

Les champs d'investigations et de contributions

Table-ronde fédérale



Constatant un manque croissant de logements et un marché qui se tend, le Conseiller fédéral Guy Parmelin a initié en 2023 une table ronde afin d'analyser la situation et envisager des pistes d'action avec le concours de représentants des cantons, des villes et des communes ainsi que du secteur de la construction et de l'immobilier.

En février 2024, les acteurs concernés se sont accordés sur un plan d'action, recommandant plus de 30 mesures dans le but d'augmenter l'offre de logements et de créer davantage de logements de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins. Parmi les mesures proposées de compétence cantonale, l'Etat de Vaud en a déjà mis en œuvre un certain nombre.

Table-ronde fédérale

1. Contexte

La crise du logement nécessite une action coordonnée et rapide pour accroître l'offre tout en respectant les objectifs de durabilité et de qualité urbaine.

Les mesures prioritaires doivent viser l'accélération des procédures et la levée des blocages administratifs, tout en incitant à une densification raisonnée et au développement d'un parc locatif abordable.

L'action publique doit s'orienter vers un cadre plus stable et incitatif, combinant simplification réglementaire adaptée et accompagnement des communes dans la mise en œuvre de stratégies territoriales cohérentes.

2. Ce qu'il faut retenir

Le rapport identifie plusieurs facteurs expliquant la pénurie de logements en Suisse et plus particulièrement dans les zones urbaines et touristiques.

Déséquilibre entre l'offre et la demande

- Hausse de la demande en raison de la croissance démographique, du besoin de surfaces par personne, et de l'individualisation des ménages
- Ralentissement de la construction (~30 % de permis entre 2016 et 2023), aboutissant à une situation de déficit de 7 à 10'000 logements par an
- Augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt, et pénurie de main d'œuvre qualifiée

Manque de logements abordables et adaptés

- Hausse des loyers exacerbant les difficultés pour la classe moyenne et les ménages modestes
- Faible attractivité pour les investisseurs à produire du logement abordable
- Offre insuffisante en logements adaptés aux personnes âgées

Blocages fonciers et réglementaires

- Thésaurisation des terrains à bâtir par les propriétaires.
- Complexité et lenteur des procédures d'aménagement et d'octroi de permis
- Opposition locale aux projets de densification

3. Constat et enjeux principaux

Le plan d'action est structuré en trois axes stratégiques focalisés sur l'augmentation de l'offre.

A. Mobilisation des terrains et incitations à la densification

1. Soutien aux communes pour des stratégies territoriales

- Appui au financement stratégies territoriales incluant un volet logement (ex: objectif logement) et accompagnement pour favoriser la densification
- Harmonisation de l'offre de prestation de conseils

2. Assouplir les règles d'affectation des terrains

- Encourager la mixité des usages (bureaux transformables en logements, zones artisanales ouvertes à l'habitat) tout en portant attention aux besoins de l'industrie
- Dans les lieux appropriés, augmenter les coefficients d'utilisation des sols et réduire les distances aux limites pour densifier les centres urbains

3. Encadrer et taxer la thésaurisation des terrains

- Mise en œuvre stricte de l'article 15a LAT (mobilisation des terrains à bâtir)
- Examiner les mécanismes incitatifs pour assurer une meilleure utilisation des terrains constructibles sous-utilisés

4. Propositions de solutions

B. Accélération et optimisation des procédures

1. Réduction des oppositions dilatoires et meilleure prise en compte de l'intérêt public

- Inscrire explicitement l'accès au logement comme un intérêt public prioritaire et effectuer les pesées d'intérêt en conséquence
- Encadrer les oppositions pour éviter les abus et limiter les recours successifs sans fondement
- Étudier l'introduction de frais de procédure en cas d'oppositions manifestement abusives

2. Simplification et digitalisation des procédures d'autorisation

- Renforcer les ressources des administrations publiques et développer les prestations de conseil
- Mettre en place une procédure en deux phases:
 1. Validation de l'usage et de l'intégration urbaine
 2. Vérification des normes techniques et énergétiques
- Développer des outils numériques pour le dépôt et le suivi des permis

C. Soutien au logement abordable et adapté

1. Encourager la production de logements à loyer modéré

- Renforcer des instruments existants (cautionnements et aides à fonds perdus) pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique
- Fixer un pourcentage minimal de logements abordables en cas d'augmentation des indices de densité ou de changement d'affectation

2. Encourager l'offre de logements adaptés aux besoins

- Soutenir les initiatives de logements protégés et adaptés aux seniors
- Réguler les logements touristiques et limiter l'impact d'Airbnb sur le marché résidentiel
- Organiser des échanges d'expériences et bonnes pratiques pour le maintien de logement abordable en zone touristique

3. Simplifier les normes pour diminuer les coûts de construction

- Développer des stratégies permettant de construire « simple et bon marché »
- Organiser des échanges d'expériences à ce sujet