



## Le logement et la sécurité sociale : vue d'ensemble et perspectives



**Auskunft**

Bundesamt für Sozialversicherungen

Bereich Forschung und Evaluation

Nicolas Pauchard, Tel. 058 463 88 91, [nicolas.pauchard@bsv.admin.ch](mailto:nicolas.pauchard@bsv.admin.ch)

**Disclaimer**

Die Grundlagen Soziale Sicherheit widerspiegeln nicht notwendigerweise die offizielle Position des Amtes, des Departements oder des Bundesrates. Für den Inhalt ist ausschliesslich der Autorenschaft verantwortlich.

**Copyright**

Wiedergabe unter Angabe der Quelle für nichtkommerzielle Nutzung gestattet.

**Datum**

19.02.2026

## Le logement et la sécurité sociale : vue d'ensemble et perspectives

### Table des matières

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Liste des abréviations.....                              | 3  |
| 1. Les liens entre le logement la sécurité sociale ..... | 4  |
| 1.1. Logement et pauvreté .....                          | 4  |
| 1.2. Logement et prévoyance .....                        | 6  |
| 1.3. Logement et santé .....                             | 6  |
| 1.4. Vieillesse et handicap .....                        | 6  |
| 2. Bases légales et compétences .....                    | 8  |
| 2.1. Généralités .....                                   | 8  |
| 2.2. La politique du logement de la Confédération .....  | 8  |
| Instruments et bases légales.....                        | 8  |
| 3. Le logement face aux évolutions futures.....          | 13 |
| 3.1. Changements sociodémographiques .....               | 13 |
| 3.2. Changement climatique .....                         | 14 |
| 3.3. Évolutions technologiques .....                     | 15 |
| 4. Conclusion.....                                       | 15 |
| Bibliographie .....                                      | 16 |

### Avant-propos

Selon les scénarios d'évolutions démographiques, la Suisse fait face à des défis considérables en termes de logement. Cette contribution vise à dresser une vue d'ensemble des liens entre le domaine du logement et celui de la sécurité sociale. Ces liens relèvent de problématiques et défis communs ou, du moins, liés et de l'action publique mise en œuvre pour y répondre.

## Liste des abréviations

|        |                                                                                          |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| AFC    | Administration fédérale des contributions                                                |
| AI     | Assurance invalidité                                                                     |
| API    | Allocation pour impotent                                                                 |
| AVS    | Assurance-vieillesse et survivants                                                       |
| CCL    | Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique                 |
| CdC    | Centrale de compensation                                                                 |
| CEDH   | Convention européenne des droits de l'homme                                              |
| CFL    | Commission fédérale du logement                                                          |
| CHS PP | Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle                        |
| CO     | Code des obligations                                                                     |
| CPC    | Code de procédure civile                                                                 |
| CSIAS  | Conférence suisse des institutions d'action sociale                                      |
| EBM    | Enquête sur le budget des ménages                                                        |
| EPL    | Encouragement à la propriété par la prévoyance professionnelle                           |
| ESPA   | Enquête suisse sur la population active                                                  |
| FPPL   | Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement             |
| LAI    | Loi sur l'assurance invalidité                                                           |
| LOG    | Loi sur le logement                                                                      |
| LPC    | Loi sur les prestations complémentaires                                                  |
| LPP    | Loi sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité               |
| OBLF   | Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux |
| Obsan  | Observatoire suisse de la santé                                                          |
| OFAS   | Office fédéral des assurances sociales                                                   |
| OFL    | Office fédéral du logement                                                               |
| OFS    | Office fédéral de la statistique                                                         |
| PC     | Prestations complémentaires                                                              |
| PIDESC | Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels                 |

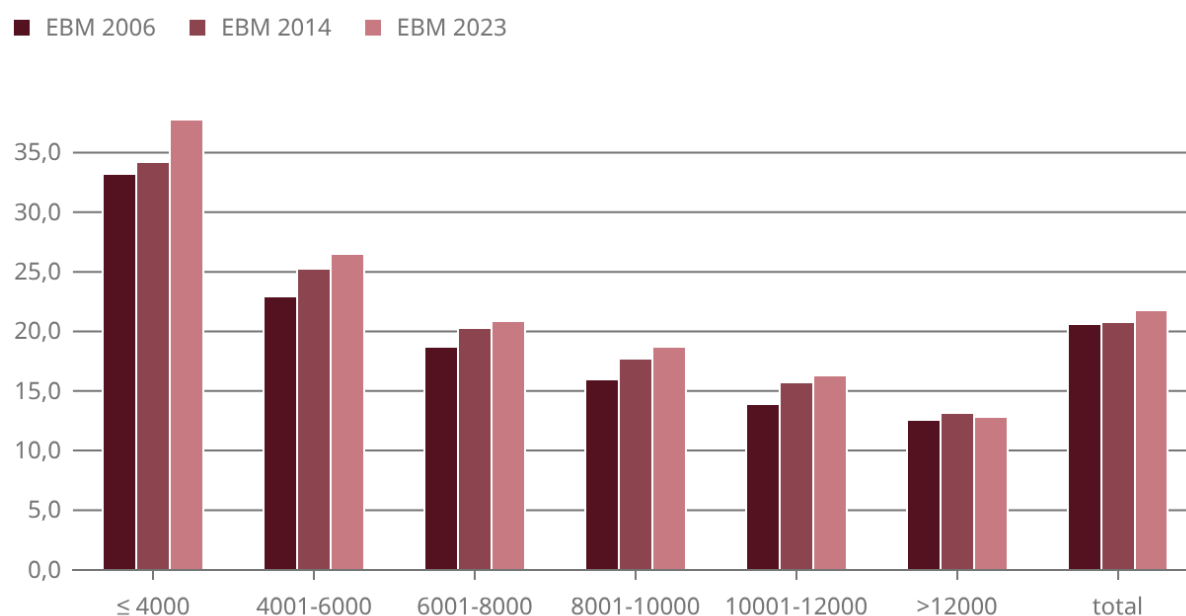
## 1. Les liens entre le logement la sécurité sociale

Au même titre que se nourrir ou respirer, disposer d'un logement est un besoin élémentaire, c'est-à-dire nécessaire à la survie et au bien-être. C'est pourquoi le droit au logement est consacré en droit de l'homme, soit un droit inaliénable accordé à tout être humain. Son caractère essentiel, son incidence spatiale et son lien substantiel à la propriété font du logement un enjeu transversal à plusieurs domaines de l'action publique, dont la sécurité sociale. Les paragraphes suivants dressent un aperçu des implications du logement du point de vue de la sécurité sociale.

### 1.1. Logement et pauvreté

Le logement constitue une dépense importante des ménages. Ses coûts représentent même le premier poste de dépense des ménages (après les dépenses de transfert obligatoires<sup>1</sup>), qui y consacrent, en moyenne, près de 14% de leur revenu brut (Office fédéral de la statistique 2024). Le poids des coûts du logement sur le budget des ménages diffère grandement selon la classe de revenus et agit ainsi comme un important facteur d'inégalité (Hümbelin et al. 2024) voire de précarité. Les données (jusqu'en 2022) de l'Office fédéral de la statistique (OFS) montrent que si la charge locative moyenne est en augmentation, cette augmentation est particulièrement élevée pour les ménages à faibles revenus ( $\leq$  CHF 4'000) : depuis 2021, leur charge locative moyenne dépasse 35% de leurs revenus bruts. Elle dépasse 25% des revenus bruts des ménages entre CHF 4'001 et 6'000 alors qu'elle se situe aux environs de 13% des revenus bruts des ménages supérieurs à CHF 12'000<sup>2</sup>.

Figure 1 : Charge locative moyenne par classe de revenu 2006-2023



Notes : EBM= Enquête sur le budget des ménages

Source : Office fédéral des assurances sociales OFAS, à partir des données fournies par l'Office fédéral du logement OFL et l'Office fédéral de la statistique OFS. Modèle de pondération révisé à partir de 2025.

<sup>1</sup> Les cotisations aux assurances sociales, les impôts, les primes d'assurance-maladie de base et les pensions alimentaires.

<sup>2</sup> OFL, <https://www.bwo.admin.ch/fr/charge-locative> (consulté le 16.07.2025).

