

---

# Initiative populaire «Davantage de logements abordables»: Analyse de la votation Résumé

---

sotomo



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

## **Impressum**

### **Editeur**

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6, 2540 Granges  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### **Téléchargement**

www.ofl.admin.ch

### **Pilotage du projet**

Christoph Enzler, OFL

### **Auteurs**

Forschungsstelle sotomo  
Dolderstrasse 24  
8032 Zurich

Lorenz Bosshardt  
Julie Craviolini  
Michael Hermann

### **Mode de citation**

sotomo (2020). *Initiative populaire «Davantage de logements abordables»: Analyse de la votation. Résumé*. Office fédéral du logement, Granges.

### **Notes**

Le résumé est disponible également en allemand et en italien, le rapport complet en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

### **Image de couverture**

© DDPS

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Résultats de l'enquête post-votation</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Résultats de l'analyse des données communales</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Conclusion</b>	<b>13</b>

## Table des figures

1	Facteurs sociodémographiques et politiques déterminants pour le vote . . . . .	6
2	Attitudes des votants selon l'estimation des coûts de logement . . . . .	7
3	Attitudes des votants selon leur expérience sur le marché du logement . . . . .	8
4	Mesures d'encouragement pour des logements abordables . . . . .	11
5	Pourcentage de votes en faveur de l'initiative 'Davantage de logements abordables' par commune . . . . .	13

# 1 Introduction

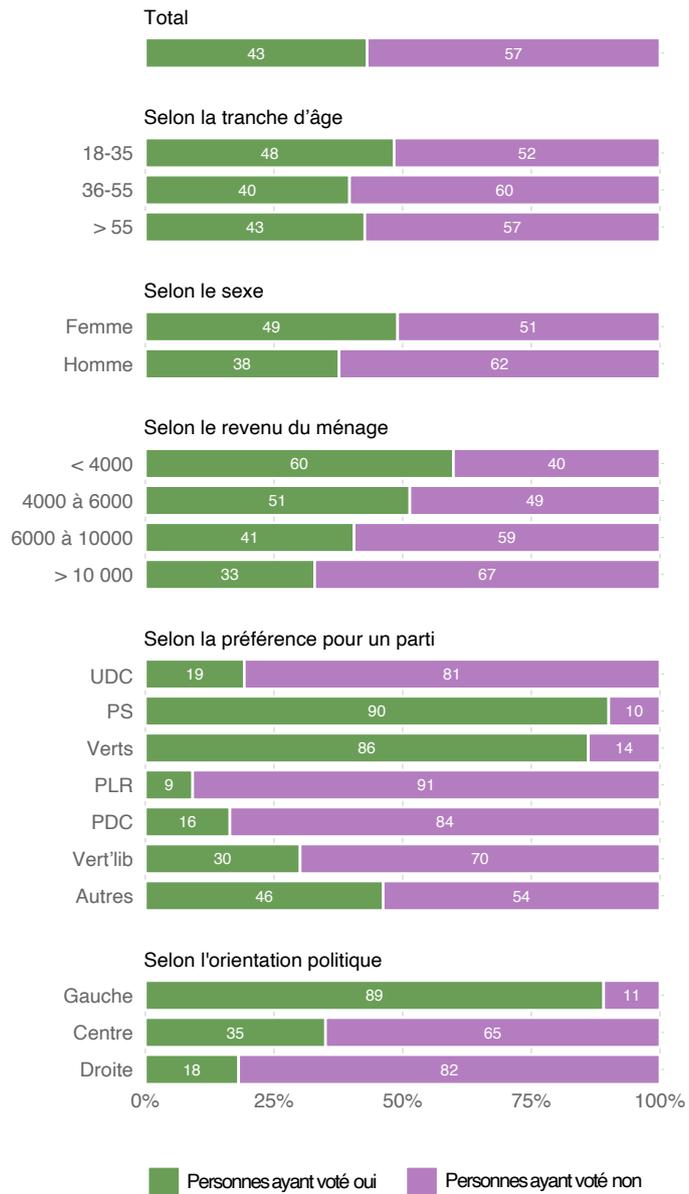
Le 9 février 2020 avait lieu la votation sur l'initiative populaire « Davantage de logements abordables », déposée par l'Association suisse des locataires (ASLOCA). L'objet a été rejeté par 57,1 % des votants. L'Office fédéral du logement (OFL), dans le but de poursuivre les mesures adoptées pour encourager l'offre de logements à loyer modéré, a commandé une analyse des résultats de la votation mettant en lumière la structure des votants ainsi que les facteurs de rejet et d'acceptation de l'initiative. Ainsi, l'institut de recherche sotomo a, d'une part, réalisé une enquête post-votation représentative et, d'autre part, recherché à partir de données secondaires, les caractéristiques communales contribuant à expliquer la proportion de oui.

