Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal

CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 211.1/20_2026

Lausanne, le 25 juin 2026

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 30 avril 2026 (1C_401/2024)

Limitation des appartements loués pour de courtes durées – le recours contre la réglementation de la Ville de Zurich est rejeté

Le Tribunal fédéral rejette le recours formé contre la réglementation de la Ville de Zurich visant à limiter le nombre d'appartements loués pour de courtes durées (soit pour une durée de moins d'un an), tels que les appartements d'affaires. La révision partielle correspondante du règlement communal des constructions et des zones ne viole ni le droit fédéral ni le droit cantonal et est compatible avec la liberté économique et la garantie de la propriété.

En 2021, le Conseil communal de la Ville de Zurich a modifié le règlement communal des constructions et des zones. La nouvelle réglementation prévoit que, sous certaines conditions, les appartements loués pour de courtes durées – tels que par exemple les appartements d'affaires – ne sont plus pris en compte dans le quota minimum réservé à un usage résidentiel fixé par le plan d'aménagement des zones. Quatre entreprises, qui proposent des appartements d'affaires meublés, ont saisi sans succès dans un premier temps le Tribunal des recours en matière de droit des constructions, puis le Tribunal administratif du canton de Zurich.

Le Tribunal fédéral rejette le recours des entreprises. La réglementation en question est compatible avec le droit fédéral. La modification litigieuse vise à maintenir, en période de pénurie de logements, des habitations (à prix modérés) dans le cadre de l'obligation de garantir un quota de résidences principales et ainsi à protéger la population locale résidente contre l'éviction. Le droit privé fédéral ne règle pas de manière exhaustive la

matière appréhendée par la nouvelle réglementation, mais laisse au contraire place aux communes pour prendre des mesures d'intérêt public. Par ailleurs, le droit cantonal confère une autonomie aux communes pour la définition des modes d'utilisation admissibles dans le cadre de l'obligation de garantir un quota réservé à un usage résidentiel. Les dispositions en question sont en outre compatibles avec la liberté économique et la garantie de la propriété. L'atteinte à ces droits fondamentaux est justifiée par un intérêt public. Le Tribunal administratif pouvait partir du principe que les appartements loués à long terme situés dans des quartiers résidentiels attractifs dans toute la ville puissent courir le danger non souhaité d'être supplantés par des logements qui sont régulièrement loués uniquement pour de courtes durées. La nouvelle réglementation entend l'éviter et les objectifs d'aménagement du territoire et de politique du logement ainsi poursuivis semblent déterminants. Les nouvelles dispositions sont en outre proportionnées. Même si elles ne réussissent à apporter qu'une contribution limitée à la garantie de logements destinés à la part de population locale résidente à long terme, cela ne signifie pas qu'elles soient pour autant d'emblée inaptes à atteindre leur but. On ne saurait non plus considérer que le respect de la nouvelle réglementation ne serait possible qu'avec un effort disproportionné. De plus, on peut partir du principe, comme l'a fait le Tribunal administratif, que même avec la révision partielle, il est possible d'envisager une utilisation économiquement rationnelle des immeubles locatifs. Enfin, il existe des motifs objectifs de traiter différemment les hôtels et les appartements d'affaires.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias, Christine Magnin, Chargée des médias suppléante
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

L'arrêt est accessible à partir du 25 juin 2026 à 13:00 heures sur www.tribunal-federal.ch : *Jurisprudence > Banques de données des arrêts > Tous les arrêts >* entrer 1C_401/2024.