Le premier rapport du monitoring national de la pauvreté, mené sous la responsabilité de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS), montre une situation similaire: en 2023, près de 90% des ménages en situation de pauvreté<sup>3</sup> consacraient plus de 40% du revenu disponible du ménage à leur logement, contre moins de 10% pour le reste de la population<sup>4</sup> (Office fédéral des assurances sociales 2025).

La pression correspondante sur le budget des ménages pourrait augmenter, dans un contexte d'augmentation des coûts de logement due à la pénurie, en particulier dans les régions urbaines et touristiques (Office fédéral du logement 2025)<sup>5</sup>. Cette tendance peut contribuer à repousser les ménages à faibles revenus vers la périphérie (gentrification) (Conseil fédéral 2025). Dans les communes touristiques, le taux de logements vacants a diminué de moitié entre 2020 et 2023 et bon nombre de ces communes ont un taux inférieur à 0,5%. Cette situation rend difficile le recrutement du personnel saisonnier nécessaire (Conseil fédéral 2025). Par ailleurs, surtout lorsqu'elle s'accompagne d'endettement et de poursuites, la précarité rend difficile l'accès à un logement de qualité suffisante. Une étude de 2015 mandatée par l'OFAS et l'Office fédéral du logement (OFL) a montré que 83,5% des ménages touchés par la pauvreté<sup>6</sup> et 57,1% des ménages en situation de précarité n'ont pas un logement adéquat. L'adéquation étant considérée à travers les dimensions des coûts, de la taille, de la qualité, de l'emplacement et de la sécurité du logement. Les ménages d'origine étrangère ainsi que les bénéficiaires de rentes AVS sont en outre nettement plus nombreux à occuper des logements qui ne remplissent pas ces critères (Bochsler et al. 2015)<sup>7</sup>.

Un concept souvent associé aux problématiques du logement des populations pauvres ou précaires est celui de mixité sociale. À travers ce concept, il est supposé que la cohabitation de différentes couches sociales favoriserait l'intégration sociale. En réalité, ce sont plutôt les possibilités offertes en termes de desserte en transports publics, d'accès à la formation ou en termes d'aménagements extérieurs qui sont facteurs d'intégration sociale (Schulte-Haller 2011). En effet, s'il existe bien sûr des lieux défavorisés, il n'existe pas de preuves empiriques d'effets bénéfiques de la mixité sur l'intégration. Au contraire, l'arrivée de ménages plus aisés entraîne souvent une revalorisation du parc immobilier et une hausse des loyers, que les ménages plus précaires ne peuvent pas supporter. Une étude récente a montré que le développement du bâti vers l'intérieur (densification, rénovation, démolition-reconstruction) afin de stopper le mitage du territoire engendre un phénomène de gentrification (Kauer et al. 2025). Dans les cinq plus grandes agglomérations suisses (Bâle, Berne, Genève, Lausanne et Zurich), très peu de personnes ont été évincés de leurs logements à la suite d'une rénovation ou d'une démolition en vue d'une reconstruction (un maximum de 1.02% de la population résidente pour l'agglomération zurichoise, entre 2015 et 2020). Toutefois, le revenu médian des ménages évincés était inférieur de plus de 30% à celui de l'ensemble de la population tandis que le revenu médian des nouveaux occupants était de 14.6 à 38.7% supérieur. Les ménages à faibles revenus sont ainsi plus touchés,

---

<sup>3</sup> Un ménage se trouve en situation de pauvreté lorsque son revenu, prestations sociales comprises, ne suffit pas à couvrir le minimum vital social. La définition du minimum vital social se réfère aux normes de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS).

<sup>4</sup> Le seuil exprimé en pourcent du revenu brut d'un ménage est logiquement inférieur au seuil exprimé en pourcent du revenu disponible.

<sup>5</sup> Le marché du logement est considéré comme stable lorsque le taux de logements vacants avoisine 1.5 %. Entre 1,5% et 1%, la situation est considérée comme une pénurie de logements. Entre 2020 et 2025, le taux national de logements vacants est passé de 1,72% à 1,08%, avec toutefois de grandes disparités régionales. Les facteurs de cette pénurie sont notamment l'évolution démographique (immigration), l'individualisation de la société (nombre de ménages), le renchérissement des matériaux de construction et le manque de zones à bâtir (Conseil fédéral 2025).

<sup>6</sup> Soit quatre fois plus que pour l'ensemble de la population.

<sup>7</sup> Il faut toutefois relever que la charge financière trop élevée est la principale cause de l'inadéquation du logement.

vraisemblablement parce qu'ils occupent des bâtiments anciens aux loyers bon marchés et que ce sont ces bâtiments qui sont généralement rénovés ou démolis.

## 1.2. Logement et prévoyance

La propriété du logement, du moins une fois acquise, constitue une protection face aux risques de la diminution du revenu après la retraite<sup>8</sup>. En ce sens, l'encouragement à la propriété par la prévoyance professionnelle (EPL) est l'un des instruments de la prévoyance vieillesse (Morger et al. 2010). Le secteur de l'immobilier soutient également indirectement la prévoyance professionnelle, comme source de revenu centrale et stable pour les investissements des caisses de pension (Baldegger et al. 2024). Dans leurs portefeuilles, la part de l'immobilier comme catégorie d'actifs a augmenté continuellement entre 2008 (20%) et 2022 (27%) avant de décroître (24.9% en 2024), au profit des actions (Pitsch 2025). Le droit limite par ailleurs cette part à 30%, dont un tiers au maximum peut être investis à l'étranger. En termes de parc immobilier, la part de marché des institutions de prévoyance varie entre 16 % et 18 % du parc immobilier locatif, depuis 2008 (Taboada 2022). Plus largement, le secteur de l'immobilier (construction, administration, location, services aux bâtiments, etc.) pèse lourd dans l'économie nationale, avec 16% du produit intérieur brut (PIB), employant près de 17% des actifs (660'000 équivalents plein temps) et générant 11 % de l'ensemble des recettes fiscales en Suisse (Baldegger et al. 2024). En ce sens, il contribue à la sécurité sociale à travers le versement de salaires, des cotisations sociales et de recettes fiscales.

## 1.3. Logement et santé

Les différents modèles qui relèvent de l'approche par les déterminants des inégalités de santé comprennent tous des déterminants environnementaux. Il s'agit des effets de l'environnement physique (exposition à des substances pathogènes, température, bruit, etc.) et social (ségrégation, isolement, quartiers dépourvus de services divers, etc.), et leur contribution relative à la mortalité totale est estimée à environ 20% (Cantoreggi et Simos 2010). Au niveau spécifique du domicile, les effets néfastes d'un logement mal entretenu (défauts structurels, isolation thermique ou acoustique insuffisante, humidité, installations défectueuses ou anciennes) sur la santé sont établis (Palacios et al. 2021). Le logement impacte ainsi directement l'état de santé de la population, en particulier des ménages à faibles revenus, qui se déclarent plus souvent sujets aux nuisances en termes de bruit et de pollution (Office fédéral des assurances sociales 2025). Cette dimension sanitaire du logement intéresse les assurances sociales en tant que facteur de maladie, d'incapacité de travail ou d'incapacité de gain, voire d'invalidité.

## 1.4. Vieillesse et handicap

Le logement doit en outre être adapté aux besoins spécifiques de celui ou celle qui l'occupe. À ce titre, la vieillesse et le handicap sont deux situations à considérer. Deux cas de figure sont possibles, quoique présentant une variété de formes, dont certaines sont hybrides : le logement en institution<sup>9</sup> ou le logement privé<sup>10</sup>. Dans le domaine de la vieillesse comme du handicap, la

---

<sup>8</sup> Il convient de relever qu'avec environ 36% de propriétaires (pour les logements occupés en permanence), la Suisse présente le taux le plus bas de tous les pays européens (OFL, <https://www.bwo.admin.ch/fr/proportion-de-logements-en-propriete> [consulté le 05.08.2025]).

<sup>9</sup> Le logement en institution, pour les personnes âgées comme pour les personnes en situation de handicap, se décline en une offre variée (établissements médico-sociaux, établissements spécialisés ou foyers de vie non médicalisés, etc.), notamment en termes de taux d'encadrement.