La première partie du rapport présente les résultats de l'enquête post-votation (niveau individuel). La seconde partie consiste à expliquer, données secondaires à l'appui, en quoi certaines caractéristiques liées à la problématique du logement ont influencé la proportion de oui. Dans cette partie, l'unité d'observation est la commune (niveau agrégé).

## 2 Résultats de l'enquête post-votation

**L'orientation politique et l'impact de la problématique sur les votants se sont avérés déterminants.** Les femmes et les jeunes adultes ont davantage soutenu l'initiative (respectivement à 49 % et à 48 %) que les hommes (à 38 %) et les personnes âgées (à 43 %, cf. figure 1). En revanche, si l'on neutralise l'orientation politique, la proportion de oui augmente avec l'âge. Les résultats par classes d'âge s'expliquent principalement par le fait que les jeunes adultes se situent plus fréquemment à gauche sur l'échiquier politique que les plus de 35 ans. C'est l'orientation politique qui a été l'élément décisif lors de la votation du 9 février 2020, puisque près de neuf votants sur dix se disant de gauche (89 %) ou proches du PS (90 %) ou des Verts (86 %) ont voté pour l'initiative.

**Figure 1:** Facteurs sociodémographiques et politiques déterminants pour le vote

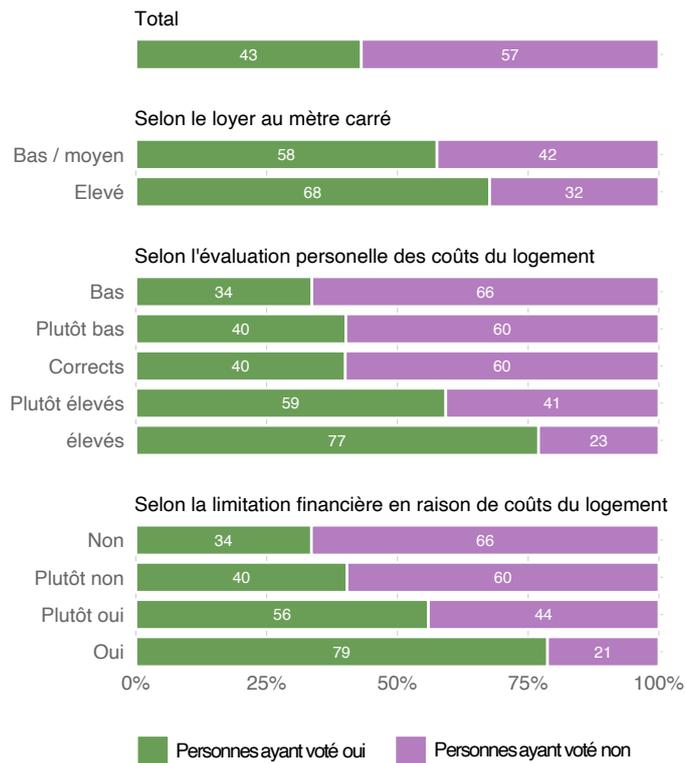


«Comment avez-vous voté au sujet de l'initiative populaire 'Davantage de logements abordables' ?»

