mêmes la différence.
- **... ou dans l'aide sociale** : Les services sociaux fixent des limites de loyer. Si ces limites sont dépassées, ils décident si un déménagement peut raisonnablement être exigé. Selon les normes de la Conférence suisse des institutions d'aide sociale (CSIAS), le loyer excédentaire est pris en charge jusqu'à ce qu'une solution moins coûteuse soit trouvée. En matière de fixation et d'application des plafonds, toutefois, la pratique varie grandement.

- **Sans-abrisme et logements précaires** : Il existe un large éventail de situations critiques : hébergements provisoires (caravanes, immeubles en démolition), situations instables (hébergement temporaire chez des amis ou des proches) et solutions institutionnelles transitoires (hébergements d'urgence, logements temporaires). Au sens strict, on parle de sans-abrisme quand une personne passe la nuit dans l'espace public ou un hébergement d'urgence. Le sans-abrisme ne représente toutefois que la pointe de l'iceberg de la crise du logement. En Suisse, 2000 à 4000 personnes sont sans domicile fixe.

Champs d'action et mesures : où en sommes-nous aujourd'hui ?

- **Plan d'action contre la pénurie de logements** : Adopté début 2024, ce plan propose plus de 30 mesures réparties en trois volets (urbanisation de qualité, renforcement et accélération des procédures, offre suffisante de logements abordables et adaptés aux besoins).
- **Loi sur le logement (LOG)** : La Confédération soutient la construction de logements abordables, avant tout par des prêts à taux réduit, des cautionnements et des emprunts garantis. Mais ce sont surtout les politiques des cantons et communes qui sont déterminantes.
- **Prestations complémentaires** : Les plafonds de logement en vigueur dans les PC ont été redéfinis et augmentés (depuis 2021). Le principe directeur de ces plafonds est qu'ils permettent de couvrir intégralement les loyers d'au moins 90 % des bénéficiaires de PC.
- **Aide au logement individuelle des cantons et des communes** : En dehors des PC, la Confédération n'accorde aucune aide directe au logement aux personnes ou aux ménages. Les cantons et les communes prévoient quant à eux des instruments très divers :
 - a) aide à la personne (soutien financier individuel aux ménages) :
 - subventions directes des frais de logement pour les ménages à faible revenu,
 - garanties financières vis-à-vis des bailleurs,
 - intervention précoce en cas de loyers impayés,
 - participation aux frais de logement par les prestations d'aide sociale et des PC ;
 - b) aide à la pierre (promotion de l'offre de logements) :
 - subventionnement de logements à loyer modéré,
 - mise à disposition et location de logements sociaux,
 - soutien aux promoteurs immobiliers d'utilité publique ;
 - c) mesures combinées et complémentaires :
 - hébergements et logements d'urgence,
 - approches *Housing First*,
 - conseil en matière de logement, aide à la recherche d'un logement,
 - accompagnement et renforcement des compétences en matière de logement,
 - médiation en cas de relations difficiles en lien avec un contrat de bail.

Tendances : quelles sont les perspectives qui se dessinent ?

- **Persistance des pénuries sur le marché du logement** : Les permis et demandes de permis de construire sont certes à nouveau en hausse, mais à moyen terme, cela ne devrait pas suffire pour suivre le rythme de croissance du nombre de ménages. Aussi la pression exercée sur les ménages à faible revenu devrait-elle rester forte, voire augmenter.