<sup>10</sup> Le logement privé, pour les personnes âgées comme pour les personnes en situation de handicap comprend lui aussi une vaste gamme de formes différentes : logement privé, communautaire privé, résidence avec ou sans services collectifs

tendance est en faveur du maintien à domicile par rapport au logement institutionnel<sup>11</sup>. Pour les autorités publiques (cantons et communes), il s'agit notamment de planifier l'offre de logement en institution en fonction des besoins actuels et futurs. Il s'agit également d'assurer le financement de ces institutions et que la part qui incombe aux résidents soit supportable. Le logement privé des seniors et des personnes en situation de handicap pose en outre de multiples défis aux politiques sociales : si la majorité des seniors en Suisse vivent dans de bonnes conditions, soit dans un logement central, avec des loyers avantageux et un espace suffisant (Fister et al. 2025), les besoins évoluent avec l'âge et les logements peuvent s'avérer inadaptés et faire obstacle à l'autonomie des personnes âgées (surface, nombre d'étages, seuils de porte, étroitesse, etc.) (Fister et al. 2025)<sup>12</sup>. L'environnement est également très important pour les aînés (proximité des commerces et des services de santé, desserte de transports publics) et s'avère déterminant face au risque d'isolement. Or, les personnes âgées présentent une faible mobilité résidentielle<sup>13</sup>, laquelle est en partie subie : parce qu'ils bénéficient de baux anciens dont le loyer médian brut par mètre carré est inférieur de 20% à celui des 26-45 ans, leur charge locative est le plus souvent supportable, tandis qu'un changement de logement implique généralement une augmentation significative de cette charge. À cela s'ajoute la probabilité, croissante avec l'âge, qu'une personne se retrouve seule. Le fait de vivre seuls aggrave à plus d'un titre la situation des aînés, en particulier leur situation financière (Fister et al. 2025)<sup>14</sup>. Or, c'est une situation fréquente : lorsqu'ils occupent un ménage privé, la quasi-totalité des plus de 76 ans (93%) vivent seuls ou dans des ménages de deux personnes, le plus souvent avec une personne du même groupe d'âge. Près de la moitié des femmes de ce groupe vivent seules à partir de 76 ans (Fister et al. 2025). Une étude mandatée par l'OFL portant spécifiquement sur la situation des femmes âgées entre 55 et 75 ans vivant seules a montré leur plus grande vulnérabilité en matière de finances, de vie sociale et de logement<sup>15</sup>. Nombre de ces femmes doivent rester dans un logement inadapté, faute d'options correspondant à leurs moyens, et s'exposent ainsi au risque d'un futur déménagement forcé (Grazia Bedin et al. 2024).

En ce qui concerne le logement privé des personnes en situation de handicap, une étude de 2019 mandatée par l'OFAS indique un clair manque de logements à un prix abordable pour les personnes qui souhaitent vivre de manière indépendante, surtout en zone urbaine. Ces personnes sont en outre défavorisées sur le marché du logement du fait de leurs moyens financiers réduits, du manque de logements adaptés et des préjugés des propriétaires ou du voisinage (Fritschi et al. 2019). Au-delà du marché, le régime des prestations des assurances sociales fait qu'en pratique, il est relativement difficile de financer le soutien nécessaire aux personnes en situation de handicap en dehors d'une institution : les offres de logement institutionnel existent et leur financement est clairement réglé, alors que les offres « en logement privé » et leur financement sont moins clairs.

---

<sup>11</sup> Les données de l'OFS (Statistique des institutions médico-sociales et Statistique de l'aide et des soins à domicile) montrent, au cours des dernières décennies, un taux de recours en diminution pour les longs séjours en EMS au profit des soins à domicile, dans la plupart des cantons. Pour les situations de handicap, si le nombre de personnes percevant des prestations de l'assurance invalidité (AI) et vivant en logement privé a augmenté, la part de celles qui résident dans un cadre institutionnel demeurerait encore légèrement supérieure en 2019 (51% ou 24'732 personnes) (Fritschi 2019).

<sup>12</sup> L'étude indique également qu' : « [...] environ 63 % des logements des personnes âgées de 76 ans et plus ont été construits avant 1980, soit à une époque où les normes de construction ne tenaient pas compte des critères d'un logement sans obstacles ».

<sup>13</sup> En 2022, seuls 5,1% des personnes de 76 ans et plus ont déménagé (environ 39'000 personnes) et pour la moitié d'entre elles dans une maison de retraite ou un établissement de soins. Plusieurs facteurs expliquent cette faible mobilité résidentielle (coûts, attachement au logement occupé, efforts requis, difficultés de trouver un logement et numérisation des processus de recherche) (Fister 2025)

<sup>14</sup> Selon cette étude : « Même si, dans 80 % des déménagements de ménages composés uniquement de personnes de 76 ans ou plus, la (nouvelle) charge locative reste inférieure au tiers du revenu brut (règle du tiers), dans 10 % des cas, elle passe au-dessus de ce seuil ».

<sup>15</sup> Ces vulnérabilités s'expliquent notamment par une épargne et des revenus faibles, des coûts de logement élevés et par le fait qu'elles assument souvent le rôle de proches aidantes.

De plus, la sécurité dans un logement privé est moindre et les personnes en situation de handicap qui choisissent cette forme de logement doivent s'organiser elles-mêmes, avec leur entourage, pour obtenir des services (Fritschi et al. 2019).

## 2. Bases légales et compétences

### 2.1. Généralités

Du fait de son caractère transversal, la politique du logement est étroitement liée à d'autres politiques sectorielles comme la politique fiscale (imposition des biens immobiliers), la politique économique et conjoncturelle (relance du secteur de la construction en période de crise) (Cuennet et al. 2002) ainsi qu'à la politique environnementale, agricole et paysagère (mesures d'aménagement du territoire), énergétique (mesures visant l'efficacité énergétique du parc immobilier) ou encore de la santé (mesures de réduction des diverses formes de pollution nuisibles à l'habitat) et, comme le montre le chapitre 1, à la politique sociale. En plus de cette transversalité sectorielle, la politique du logement, comme la plupart des autres domaines de politiques publiques en Suisse, est transversale aux niveaux fédéral, cantonal et communal. Cette analyse se limite à la dimension sociale de la politique du logement, au niveau fédéral. Or, c'est avant tout et précisément un objectif social que poursuit l'action publique sur le marché du logement. Il s'agit en effet de mettre à disposition des logements adaptés aux besoins, pour l'ensemble de la population et à des conditions supportables (art. 41 al. 1 let. e Cst)<sup>16</sup>. L'offre de logement étant organisée selon les principes de l'économie de marché, l'action de l'État est volontairement limitée à l'instauration de conditions cadre favorables à cet objectif. Au niveau du partage des compétences, les réglementations et mesures cantonales et communales qui concernent directement ou indirectement le logement revêtent néanmoins une importance considérable. Dix cantons, par exemple, disposent d'une politique du logement<sup>17</sup> et les compétences en matière de maintien à domicile, de soutien à l'autonomie, d'aide sociale ou d'aménagement de territoire appartiennent aux cantons et aux communes.

### 2.2. La politique du logement de la Confédération

#### *Instruments et bases légales*

La politique du logement de la Confédération se base sur le mandat constitutionnel que lui confèrent les art. 41, 108 et 109 Cst. L'art. 41 al. 1 let. e Cst. relève des *buts sociaux* et prévoit que : « La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables » (DEFR 2024). Afin de remplir sa part du mandat constitutionnel, la politique fédérale du logement s'articule en deux champs d'intervention :

- Un volet « aide au logement », basé également sur l'art. 108 Cst, qui charge la Confédération d'encourager la construction et l'acquisition de logement, l'acquisition et l'équipement de terrains en vue de la construction de logements, en considérant les intérêts des familles et des personnes âgées, handicapées ou dans le besoin et dont la loi fédérale d'exécution est la loi sur le logement (LOG)<sup>18</sup> ;

---

<sup>16</sup> Toutefois, comme le stipule l'alinéa 4 du même article de la Constitution, les buts sociaux ne donnent aucun droit subjectif à des prestations de l'État.

<sup>17</sup> La politique vaudoise du logement, par exemple, comprend des mesures d'aide au logement (prêts, cautionnement, etc.), de promotion des logements d'utilité publique, des règles cantonales en matière de baux, etc.

<sup>18</sup> RS 842.