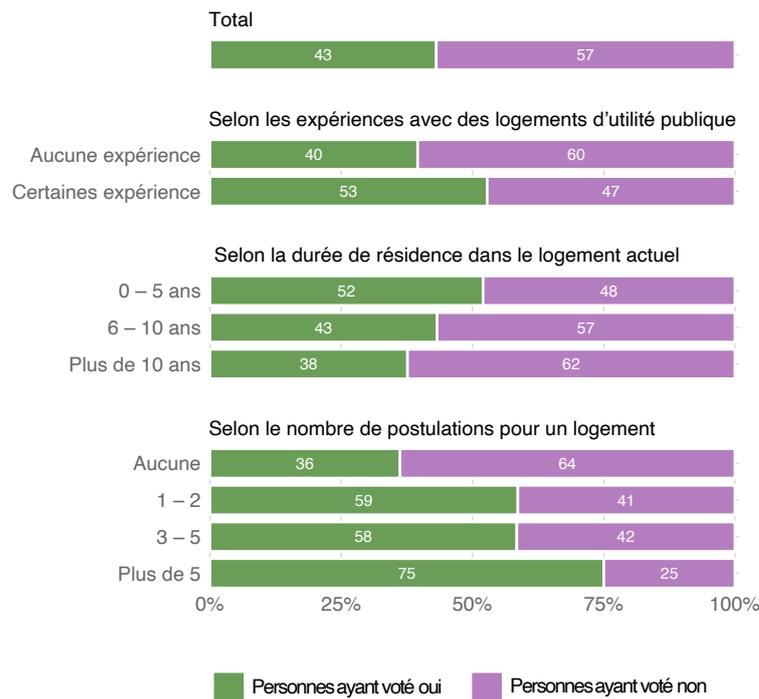
Outre les caractéristiques sociodémographiques, l'impact de la problématique sur les votants a joué un rôle. Les personnes qui louent un logement sur le marché libre ou qui vivent dans un logement coopératif ont été plus enclines à accepter l'initiative (respectivement à 56 % et à 64 %) que les propriétaires (30 %). Parmi ces personnes, le niveau du loyer a eu un impact sur la décision de vote : les votants dont le loyer au mètre carré est comparativement élevé ont été plus prompts à accepter l'initiative (à 68 %) que ceux dont le loyer au mètre carré est moyen voire faible (à 58 %, cf. figure 2). Tout logement inclut un équipement de base tel que salle de bains et cuisine ou kitchenette. Dans la mesure où cet

équipement occupe une surface proportionnellement importante dans les petits logements, ceux-ci sont en général plus chers en termes relatifs. Les personnes vivant seules ont de ce fait voté plus largement en faveur de l'initiative (à 55 %) que celles vivant dans un ménage de deux personnes ou plus (respectivement à 41 % et à 38 %). 79 % des votants qui doivent se restreindre financièrement en raison du niveau de leur loyer ont donné leur voix à l'initiative. Enfin, les votants dont le dossier a été rejeté à plusieurs reprises lors de leur dernière recherche d'appartement ou de maison ont été plus nombreux en proportion à glisser un oui dans l'urne. Trois quarts des votants qui ont essuyé au moins cinq refus ont approuvé l'initiative. En comparaison, parmi ceux qui ont immédiatement obtenu un logement, la proportion d'acceptation a été d'un peu plus d'un tiers (36 %, cf. figure 3). La recherche d'un logement s'est avérée particulièrement complexe pour les citadins, les personnes appartenant à un ménage dont le revenu mensuel est inférieur à 6000 francs et celles qui étaient en quête d'un logement de petite taille.

**Figure 2:** Attitudes des votants selon l'estimation des coûts de logement



«Comment évaluez-vous vos coûts de logement ?» / «Devez-vous limiter vos dépenses dans d'autres domaines de la vie en raison de vos coûts de logement ?»

**Figure 3:** Attitudes des votants selon leur expérience sur le marché du logement

«Comment avez-vous voté au sujet de l'initiative populaire 'Davantage de logements abordables' ?»

**L'évaluation du degré d'impact varie selon les votants.** Par rapport aux opposants, les tenants de l'initiative estiment que des pans plus larges de la population, en considération de facteurs sociodémographiques et géographiques, sont actuellement désavantagés sur le marché du logement. Les uns et les autres conviennent que les coûts du logement sont particulièrement élevés dans les grandes villes (respectivement à 81 % et à 91 %) et que les personnes à faible revenu sont particulièrement touchées (respectivement à 67 % et à 86 %). Les tenants de l'initiative considèrent toutefois que le marché du logement défavorise d'autres groupes de la population, comme les familles monoparentales (75 %), les personnes âgées (63 %) et les familles (57 %). Cette différence d'appréciation se reflète également dans le fait que les votants qui jugent que le prix des logements est globalement trop élevé ont plus fréquemment soutenu l'initiative que les autres (prix à la location trop élevé : 68 %, prix à la vente trop élevé : 55 %).

