

Zeitschrift: L'aide sociale : la revue spécialisée de la CSIAS
Herausgeber: Conférence suisse des institutions d'action sociale CSIAS
Band: 122 (2025)
Heft: 1

Artikel: Logement et précarité : une situation sous tension
Autor: Bennour, Salomon
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1075831>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Logement et précarité – une situation sous tension

DOSSIER Ces dernières années, les tensions sur le marché du logement n'ont fait que s'accroître en Suisse. Cette évolution affecte particulièrement les personnes à faibles revenus, tant dans la recherche que dans la qualité du logement. Des initiatives sont prises en de nombreux endroits pour soutenir et aider les personnes concernées.

Le logement, au même titre que la nourriture, l'accès à l'eau ou l'éducation est un besoin fondamental de l'être humain. Il n'est néanmoins pas toujours aisé d'y avoir accès. En Suisse, la situation sur le marché du logement est extrêmement tendue. Différents facteurs exercent une pression sur les loyers et donc les locataires. Tout d'abord, les logements disponibles sont très rares et le taux de vacances a même tendance à baisser d'année en année. En juin 2024, le taux de vacance moyen en Suisse était de 1,08 %. Certains cantons affichaient même des taux bien inférieurs comme Genève (0,46 %) ou Zoug (0,39 %). À noter qu'un marché du logement équilibré se situe autour des 1,5 %, la Suisse est donc clairement en pénurie de logements. Suivant la logique de l'offre et de la demande, cette situation se répercute directement sur le montant des loyers et, a fortiori, sur les logements bon marché. Un élément social joue ici un rôle important. L'individualisation de la société induit une forte augmentation du nombre de ménages et donc du besoin de logements.

Un autre facteur de pression sur les prix est celui de la densification à l'œuvre dans les villes suisses. Cette évolution amène à la destruction de logements, souvent bon marché, afin de construire plus haut mais pas nécessairement moins cher. Dans le contexte de la transition écologique, les rénovations énergétiques sont aussi de plus en plus fréquentes. L'optimisation de logements nécessite des investissements qui se répercutent sur le niveau des loyers. Les processus de densification et de rénovation énergétique ont donc des effets d'éviction importants sur les personnes à faibles revenus qui se trouvent souvent obligées de devoir changer de quartier et donc de s'éloigner des centres-villes.

D'autres éléments structurels entrent en jeu afin d'expliquer cette situation sur le marché du logement. Les prix des matériaux de construction ont aussi connu une forte hausse alors que la main-d'œuvre qualifiée dans le bâtiment tend à manquer tout comme l'offre des terrains à bâtir. Ces éléments amènent les constructions à baisser depuis 2018, ce qui impacte négativement l'offre sur le marché de l'immobilier.

Conséquences

Cette situation entraîne des conséquences graves pour les personnes en situation de précarité car il devient de plus en plus difficile de se loger à prix abordable. Cela est d'autant plus préoccupant que le logement est le principal poste de dépenses des personnes à revenus modestes. Plus d'un tiers du budget des ménages les plus modestes (moins de 4000 francs bruts par mois) est consacré au loyer. Ce

taux est inférieur à 10 % pour les ménages les plus aisés. Il est donc évident que les premières personnes qui souffrent de cette hausse des loyers sont les personnes vivant en situation de précarité.

De plus, la qualité des logements bon marché restants peut aussi laisser à désirer concernant, par exemple, les nuisances sonores, l'humidité ou encore l'accès aux transports. Ces logements peuvent aussi être suroccupés et manquer de lumière comme d'aération. Être en situation de mal-logement a des effets négatifs très concrets sur la vie des personnes touchées. Celles-ci peuvent subir une altération de leur santé tant physique que psychique. Le mal-logement a un impact direct sur la qualité de vie, de sommeil et peut aussi mener à un isolement social et une stigmatisation. Un autre élément notable est l'effet sur les enfants qui ne disposent généralement pas de bonnes conditions afin de pouvoir se concentrer pour faire leurs devoirs et se reposer. Cette situation impacte donc directement les chances de réussite scolaire des plus jeunes.

Concernant plus spécifiquement l'aide sociale, les services sociaux définissent des limites de loyers que leurs bénéficiaires ne doivent pas dépasser pour la location de leur logement. Dans un certain nombre de cas, les normes CSIAS recommandent de prendre en charge les loyers excessifs. Néanmoins, la réalité peut être très différente. Par exemple, l'étude de Roulin et Hassler a démontré que dans certains services sociaux, plus de 40 % des bénéficiaires devaient payer de leur poche une partie du loyer dépassant les limites fixées par le service social. Le Monitoring des normes de la CSIAS fait même état de chiffres allant jusqu'à 65 % des bénéficiaires qui doivent compléter d'eux-mêmes les loyers. Dès lors, il est flagrant que cette hausse des prix dans l'immobilier a un impact direct et négatif sur la situation des bénéficiaires de l'aide sociale en accentuant encore leur précarité.

Soutien des ménages en situation de précarité

La CSIAS a choisi de mettre à l'honneur cette thématique lors de la Journée de Bienne du 27 mars 2025 et de présenter différentes initiatives tentant de mitiger les effets de ces forts loyers sur les bénéficiaires. La situation du marché du logement et ses effets sur les personnes en situation de précarité seront expliqués plus en détail. Une étude analysant les directives sur les loyers des services d'aide sociale sera aussi mise en avant ainsi que les facteurs importants afin de fixer des directives. Il existe aussi des projets et initiatives visant à aider les personnes en situation de précarité à trouver un logement. Ces derniers seront présentés à Bienne : un service d'accompagnement au logement dans une des régions ayant le taux de logements

vacants le plus faible de Suisse, un service d'aide au logement qui tente de prévenir le sans-abrisme, de préserver les logements existants et de permettre l'accès au marché libre du logement tout en renforçant les compétences des personnes aidées, ainsi que la garantie de loyer fribourgeoise et le concept de Renens pour lutter contre le sans-abrisme et la précarité du logement.

En Valais, l'association « Immo-Solidaire » accompagne les personnes à revenus modestes et/ou endettées à accéder à un logement (cf. ZESO 2/24). Pour ce faire, elle se porte garante du versement du loyer comme de la caution et contracte le bail en son nom. De plus, l'association a créé un « certificat de bonnes pratiques en matière de logement » pour les locataires afin de prouver leur bon comportement aux agences immobilières. À Bienne, l'association Casa

Nostra permet d'aider des personnes sans domicile fixe ou menacées de l'être en mettant en réseau les services sociaux, les gérances immobilières ainsi que des partenaires du domaine de la santé. La fondation « Domicil » œuvre depuis 30 ans dans la ville et le canton de Zurich afin d'intégrer socialement des personnes à bas revenus par le biais d'une intégration sur le marché du logement.

Compte tenu de la situation difficile sur le marché du logement, les défis pour les personnes à faibles revenus resteront importants et les réponses, telles qu'elles sont déjà trouvées et mises en œuvre à certains endroits, sont urgentes. ■

Salomon Bennour

CSIAS, collaborateur scientifique

Il devient de plus en plus difficile de se loger à prix abordable. Cela est d'autant plus préoccupant que le logement est le principal poste de dépenses des personnes à revenus modestes. Photo : Shutterstock