- Un volet « protection des locataires », basé également sur l'art. 109 Cst, qui charge la Confédération de légiférer afin de lutter contre les abus en matière de baux (loyers et congés abusifs) et dont la loi d'exécution est le droit du bail (art. 253 ss. CO). À travers son intégration dans le Code des obligations et l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)<sup>19</sup>, le droit du bail est réglé de manière exhaustive (hormis quelques exceptions) par la Confédération (Office fédéral du logement 2024). Le droit du bail prévoit plusieurs mesures comme la détermination du caractère abusif d'un loyer en fonction du rendement obtenu par le bailleur (art. 269 CO), la possibilité de contester le loyer initial (art. 270 CO), de demander une diminution du loyer en cours de bail (art. 270a CO) et de contester des augmentations de loyer et d'autres modifications unilatérales du contrat (art. 270b ss CO) ou les conditions qui doivent être remplies pour une majoration de loyer (art. 269d al. 2 CO). Il convient également de mentionner la protection contre les congés, à savoir les règles concernant l'annulabilité du congé (art. 271 s CO) et concernant la prolongation du bail (art. 272 ss CO).

Pour le volet « aide au logement », la Confédération dispose de plusieurs instruments à travers la LOG. Des aides directes et indirectes sont prévues pour l'encouragement à la construction et à la propriété. Les aides indirectes sont des soutiens financiers en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (coopératives, fondations, associations, etc.)<sup>20</sup> pour la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements d'utilité publique<sup>21</sup> afin d'encourager l'offre de logements pour les ménages à revenu modeste (art. 1, al. 1 LOG). Les instruments suivants sont mis en œuvre au titre des mesures d'encouragement (art. 34 LOG) :

- La Confédération approvisionne avec des prêts des fonds de roulement gérés à titre fiduciaire par les organisations faîtières de la construction de logement d'utilité publique. Des prêts à taux préférentiels provenant de ces fonds sont accordés aux membres pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements locatifs bon marché. Dans certains cas particuliers, ces prêts peuvent également être accordés pour la construction de logements en propriété bon marché.
- Elle cautionne<sup>22</sup> les emprunts émis par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique (CCL)<sup>23</sup>. Avec les fonds ainsi obtenus sur le marché des capitaux, la CCL accorde à ses membres des prêts pour financer la construction de logements bon marché.
- Elle accorde des arrière-cautionnements pour garantir les cautionnements de la coopérative de cautionnement hypothécaire, qui permettent de financer la construction de logements locatifs bon marché. Ces cautionnements couvrent le financement d'une partie des frais d'investissement qui peut aller jusqu'à 90%, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux hypothécaire pour la 1<sup>ère</sup> hypothèque.

---

<sup>19</sup> RS 221.213.11

<sup>20</sup> Selon la LOG, les maîtres d'ouvrage sont considérés comme étant d'utilité publique lorsqu'ils ne poursuivent pas de but lucratif.

<sup>21</sup> Ces logements d'utilité publique se distinguent non seulement par la qualité de l'habitat à un prix modéré, mais aussi très fréquemment par son souci des infrastructures communautaires, de son adaptation aux seniors ou aux familles, du développement durable et de l'efficacité énergétique (FF 2020 7295).

<sup>22</sup> Le cautionnement est un contrat, dans lequel la caution (en l'occurrence la Confédération) s'engage envers le créancier du débiteur à garantir le paiement de la dette cautionnée.

<sup>23</sup> La CCL est une coopérative fondée par les associations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et l'Office fédéral du logement, qui peut lever des fonds sur le marché des capitaux à des conditions très favorables grâce au cautionnement de la Confédération.

Depuis l'entrée en vigueur de la LOG en 2003, la Confédération ne distribue plus d'aides directes au paiement des loyers sous forme d'aides à la personne<sup>24</sup> (cette tâche revenant aux cantons et aux communes) mais se concentre principalement sur les aides à la pierre<sup>25</sup> afin d'encourager la construction de logements à prix modérés par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (Grosjean et al. 2023).

L'art. 1, al. 1 LOG prévoit aussi l'encouragement de l'accession à la propriété : en milieu rural, la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL) soutient la rénovation, la construction et l'acquisition de logements à prix modéré. La FPPL gère à titre fiduciaire un fonds de roulement alimenté par la Confédération (encouragement indirect). Les prêts sans intérêt ou à taux préférentiel améliorent la situation du logement dans les zones rurales dans la mesure où ils permettent de réduire les coûts des logements habités par des propriétaires à revenu modeste.

Le droit fédéral contient également d'autres mesures d'encouragement à la propriété du logement à travers la loi sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) : la LPP permet aux assurés de financer l'acquisition de leurs logements au moyen des avoirs de leur prévoyance professionnelle, qui peuvent être mis en gage (art. 30b LPP et 331d CO) ou retirés de manière anticipée (art. 30c LPP et 331e CO) pour alimenter les fonds propres nécessaires à l'acquisition ou la construction d'un logement, pour rembourser un prêt hypothécaire ou pour financer des travaux de rénovation. L'objectif relève également de la sécurité sociale, la propriété du logement étant considérée comme une forme de prévoyance vieillesse conforme au but de prévoyance<sup>26</sup>.

Les assurances sociales contribuent indirectement aux buts sociaux de la politique fédérale du logement selon la LOG et le droit du bail, pour les bénéficiaires de rentes AVS et AI :

- Tout d'abord, qu'ils vivent à domicile ou en institution, leurs rentes du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> pilier et éventuellement AI constituent les sources de revenus principales pour, notamment, s'acquitter de leur frais de logement ;
- Deuxièmement, les prestations complémentaires (PC) comportent concrètement une aide au logement : la loi sur les prestations complémentaires (LPC) prévoit en effet que les charges locatives effectives soient prises en compte dans le calcul des dépenses reconnues pour l'octroi des PC à l'AVS/AI (art. 10 LPC). Des montants maximaux mensuels sont fixés par le Conseil fédéral selon la taille du ménage et la région et réexaminés au moins tous les dix ans. Les rentiers AVS/AI qui résident en institution peuvent également bénéficier des PC pour couvrir le surplus des coûts d'hébergement (frais de pension). Ces coûts sont une dépense reconnue pour le calcul de l'octroi aux PC (art. 10 al. 2, let. a LPC)<sup>27</sup> ;

Les assurances sociales jouent encore un rôle crucial dans le domaine du logement, à travers le maintien à domicile. Il ne s'agit pas, dans ce cas, de couvrir les coûts du logement mais de permettre aux personnes atteintes dans leur santé de demeurer aussi longtemps que possible à domicile, si tel est leur choix. L'AI a par exemple pour objectif de favoriser l'autonomie des personnes handicapées (art.1a LAI), notamment en les maintenant à domicile. Pour cela, la sécurité sociale prévoit plusieurs mesures :

---

<sup>24</sup> Soutien versé directement aux ménages économiquement faibles pour un logement. Avant l'entrée en vigueur de la LOG, soit sous le régime de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP ; RS 843), la Confédération versait l'*abaissement supplémentaire*, une aide directe à certains types de ménages (personnes âgées, en situation de handicap, en formation, etc.) dont le revenu ne dépassaient pas les limites fixées.

<sup>25</sup> Soutien versé aux maîtres d'ouvrage pour la réalisation d'investissements en logements, sous formes de subventions ou exonérations fiscales.

<sup>26</sup> FF 1992 VI 229.

<sup>27</sup> Les coûts des soins sont financés par l'assurance obligatoire des soins, la personne résidant en institution et le canton ou la commune.