**Plusieurs arguments (pour ou contre) ont pesé dans la balance.** Les personnes qui ont voté oui le 9 février 2020 l'ont fait avant tout parce que l'initiative aurait eu selon elles pour effet d'accroître le nombre de logements abordables (71 %). 57 % de ces votants estiment que la mise en œuvre de l'initiative permettra généralement d'encourager l'offre de logements d'utilité publique. Les opposants à l'initiative ont motivé leur décision par le fait que l'État n'a pas à intervenir sur le marché du logement (55 %). L'argument selon lequel une

proportion de 10 % de logements d'utilité publique sur l'ensemble du territoire ne constitue pas une bonne solution les a convaincus dans une même proportion (54 %). Les hommes ont été particulièrement sensibles à cet argument (60 %). L'intervention de l'État sur le marché du logement a revêtu une plus grande importance pour les votants de Suisse alémanique (60 %) que pour ceux de Suisse romande (39 %) ou du Tessin (26 %).

**Les prix à la location et à la vente sont partiellement voire globalement considérés comme trop élevés.** Les auteurs de l'initiative estiment que se loger coûte trop cher en Suisse. Ils ont dès lors revendiqué une intervention accrue de l'État afin qu'il y ait davantage de logements abordables. Neuf citoyens sur dix sont eux aussi d'avis que les prix à la location et à la vente sont trop élevés en Suisse. Ils sont néanmoins divisés sur la question de savoir s'il s'agit d'un état de fait général ou si seule une partie des logements est concernée (prix à la location : respectivement 44 % et 47 % ; prix à la vente : respectivement 49 % et 39 %). Les citoyens qui se situent à gauche sur l'échiquier politique, qui sont locataires ou qui vivent dans les régions francophone et italophone sont proportionnellement plus nombreux que les citoyens de Suisse alémanique ou les propriétaires à considérer que les prix à la location et à la vente sont dans l'ensemble trop élevés en Suisse. Si les ménages à faibles revenus jugent plus souvent les prix à la location comme globalement excessifs, il n'y a en revanche pas de corrélation significative entre les revenus mensuels du ménage et l'évaluation du niveau des prix à la vente en général. Cela peut s'expliquer notamment par le fait qu'outre le rapport prix / revenus, la fortune joue aussi un rôle dans la perception des prix à la vente.

**Les citoyens ont des visions polarisées du marché immobilier.** Les citoyens qui pensent que le marché immobilier sert les intérêts de quelques acteurs privés aux dépens de la collectivité sont plus souvent convaincus que les prix à la location sont généralement trop élevés (52 %) que ceux qui y voient des possibilités de placement appropriées pour assurer la prévoyance-vieillesse (32 %). Quoiqu'il en soit, les citoyens sont divisés sur la question de savoir si le marché immobilier sert les intérêts de quelques personnes seulement ou de vastes pans de la population. Ainsi, 53 % considèrent qu'il est surtout une source de rendement au service de quelques investisseurs privés et au détriment de la collectivité. À l'inverse, pour 47 % des citoyens, le marché du logement recèle d'intéressantes possibilités de placement pour assurer la prévoyance-vieillesse.

56 % des citoyens voient dans l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré un moyen efficace de faire baisser les prix. Les citoyens de gauche, en particulier, sont d'avis que les mesures de ce type sont appropriées (86 %). Les citoyens se situant sur la droite de l'échiquier politique, quant à eux, pensent en majorité que la solution réside dans la limitation de l'immigration (75 %).

**Une majorité de citoyens soutient la politique du logement en vigueur.** Les citoyens se prononcent majoritairement en faveur d'une politique du logement qui encourage l'habitat d'utilité publique. Si 65 % d'entre eux sont d'avis que se loger est un droit fondamental et qu'il ne faut pas laisser la seule logique du marché s'appliquer au secteur du logement, 25 % voient les choses autrement. De même, pour deux citoyens qui attribuent aux logements d'utilité publique un effet d'atténuation des prix sur l'ensemble du marché (54 %), un citoyen déclare avoir une autre perception (27 %). L'opinion selon laquelle les logements d'utilité publique ne profitent souvent pas aux personnes et aux ménages adéquats est par ailleurs relativement répandue (61 %).