- **Accentuation de la demande liée à l'évolution démographique** : Le nombre de ménages croît plus vite que la population (croissance naturelle et migration confondues), notamment en raison du nombre croissant de ménages d'une personne et du vieillissement de la société (déménagements plus rares malgré la réduction de la taille des ménages).
- **Le logement devient de plus en plus capital**, et pas seulement comme poste de dépenses dans le budget des ménages. Les spécialistes soulignent que, faute d'amélioration dans le domaine du logement, de nombreuses autres mesures (par ex. dans la formation, l'insertion professionnelle ou la promotion de la santé) n'auront qu'un effet limité.
- **Approches intégrées** : Les stratégies combinant soutien financier, aide à la recherche d'un logement et accompagnement gagnent en importance. C'est aussi le cas des compétences en matière de logement et de l'information sur le marché locatif, en particulier pour les personnes connaissant peu ce marché ou disposant de réseaux restreints.
- **Des crises qui accentuent les inégalités** : Les arriérés de loyer et les expulsions forcées sont en hausse. En cas de perte de revenu et de hausse des loyers, les ménages appauvris ont une résilience moindre. La gestion de telles situations gagne donc en importance.

Défis : quels sont les principaux aspects à améliorer ?

- **Marché segmenté et inégalités d'accès** : Le marché locatif est fortement segmenté : les loyers des anciens baux sont souvent bien inférieurs à ceux des baux récents (entraînant un effet de verrouillage) ; les coopératives restent accessibles à un groupe restreint de locataires, et une partie du marché emprunte des réseaux informels. Au sein de cette mosaïque, le défi principal est de créer des accès abordables sans remettre fondamentalement en cause les droits de propriété et des modèles éprouvés tels que les coopératives.
- **Inadéquation entre l'offre et la demande** : Souvent, non seulement la quantité, mais aussi la structure de l'offre de logements (par ex. la taille des logements) ne répondent pas à la demande. Les ménages touchés par la pauvreté dépendent fréquemment de segments aux loyers les plus élevés et offrant le choix le plus limité.
- **Pénurie de logements et lenteur de la construction** : La Suisse évolue peu à peu vers une pénurie de logements structurelle. Les nouvelles constructions et la densification ne suivent pas le rythme de la demande : les procédures d'autorisation, les conflits d'utilisation de l'espace public, les coûts élevés de la construction et les résistances à la densification freinent le développement de l'offre de logements abordables.
- **Conflits d'objectifs entre climat, construction et questions sociales** : Si les rénovations énergétiques et la densification sont nécessaires du point de vue climatique, elles entraînent souvent des hausses de loyers ou la reconstruction de bâtiments. Faute de mesures sociales d'accompagnement, des effets d'éviction menacent l'horizon.
- **Marché foncier étriqué et dynamiques freinées par les prix** : Les terrains à bâtir se font rares et sont de plus en plus souvent gérés comme des actifs d'investissement. Les prix des terrains augmentent parfois indépendamment de leur utilisation et font grimper les coûts des constructions neuves et, ainsi, ceux du logement. Le défi sous-jacent est d'aligner davantage la disponibilité des terrains et l'évolution des prix sur les besoins des politiques du logement et l'offre de logements abordables.

Sources principales :

- Office fédéral des assurances sociales (2025) : La pauvreté en Suisse : une vue d'ensemble. Monitoring de la pauvreté en Suisse. Rapport 2025. Berne, p. 104-106.
- Office fédéral du logement (2025) : La situation sur le marché du logement 2025/4.
- Beyeler, Michelle (2025) : L'aide sociale sur fond de crise du logement : développements, enjeux et pistes d'action. In : Initiative des villes pour la politique sociale (éd.) : Aide sociale dans des villes suisses. Comparaison des indicateurs 2024, p. 49–64.
- Beck, Lukas ; Fuchs, Sarah ; Thoma, Matthias ; Althaus, Eveline ; Schmidt, Michaela ; Glaser, Marie (2018) : Offres d'aide au logement pour les ménages vulnérables. Guide pour les cantons, les villes et les communes. Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté ; Office fédéral des assurances sociales. Berne.
- Drilling, Matthias ; Küng, Magdalena ; Mühlethaler, Esther ; Dittmann, Jörg (2022) : Le sans-abrisme en Suisse. Compréhension du phénomène, politiques et stratégies des cantons et des communes. Office fédéral du logement. Berne.