- L'AI prend en charge, en tant que moyens auxiliaires (art. 21 ss. LAI), les travaux nécessaires pour adapter un logement aux besoins liés à l'invalidité. Il s'agit par exemple d'adapter un logement au passage d'un fauteuil roulant, d'adapter la hauteur d'une cuisine, etc.
- L'allocation pour impotent (API) de l'AI ou de l'AVS (art. 42 ss LAVS, art. 43bis ss LAI) permet de compenser les surcoûts dus à l'incapacité des bénéficiaires à effectuer les tâches élémentaires du quotidien. Elle contribue ainsi au maintien à domicile en couvrant, par exemple, les coûts relatifs à l'aide extérieure requise, même si le bénéficiaire peut disposer librement de la prestation. Les bénéficiaires mineurs d'une API, qui vivent à domicile et qui ont besoin d'une aide d'au moins quatre heures en moyenne durant la journée, bénéficient en outre d'un supplément pour soins intenses. Une API est toutefois également versée aux personnes atteintes dans leur santé qui résident en institution, le maintien à domicile n'étant pas l'unique objectif de cet instrument. Son montant s'élève alors à un quart de l'allocation prévue pour les personnes vivant à domicile ;
- La contribution d'assistance de l'AI (art. 42quater ss LAI), allouée aux bénéficiaires d'une allocation pour impotent qui vivent ou souhaitent vivre à domicile vise explicitement l'autonomie et le maintien à domicile du bénéficiaire. Elle est uniquement destinée à couvrir les prestations d'aide fournies par des personnes physiques, dans le cadre d'un contrat de travail et calculée en fonction du temps d'aide régulière nécessaire (Centre d'information AVS/AI 2024).
- Les subventions pour l'aide à la vieillesse (art. 101<sup>bis</sup> LAVS), allouée par l'AVS aux institutions privées d'utilité publique et actives à l'échelle nationale pour, par exemple, leurs tâches de conseil, d'assistance ou de maintien des aptitudes intellectuelles et physiques des personnes âgées.
- Le financement, par les prestations complémentaires à l'AVS/AI, des aides et services à domicile pour les personnes qui vivent partiellement à domicile et dans une institution (home ou hôpital). La modification correspondante de la LPC est en consultation jusqu'en mars 2026.

### ***Compétences de mise en œuvre***

L'Office fédéral du logement (OFL) est l'autorité d'exécution du volet « aide au logement » de la politique fédérale du logement selon la LOG. L'OFL mène en outre les processus législatifs et élabore les bases de décision pour le développement de la politique du logement. La CCL constitue également un acteur important de ce volet. Le Conseil fédéral s'est également doté d'une commission consultative en matière de logement : la Commission fédérale du logement (CFL), composée de 15 membres, conseille le gouvernement fédéral en matière de logement, observe les effets de la LOG et l'évolution du marché et propose des modifications de la loi ou des mesures d'exécution (art. 49 LOG). Pour le volet « droit du bail », selon l'art. 21, al. 2 OBLF les autorités de conciliation ont l'obligation de conseiller locataires et bailleurs, même indépendamment d'une procédure de contestation, en particulier avant la conclusion d'un contrat de bail. Elles doivent notamment aider locataires et bailleurs à déterminer si un loyer est abusif. Les procédures judiciaires sont régies par le Code de procédure civile (CPC)<sup>28</sup>. Les organes judiciaires compétents sont les autorités de conciliation, les tribunaux compétents institués par le droit cantonal (tribunaux des baux ou ordinaires) et en dernière instance le Tribunal fédéral.

Au niveau des assurances sociales, les compétences se distribuent comme suit :

- L'utilisation des avoirs du 2<sup>ème</sup> du pilier pour la propriété du logement relève de la compétence des institutions de prévoyance (contrôle puis versement des montants). Huit autorités régionales surveillent les institutions de prévoyance. La haute surveillance de ces autorités régionales est assurée par la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Enfin, l'Administration fédérale des contributions (AFC) exécute les dispositions fiscales correspondantes ;

---

<sup>28</sup> RS 272

- Les PC relèvent de la compétence des organes d'exécution, qui sont les caisses de compensation cantonales et professionnelles. L'OFAS contrôle ces organes d'exécution. Le financement des PC, à partir des recettes fiscales, est une tâche conjointe de la Confédération – pour la couverture des besoins vitaux – et des cantons.
- Pour les prestations de l'AVS et de l'AI, les caisses de compensation cantonales et professionnelles sont chargées de l'exécution (encaissement des cotisations et versement des prestations d'assurance). La Centrale de compensation (CdC) assure la liaison entre les différentes caisses de compensation. Elle centralise les cotisations de toutes les caisses et leur met à disposition les moyens pour le paiement des rentes. Pour l'AI spécifiquement, les offices AI sont chargés de traiter et d'évaluer les demandes de prestations. L'OFAS assure la surveillance de ces autorités d'exécution. En outre, la Commission fédérale de l'AVS et de l'AI émet des recommandations à l'intention du Conseil fédéral, sur la mise en œuvre des mesures de la sécurité sociale et sur l'évolution des assurances.

Le tableau 1 résume les éléments identifiés dans le chapitre 2.

*Tableau 1 : Mesures fédérales à visées sociales, en matière de logement*

| Objectif                                                                                               | Mesure                                                                                                                                                             | Base légale                                     | Autorité compétente                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Disposer de suffisamment de logements à loyer modéré                                                   | Soutiens financiers aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique                                                                                                       | Art. 34 LOG                                     | - OFL<br>- CCL                                                                                            |
|                                                                                                        | Soutiens financiers aux particuliers et aux propriétaires de logement pour la construction, la rénovation et l'acquisition de logements en propriété à prix modéré | Art. 23 al. 5 ordonnance sur le logement (OLOG) |                                                                                                           |
| Encourager l'accès à la propriété du logement                                                          | Mise en gage des avoirs du 2 <sup>ème</sup> pilier                                                                                                                 | Art. 30b LPP et 331d CO                         | - Institutions de prévoyance<br>- OFAS<br>- Autorités régionales<br>- CHS PP                              |
|                                                                                                        | Retrait anticipé des avoirs du 2ème pilier                                                                                                                         | Art. 30c LPP et 331e CO                         |                                                                                                           |
| Protéger les locataires contre les abus en matière de baux                                             | Caractère abusif d'un loyer                                                                                                                                        | Art. 269 CO                                     | - Autorités de conciliation<br>- Tribunaux cantonaux<br>- Tribunal fédéral                                |
|                                                                                                        | Limitation des conditions de majoration de loyer                                                                                                                   | Art. 269d al. 2 CO                              |                                                                                                           |
|                                                                                                        | Possibilité de contester le loyer initial                                                                                                                          | Art. 270 CO                                     |                                                                                                           |
| Couvrir les dépenses de logement des rentiers AVS/AI, à domicile ou en institution                     | PC à l'AVS/AI, qui prennent en compte les coûts effectifs du logement privé ou en institution                                                                      | LPC                                             | - Caisses de compensation<br>- OFAS                                                                       |
| Maintenir à domicile les personnes atteintes dans leur santé et favoriser leur autonomie <sup>29</sup> | Moyens auxiliaires de l'AI                                                                                                                                         | Art. 21 ss. LAI                                 | - Caisses de compensation<br>- CdC<br>- Offices AI<br>- OFAS<br>- Commission fédérale de l'AVS et de l'AI |
|                                                                                                        | Allocation pour impotent AVS/AI                                                                                                                                    | Art. 42 ss LAVS, Art. 43bis ss LAI              |                                                                                                           |
|                                                                                                        | Supplément pour soins intenses                                                                                                                                     | Art. 42ter LAI                                  |                                                                                                           |
|                                                                                                        | Contribution d'assistance de l'AI                                                                                                                                  | Art. 42quater ss LAI                            |                                                                                                           |
|                                                                                                        | Subventions pour l'aide à la vieillesse                                                                                                                            | Art. 101bis LAVS                                |                                                                                                           |

Il convient enfin de mentionner le cadre international pertinent en matière de logement. La Suisse a ratifié le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels, lequel reconnaît un droit à un logement « suffisant » (art. 11.1 PIDESC). Elle a également ratifié la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH), qui, si elle ne reconnaît pas un droit au logement explicite, reconnaît un droit au respect de la vie privée et familiale (art. 8 CEDH). De même, la Suisse a ratifié la Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées, qui garantit

<sup>29</sup> Les cantons sont seuls compétents pour assurer les prestations d'aide et de soin à domicile pour les personnes âgées et handicapées (art. 112c Cst.).

l'accessibilité des personnes en situation de handicap, entre autres, à leur environnement physique, y compris à leur logement et à l'intérieur de ceux-ci (art. 9 CDPH). Or, ces traités internationaux ne confèrent pas de droit directement invocable en justice, comme le droit à une prestation relevant de la sécurité sociale. Lorsque la Suisse ratifie une norme internationale, celle-ci fait alors partie intégrante de l'ordre juridique suisse et devient ainsi applicable au niveau national (système dit « moniste »). Toutefois, ces dispositions s'adressent prioritairement aux autorités, qui doivent les mettre en œuvre à leurs niveaux et non pas aux citoyens, qui peuvent les invoquer en tant que droit subjectif pour obtenir des prestations de l'Etat.