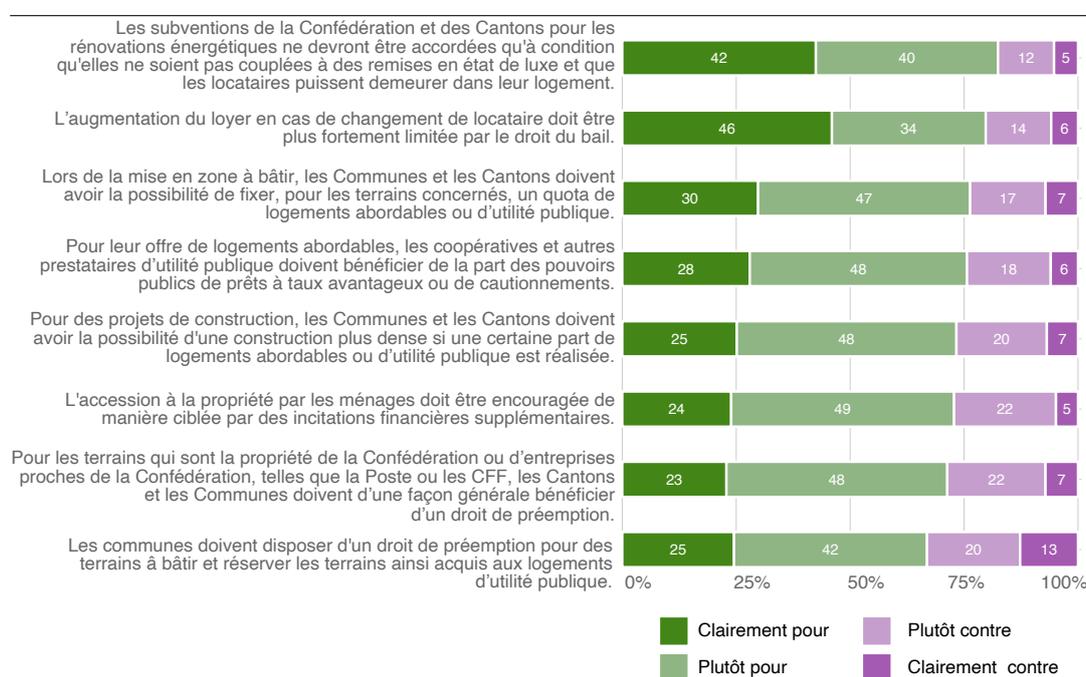
Plus les citoyens se situent à gauche sur l'échiquier politique et plus leurs revenus sont bas, plus ils sont partisans d'une politique du logement qui favorise la construction de logements d'utilité publique, le raisonnement étant que chaque personne doit avoir un toit et que le marché à lui seul ne permet pas d'atteindre cet objectif. Cet argument en faveur d'une politique d'utilité publique convainc de manière générale, tous groupes sociodémographiques confondus. Dans le même temps, l'opinion selon laquelle les logements d'utilité publique ne bénéficient souvent pas aux bonnes personnes, est également partagée par différents groupes de population.

**Une majorité de citoyens souhaite des règles d'attribution pour les logements d'utilité publique.** L'opinion selon laquelle les logements d'utilité publique ne bénéficient souvent pas aux personnes adéquates se reflète aussi dans le fait que seulement 12 % des citoyens ne souhaitent pas de règles d'attribution pour les logements d'utilité publique. 64 % des citoyens estiment au contraire qu'il faut fixer des limites de revenu et de fortune. 60 % voudraient que ces logements soient dévolus à des groupes spécifiques, comme les personnes âgées ou les familles. Cette condition d'octroi fait écho à la perception selon laquelle le coût excessif des logements désavantage certains groupes de personnes.

**Les citoyens accordent un large soutien aux mesures d'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré.** Indépendamment de l'initiative, les citoyens souscrivent à diverses mesures visant à encourager l'offre de logements à loyer modéré. 82 % d'entre eux veulent subordonner l'octroi de subventions pour des travaux de rénovation énergétique à la condition que les locataires puissent rester en place (cf. figure 4). Ils sont presque autant à vouloir une limitation de l'augmentation du loyer en cas de changement de locataires (80 %). Les citoyens vivant dans des communes rurales sont plus nombreux que les personnes habitant des zones (plutôt) urbaines à vouloir fixer des conditions à l'octroi de subventions pour des travaux de rénovation énergétique. Ces dernières personnes, en revanche, approuvent dans une proportion plus élevée la limitation de l'augmentation du loyer en cas de changement de locataires. Cette tendance peut s'expliquer par le fait qu'au cours des dernières décennies, la hausse des prix à la location dans

les grandes villes a été nettement plus élevée que dans les autres régions. Les citoyens soutiennent aussi largement d'autres mesures telles que la possibilité donnée aux communes et aux cantons de fixer un quota de logements à loyer modéré et d'utilité publique lors du classement de terrains en zone à bâtir (77 %) ou encore l'octroi par les pouvoirs publics de prêts à taux avantageux et de cautionnements à des coopératives et d'autres organismes proposant des logements d'utilité publique (76 %). Les mesures impliquant un droit de préemption sont les plus contestées. Si 67 % des citoyens sont favorables à un droit de préemption des communes pour la construction de logements d'utilité publique en cas de vente de terrains à bâtir, cette mesure n'obtient pas de majorité chez ceux qui se situent à la droite de l'échiquier politique.

**Figure 4:** Mesures d'encouragement pour des logements abordables



«Indépendamment de l'initiative : lesquelles des mesures suivantes d'encouragement de logements abordables approuvez-vous ?»

### 3 Résultats de l'analyse des données communales

#### Des différences régionales expliquent les variations du taux d'acceptation.

L'offre et la demande de logements, et donc leur prix, peuvent varier fortement selon les régions et le type d'espaces. Des différences régionales sont également perceptibles dans la composition du parc de logements ou dans la structure du propriétaire. Ces facteurs si variables selon les régions peuvent influencer le comportement des citoyens d'une commune sur les objets relatifs au logement. Une analyse de régression multiple permet de déterminer quels sont les facteurs

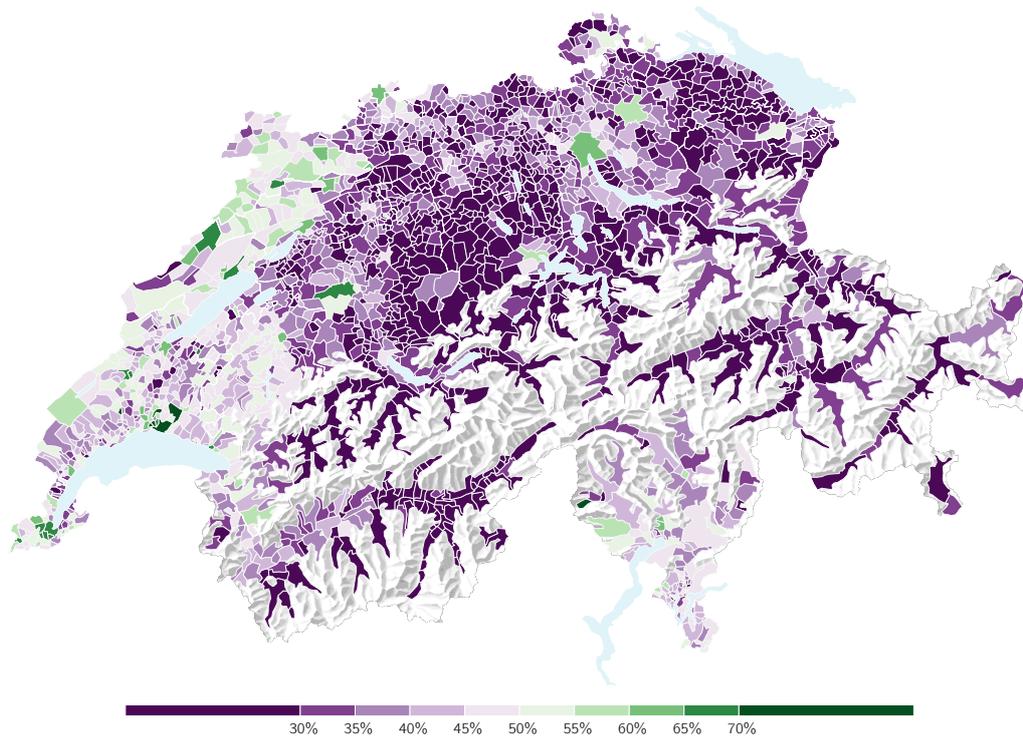
à l'origine des différences de taux d'acceptation observées d'une commune à l'autre lors de la votation du 9 février 2020.