### 3. Le logement face aux évolutions futures

Ce chapitre décrit comment une série d'évolutions en cours impacte les dimensions sociales du logement exposées au chapitre 1. Ces évolutions sont susceptibles de modifier profondément les formes d'habitat de demain et les besoins futurs des différentes générations et groupes socio-économiques de la population. Elles constituent ainsi autant de contraintes et de défis mais aussi d'opportunités, qui doivent être pris en compte pour que les buts sociaux de la politique du logement, tel qu'exprimés à travers l'art. 41 Cst puissent être atteints au cours des prochaines décennies.

#### 3.1. Changements sociodémographiques

Selon le scénario de référence de l'OFS (Kohli et Probst 2025), la population résidente permanente en Suisse, qui s'élève actuellement à 9,1 millions, atteindrait près de 10 millions de personnes en 2040 et 10,5 millions en 2055<sup>30</sup>. À plus court terme, la croissance démographique sera la plus importante dans les agglomérations des grandes villes, qui cumulent les avantages de la proximité des centres urbains, de logements plus abordables et de plus de surfaces constructibles à disposition<sup>31</sup>. D'une part, cette pression démographique pourrait accentuer la pénurie, en creusant encore davantage le taux de logement vacants dans les centres urbains. La pression sur les loyers s'en trouverait ainsi augmentée, et ce sur des zones toujours plus vastes.

Le scénario de référence de l'OFS montre également que le vieillissement de la population va se poursuivre au cours des prochaines décennies. En 2055, les 65 ans et plus composeront un quart de la population résidente (+ 47% par rapport à 2025). Le nombre de personnes âgées de 80 ans ou plus va quant à lui presque doubler, pour atteindre environ 1 million de personnes, soit près de 10% de la population résidente en 2055. Le rapport de dépendance des personnes âgées<sup>32</sup>, qui se situe à 33 sur 100 en 2025, s'élèvera à près de 45 sur 100 en 2055. En outre, le vieillissement risque d'être encore plus marqué dans les cantons ruraux. Ces perspectives vont peser lourdement sur les enjeux du logement des aînés (adaptation, planification et financement des infrastructures, loyers supportables, isolement, etc.). L'Observatoire suisse de la santé (Obsan) a estimé des ordres de grandeur des besoins futurs en soins de longue durée sous l'effet du vieillissement de la population (Pellegrini et al. 2022)<sup>33</sup>. En termes de logement et d'infrastructures à l'horizon 2040, cela se traduit par une croissance des besoins de 69% dans les EMS (soit 921

---

<sup>30</sup> Soit une augmentation annuelle moyenne de 0.5%. En outre, au niveau régional, des croissances supérieures à la moyenne sont prévues dans les cantons à accroissement naturel élevé (GE, ZH, VD), urbains (GE, BS) et dans les cantons proches de l'agglomération zurichoise (LU, TG, AG, SG).

<sup>31</sup> Selon les modèles de prévision de Wüest Partner, une entreprise suisse qui fournit divers services dans le domaine de l'immobilier, notamment des études et des données sur le marché de l'immobilier suisse. <https://www.wuestpartner.com/ch-fr/2024/06/04/population-et-menages-levolution-en-suisse-jusquen-2050/>

<sup>32</sup> Le nombre de personnes de 65 ans ou plus pour 100 personnes de 20 à 64 ans.

<sup>33</sup> L'analyse de l'Obsan se base sur un précédent scénario démographique de référence de l'OFS (période de 2020 à 2050). Les résultats mentionnés ici correspondent au scénario d'évolution des besoins dans des conditions *ceteris paribus*, c'est-à-dire en supposant une politique de soins inchangée, une durée de soins constante et une évolution démographique moyenne.

EMS supplémentaires), 1242 lits de court séjour supplémentaires et environ 13'350 appartements pour personnes âgées supplémentaires (+ 43%)<sup>34</sup>. L'Obsan développe en outre un scénario alternatif, jugé plausible par les experts interrogés, selon lequel les besoins s'élèveraient à environ 34'500 logements pour personnes âgées supplémentaires à l'horizon 2040.

Au niveau des types de ménages, les données de l'OFS<sup>35</sup> montrent que ce sont les ménages composés d'une personne et ceux composés d'un couple sans enfant qui ont augmenté le plus, et fortement : les premiers ont presque quadruplé et les seconds presque doublé entre 1970 et 2023, tandis que le nombre de couples avec enfants est resté pratiquement inchangé. Durant cette période, la génération du baby-boom a atteint l'âge où les enfants quittent le foyer parental générant ainsi une augmentation du nombre de couples vivant sans enfant et du nombre de jeunes adultes vivant seuls ou en couple sans enfant (Kohli 2025). Cette tendance va se poursuivre. Entre 2025 et 2055, les ménages d'une personne augmenteront le plus (+26% et totalisant 40% des ménages en 2055) suivis des ménages de deux personnes (+19% et 33% des ménages en 2055). C'est en grande partie le vieillissement de la population qui explique ce phénomène : l'espérance de vie croissante entraînera une augmentation des ménages d'une (veufs ou veuves) ou deux (couples âgés) personnes. La fécondité plus faible des jeunes générations, selon les projections, constitue un autre facteur d'accroissement du nombre de ménages de petite taille, dans ce cas formés de jeunes adultes (Kohli 2025). Au total, la Suisse devrait compter 750'000 ménages supplémentaires d'ici 2050<sup>36</sup>. Les conséquences sont nombreuses : d'une part, la Suisse aura besoin de beaucoup de logements supplémentaires, en particulier de petits logements. D'autre part, les risques de précarité s'accroissent lorsqu'une seule personne doit assumer les charges du logement. Enfin, les risques d'isolement social augmentent également. Compte tenu des effets conjugués et croissants du vieillissement de la population et de l'individualisation des modes de vie, la gestion de ces risques doit être anticipée.

### 3.2. Changement climatique

Le changement climatique, dont les effets néfastes sur la santé sont nombreux, agit et continuera d'agir comme un élément majeur du facteur environnemental de la santé et du bien-être (Confédération Suisse 2020). Dans ce cadre, le logement joue un rôle clé: les fortes chaleurs plus fréquentes et plus intenses (Steinemann et al. 2025) et en particulier les îlots de chaleur en zones urbaines (de Schrijver et al. 2023) vont requérir des mesures d'adaptation du parc immobilier, de sorte que les bâtiments offrent des conditions de vie saines malgré les fortes chaleurs estivales, tout en limitant l'augmentation des besoins en énergie de refroidissement. L'adaptation du parc immobilier pose implicitement la question de l'(in-)égalité : les ménages à faibles revenus, qui occupent en majorité des logements inadaptés, profiteront-ils de ces travaux ? L'assainissement des logements conduira-il, au contraire, à diminuer encore davantage l'offre de logements abordables ? (Confédération Suisse 2020). Enfin, le vieillissement de la population augmente significativement la mortalité (Chen et al. 2020) et l'isolement social des personnes âgées (Confédération Suisse 2020) dus au changement climatique.

---

<sup>34</sup> Des logements spécialement adaptés aux besoins des personnes âgées, proposés/promus comme tel et offrant ou non des services spéciaux (accompagnement, soins, repas, nettoyage, etc.).

<sup>35</sup> OFS,  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/familles/menages.html> (consulté le 05.08.2025).

<sup>36</sup> Wüest Partner,  
<https://www.wuestpartner.com/ch-fr/2024/06/04/population-et-menages-levolution-en-suisse-jusquen-2050/> (consulté le 05.08.2025).

### 3.3. Évolutions technologiques

Au regard des développements dans les domaines des technologies de l'information et de la communication, de l'intelligence artificielle, de l'automatisation et de la robotisation, il est raisonnable de prévoir que l'autonomie des personnes âgées et/ou en situation de handicap va augmenter, facilitant leur maintien à domicile. Les techniques de la domotique, qui permettent une gestion automatisée des différentes fonctions du logement (confort, sécurité, consommation énergétique) deviennent de plus en plus accessibles. Elles peuvent augmenter l'autonomie et la sécurité des personnes en situation de handicap et ainsi réduire les coûts liés aux soins médicaux et à l'assistance pour les personnes handicapées (Cleland et al. 2024). Les robots pourront également vraisemblablement fournir des prestations d'aide et d'assistance (Oosthuizen 2022), directement à la personne ou en soutien au personnel de d'aide et de soins à domicile (Schulze et al. 2021).