**La variance s'explique en grande partie par l'orientation politique.** L'orientation politique d'une commune, mesurée par la force cumulée des partis en faveur de l'initiative, explique une grande partie de la variance du taux d'acceptation dans les communes. Le pouvoir explicatif du modèle passe de 68 à 83 % lorsque l'on y intègre l'orientation politique des communes. Plus la force cumulée des partis en faveur de l'initiative est grande dans une commune, plus le taux d'acceptation y est élevé.

**On observe des différences selon les régions linguistiques.** Les résultats de la votation du 9 février 2020 montrent des différences selon les régions linguistiques : si l'initiative a été refusée dans les régions germanophone et italophone avec respectivement 39,9 % et 44,2 % de vote en sa faveur, elle a passé la rampe en Suisse romande avec l'approbation de 52,6 % des votants. Ces différences entre les régions linguistiques restent significatives lorsque d'autres facteurs comme l'orientation politique de la commune sont gardés constants (cf. figure 5).

**Le gradient d'urbanité joue un rôle.** L'initiative a remporté une majorité dans de grandes villes comme Zurich et Genève, contrairement à l'ensemble de la Suisse. De manière générale, il apparaît que le taux d'acceptation de l'initiative augmente avec la densité de population. Le rôle du gradient d'urbanité se reflète aussi dans le fait que le taux d'acceptation est plus faible là où la proportion d'équivalents plein temps dans le secteur primaire est élevée.

**Figure 5:** Pourcentage de votes en faveur de l'initiative 'Davantage de logements abordables' par commune



**Le taux d'acceptation est plus faible là où les revenus sont élevés.** Plus la demande est forte et plus l'offre est limitée, plus les prix augmentent. Le taux d'acceptation est donc, comme évoqué, proportionnellement élevé dans les communes densément peuplées. Il apparaît néanmoins qu'il n'y a pas de corrélation entre le taux d'acceptation d'une commune et le niveau moyen des prix à la location ou l'évolution des prix à la location. Le revenu imposable médian a par contre une influence négative : plus les revenus des 50 % de citoyens se situant en-dessous du revenu médian sont élevés, plus le taux d'acceptation est faible dans la commune considérée.

## 4 Conclusion

L'orientation politique détermine fortement l'appartenance d'une personne ou d'une commune au camp des tenants ou des opposants à l'initiative « Davantage de logements abordables ». La préférence politique influence aussi l'évaluation de la problématique : les personnes situées à gauche de l'échiquier politique ont davantage tendance à percevoir le marché immobilier comme une source de rendement profitant à quelques acteurs privés ; ils considèrent aussi, plus souvent que les électeurs du centre ou de droite, que les logements sont dans l'ensemble trop coûteux. Ils estiment de même que de larges pans de la population, facteurs sociodémographiques et géographiques confondus, sont concernés par le niveau

élevé des prix du logement : contrairement aux électeurs de droite, une majorité d'entre eux pense que le marché du logement pénalise aussi des groupes tels que les familles monoparentales ou les personnes âgées.

Les communes dans lesquelles la force cumulée des partis en faveur de l'initiative est élevée affichent un taux d'acceptation supérieur. L'opinion politique des citoyens d'une commune dépend à son tour du taux d'urbanisation. Il apparaît toutefois que le gradient d'urbanité joue un rôle indépendamment de l'orientation politique de la commune : plus une commune est densément peuplée, plus le taux d'acceptation de l'initiative est élevé. L'analyse post-votation ne montre cependant pas d'influence du gradient d'urbanité sur le vote individuel. À l'échelon individuel, l'impact de la problématique sur les votants a pu être mesuré directement. Les votants qui paient un loyer proportionnellement élevé au mètre carré ou qui doivent se restreindre financièrement en raison du coût de leur logement sont plus nombreux en proportion à avoir accepté l'initiative.

La majorité des citoyens demandent des règles claires d'attribution des logements d'utilité publique, pour les réserver à certaines catégories de ménages. Ils sont nombreux en proportion à trouver que les logements coopératifs et d'utilité publique ne sont pas toujours attribués aux bonnes personnes. Une très large frange de la population se prononce toutefois en faveur des différentes mesures visant à encourager l'offre de logements à loyer modéré.