Une autre évolution, résultant à la fois d'innovations technologiques et sociales - au sens de nouvelles méthodes et d'interaction de travail - a été largement adoptée, dans le sillage de la pandémie de Covid-19 : le télétravail à domicile. Les données de l'OFS<sup>37</sup> indiquent que cette forme de travail a continuellement augmenté au cours des 20 dernières années, jusqu'à concerner près de 40% de la population active en 2021, à cause des périodes de semi-confinement. Depuis 2022, une part stable d'environ 37% de la population active effectue du télétravail à domicile, dont, en moyenne, 13.3 % de manière occasionnelle, 15% de manière régulière, 8.6% de manière habituelle (le plus souvent). Depuis 2021, la proportion de personnes actives qui effectuent surtout du télétravail diminue tandis que le télétravail régulier et occasionnel augmente, illustrant, selon l'OFS, à la fois le retour sur le lieu de travail et l'importance renforcée du télétravail en général. En outre, la proportion de télétravail varie très fortement suivant la branche économique (par exemple, plus de 80% des actifs de la branche « information et communication ») et concerne majoritairement les personnes diplômées du degré tertiaire (formation professionnelle supérieure et hautes écoles). Le télétravail relativise le critère de la proximité au lieu de travail dans le choix du lieu de résidence. On suppose ainsi qu'il ferait perdre aux grands centres urbains leur attrait résidentiel, au profit des lieux périphériques plus abordables (Conseil fédéral 2024). Une étude mandatée par l'OFL estime que le télétravail pourrait dans l'ensemble contribuer à une plus forte décentralisation, au profit des centres urbains de taille plus modeste, des agglomérations et des régions touristiques (utilisation des résidences secondaires). Toutefois, ce phénomène ne devrait pas profondément modifier la domiciliation, la majorité de la population restant ancrée dans un périmètre restreint, en particulier du fait de l'attachement au réseau social. D'excellentes infrastructures permettent toutefois d'ores et déjà à la plupart des ménages de ne plus choisir leur lieu d'habitation uniquement en fonction de leur lieu de travail (Abegg et al. 2023).

## 4. Conclusion

Le logement est étroitement lié à la sécurité sociale car il est un élément déterminant pour les facteurs centraux des politiques sociales, comme la situation financière des individus, leur prévoyance, leur état de santé et de bien-être ou leur intégration. Les analyses rassemblées dans cette contribution montrent, sans surprise, que ce sont les groupes plus vulnérables (ménages à faibles revenus, personnes âgées, personnes en situation de handicap, familles, etc.) qui subissent le plus fortement les difficultés liées au logement (pénurie, coût, inadaptation, etc.). Or, la croissance démographique sur un territoire restreint, le vieillissement de la population et l'individualisation des modes de vie auquel il contribue, de même que le changement climatique vont, selon toute vraisemblance, encore accentuer ces difficultés. Le volet social de la politique du logement, au sein duquel les assurances sociales jouent un rôle en participant à la couverture des

---

<sup>37</sup> Les données proviennent de l'enquête suisse sur la population active (ESPA): OFS, <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/culture-medias-societe-information-sport/societe-information/indicateurs-generaux/economie-nationale/teletravail.html> (consulté le 15.07.2025).

coûts du logement privé ou en institution et en permettant le maintien à domicile sera d'autant plus nécessaire.

## Bibliographie

Abegg, Christof; Beck, Lukas; Brandes, Julia; Fuchs, Sarah (2023). *Influence du télétravail sur le choix du lieu et du mode d'habitation*. Berne: Office fédéral du logement.

<https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/I2DfNaGXCA4k/multilokales-arbeiten-kurzfassung.pdf> (consulté le 04.03.2026).

Baldegger, Joachim; England, Nadine; Horak, Devin; Staub, Fabio (2024). *L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale*. Berne: Office fédéral du logement.

<https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/K8SMwpuH8ylQ/kurzbericht-immobilienwirtschaft.pdf> (consulté le 04.03.2026).

Bochsler, Yann; Ehrler, Franziska; Fritsch, Tobias; Gasser, Nadja; Kehrli, Christin; Knöpfel, Carlo; Salzgeber, Renate (2015). *Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen*. Nationales Programm zur Prévention und Bekämpfung von Armut. 15/15. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen.

[https://forschung.soziale-sicherheit-chss.ch/wp-content/uploads/11976\\_de.pdf](https://forschung.soziale-sicherheit-chss.ch/wp-content/uploads/11976_de.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Cantoreggi, Nicola; Simos, Jean (2010). *Pondération des déterminants de la santé en Suisse*. Genève: Institut des sciences de l'environnement Université de Genève.

Centre d'information AVS/AI (2024). *Contribution d'assistance de l'AI*.

Chen, Kai; Vicedo-Cabrera, Ana Maria; Dubrow, Robert (2020). Projections of Ambient Temperature and Air Pollution-Related Mortality Burden Under Combined Climate Change and Population Aging Scenarios: a Review. *Curr Environ Health Rep*, 7(3), 243–255. doi: 10.1007/s40572-020-00281-6.

Cleland, Jenny; Hutchinson, Claire; Williams, Patricia A. H.; Manuel, Kisani; Laver, Kate (2024). The experience of using home automation by individuals with disability. *Disability and Rehabilitation: Assistive Technology*, 19(6), 2389–2396. doi: 10.1080/17483107.2023.2288391.

Confédération Suisse (2020). *Adaptation aux changements climatiques en Suisse. Plan d'action 2020–2025*. Berne: Office fédéral de l'environnement OFEV.

[https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/klima/ui-umwelt-info/aktionsplan-anpassung-an-den-klimawandel-in-der-schweiz-2020-2025.pdf.download.pdf/Adaptation aux changements climatiques - Plan d'action 2020-2025.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/klima/ui-umwelt-info/aktionsplan-anpassung-an-den-klimawandel-in-der-schweiz-2020-2025.pdf.download.pdf/Adaptation%20aux%20changements%20climatiques%20-%20Plan%20d'action%202020-2025.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Conseil fédéral (2024). *Impact des nouvelles formes de travail. Rapport du Conseil fédéral en réponse au postulat 20.3265 Pasquier-Eichenberger du 4 mai 2020*. Berne: SECO. 8 mai 2024. <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/87496.pdf> (consulté le 04.03.2026).

Conseil fédéral (2025). *Evolution des loyers et pénurie de logements en Suisse. Rapport du Conseil fédéral donnant suite aux postulats 22.4289 et 22.4290 Müller Damian du 29 novembre 2022*. Berne, 26 février 2025. <https://www.news.admin.ch/newsd/message/attachments/92032.pdf> (consulté le 04.03.2026).

Cuennet, Stéphane; Favarger, Philippe; Thalmann, Philippe (2002). *La politique du logement*. Lausanne: Collection Savoir suisse.

de Schrijver, Evan; Royé, Dominic; Gasparrini, Antonio; Franco, Oscar H; Vicedo-Cabrera, Ana M. (2023). Exploring vulnerability to heat and cold across urban and rural populations in Switzerland. *Environ Res Health*, 1(2), 025003–025003. doi: 10.1088/2752-5309/acab78.

DEFR (2024). *Plan d'action sur la pénurie de logements. Table ronde du 13 février 2024* Berne, <https://backend.bwo.admin.ch/fileservice/sdweb-docs-prod-bwoadminch-files/files/2025/02/12/a5ded906-1160-4290-a3c8-80c486a1cb39.pdf> (consulté le 04.03.2026).

Fister, Leonard; Kraft, Christian; Maras, Valentina; Steffen, Daniel (2025). *Logement des aînés. Étude empirique des conditions de logement et de la mobilité résidentielle des seniors en Suisse. Management Summary*. Berne: Office fédéral du logement. <https://www.bwo.admin.ch/fr/publication?id=ZTBYiBxDdQFD> (consulté le 04.03.2026).

Fritsch, Tobias; von Bergen, Mathias; Müller, Franziska; Bucher, Noëlle; Ostrowski, Gaspard; Kraus, Simonina; Luchsinger, Larissa (2019). *Bestandesaufnahme des Wohnangebots für Menschen mit Behinderungen*. Beiträge zur Sozialen Sicherheit. Bern: Bundesamt für Sozialversicherungen. 11. November 2019. [https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/publikationen-und-service/forschung/forschungspublikationen/jcr\\_content/par/externalcontent\\_130482312.bitexte\\_rnalcontent.exturl.pdf/aHR0cHM6Ly9mb3JzY2h1bmcuc296aWFsZS1zaWNoZXJoZWlOLW/Noc3MuY2gvd3AtY29udGVudC91cGxvYWRzLzlwMTkvMTIvN18x/OURfZUJlcmlijaHRfTmV1LnBkZg==.pdf](https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/publikationen-und-service/forschung/forschungspublikationen/jcr_content/par/externalcontent_130482312.bitexte_rnalcontent.exturl.pdf/aHR0cHM6Ly9mb3JzY2h1bmcuc296aWFsZS1zaWNoZXJoZWlOLW/Noc3MuY2gvd3AtY29udGVudC91cGxvYWRzLzlwMTkvMTIvN18x/OURfZUJlcmlijaHRfTmV1LnBkZg==.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Grazia Bedin, Maria; Beringhs, Antonin; Droz Mendelzweig, Marion; Huggenberger, Yashka; Wagner, Joël; Wanzenried, Gabrielle (2024). *Les femmes baby-boomers vivant seules face à leurs dilemmes de logement: situations de logement, projets, choix et besoins*. Berne: Office fédéral du logement OFL. 21 novembre 2024. [https://www.gerontologie.ch/fileadmin/redaktion\\_gerontologie/pdf/Publikationen\\_und\\_Berichte/241121\\_FBBS\\_rapport\\_OFL.pdf](https://www.gerontologie.ch/fileadmin/redaktion_gerontologie/pdf/Publikationen_und_Berichte/241121_FBBS_rapport_OFL.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Grosjean, Nicolas; Stehlin, Carole; Martin, Julie; Bundi, Pirmin (2023). *Évaluation de la politique du logement du Canton de Vaud. Rapport à l'intention de la Direction générale du territoire et du logement*. Lausanne, 14 février 2023. [https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/accueil/fichiers\\_pdf/2025\\_juin\\_actus/1\\_Rapport\\_Logement\\_Evaluation\\_politique\\_logement\\_Interface.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/fichiers_pdf/2025_juin_actus/1_Rapport_Logement_Evaluation_politique_logement_Interface.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Hümbelin, Olivier; Farys, Rudolf; Jann, Ben (2024). Comment les dépenses courantes accentuent les inégalités. *Social Change in Switzerland*, 37, p. 1–14. doi: 10.22019/SC-2024-00001.

Kauer, Fiona; Lutz, Elena; Büttiker, Dominic; Kaufmann, David (2025). *Activité de construction et phénomène d'éviction dans les grandes agglomérations suisses. Résumé*. Berne: Office fédéral du logement. Juin 2025. [https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/1hLANVmQQq5/ES\\_FR\\_final.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/1hLANVmQQq5/ES_FR_final.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Kohli, Ramond (2025). *Les scénarios de l'évolution des ménages privés*. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique (OFS). <https://dam-api.bfs.admin.ch/hub/api/dam/assets/36197485/master> (consulté le 04.03.2026).

Kohli, Raymond; Probst, Johanna (2025). *Les scénarios de l'évolution future de la population de la Suisse et des cantons 2025-2055*. Statistique de la Suisse. Neuchâtel: Office fédéral de la statistique (OFS). <https://dam-api.bfs.admin.ch/hub/api/dam/assets/34687100/master> (consulté le 04.03.2026).

Morger, Mario; Baur, Martin ; Donini, François ; Enzler, Christoph; Hader, Mylène; Méry, Jacques ; Nydegger Lory, Bruno; Piegai, Jérôme ; Schneider, Lukas (2010). *La politique d'encouragement à la propriété du logement en Suisse. Rapport de l'Administration fédérale des contributions, de l'Office fédéral des assurances sociales et de l'Office fédéral du logement*. Bern: Administration fédérale des contributions AFC. 7 décembre 2010. <https://www.estv2.admin.ch/stp/berichte/stp-berichte-2011-wohneigentumspolitik-schweiz-fr.pdf> (consulté le 04.03.2026).

Office fédéral de la statistique (2024). *Revenus et dépenses de l'ensemble des ménages, 2022*.

Office fédéral des assurances sociales (2025). *La pauvreté en Suisse: une vue d'ensemble*. Monitoring de la pauvreté en Suisse. Berne: Office fédéral des assurances sociales.

Office fédéral du logement (2024). Droit du bail. <https://www.bwo.admin.ch/fr/portail-droit-du-bail> (consulté le 09.07.2025).

Office fédéral du logement (2025). *Rapport annuel 2024*. Berne: Office fédéral du logement.

Oosthuizen, Rudolf M (2022). The fourth industrial revolution—smart technology, artificial intelligence, robotics and algorithms: Industrial psychologists in future workplaces. *Frontiers in artificial intelligence*, 5, 913168. doi: 10.3389/frai.2022.913168.

Palacios, Juan; Eichholtz, Piet; Kok, Nils; Aydin, Erdal (2021). The impact of housing conditions on health outcomes. *Real Estate Economics*, 49(4), 1172–1200. doi: DOI: 10.1111/1540-6229.12317.

Pellegrini, Sonia; Dutoit, Laure ; Pahud, Olivier ; Dorn, Michael (2022). *Bedarf an Alters- und Langzeitpflege in der Schweiz. Prognosen bis 2040*. Obsan Bericht. 03/2022. Neuchâtel: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium (Obsan). [https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2022-05/Obsan\\_03\\_2022\\_BERICHT.pdf](https://www.obsan.admin.ch/sites/default/files/2022-05/Obsan_03_2022_BERICHT.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Pitsch, Francesca (2025). *Étude sur les caisses de pension en Suisse en 2025*. Zürich: Zürcher Kantonalbank. [https://www.swisscanto.com/media/swc/dokumente/pensionskassenstudien/pk-studie-2025/Pensionskassenstudie2025\\_Franz%C3%B6sisch.pdf](https://www.swisscanto.com/media/swc/dokumente/pensionskassenstudien/pk-studie-2025/Pensionskassenstudie2025_Franz%C3%B6sisch.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Schulte-Haller, Mathilde (2011). *Mixité sociale et développement de quartier: entre désir et réalité*. Berne: Office fédéral du développement territorial (ARE); Office fédéral des migrations (ODM); Office fédéral du logement (OFL); Office fédéral du sport (OFSP); Service de lutte contre le racisme (SLR); Commission fédérale pour les questions de migration (CFM). Mars 2011. [https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/7p2eHZIQ6RD7/soziale\\_mischungundquartierentwicklunganspruchversusmachbarkeit.pdf](https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/7p2eHZIQ6RD7/soziale_mischungundquartierentwicklunganspruchversusmachbarkeit.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Schulze, Hartmut; Bendel, Oliver; Schubert, Maria; Binswanger, Mathias; Simmler, Monika; Reimer, Ricarda TD; Tinner, Alexandra; Urech, Andreas; Kreis, Jeanne; Zigan, Nicole (2021). *Soziale Roboter, Empathie und Emotionen Eine Untersuchung aus interdisziplinärer Perspektive*. Bern: TA-SWISS. 25. Oktober 2021. <https://digitalcollection.zhaw.ch/server/api/core/bitstreams/f500fa3f-52a9-4931-b74c-6165f08e212f/content> (consulté le 04.03.2026).

Steinemann, Myriam; Willimann, Cyril ; Füssler, Jürg (2025). *Analyse des risques climatiques en Suisse. Base pour l'adaptation aux changements climatiques*. Connaissance de l'environnement. Berne: Office fédéral de l'environnement (OFEV).

[https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/klima/uw-umwelt-wissen/klima-risikoanalyse.pdf.download.pdf/UW-2502-F\\_KlimaRisikoanalyse.pdf](https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/klima/uw-umwelt-wissen/klima-risikoanalyse.pdf.download.pdf/UW-2502-F_KlimaRisikoanalyse.pdf) (consulté le 04.03.2026).

Taboada, Diego (2022). Les caisses de pension envahissent-elles le marché immobilier ?  
<https://www.avenir-suisse.ch/fr/caisses-de-pension-dans-limmobilier/> (consulté le 05.08.2025).