

Papier du comité directeur : politique de logement

« Papier de logement 25+ », 11 novembre 2025

Chez soi, plus rapidement et à moindre coût

Pour la classe moyenne suisse et les personnes à faible revenu, la recherche d'un logement représente un défi croissant dans beaucoup de villes, d'agglomérations et de régions touristiques. En effet, le logement abordable y est devenu si rare qu'il est difficile de trouver un appartement sans amputer de façon disproportionnée sur le budget du ménage. Cela conduit à éviter les déménagements, ce qui réduit encore davantage l'offre de logements disponibles. De plus, l'accession à la propriété est devenue quasiment impossible pour la classe moyenne dans de nombreuses régions, sauf via une avance d'héritage ou la transmission de logements au sein de la famille. Ces évolutions comportent le risque de créer un sentiment croissant d'exclusion au sein d'une partie de la population et mettent sous pression la cohésion sociale. Avec le programme « Logement 25+ », le PVL propose un plan de mesures politiques pour lutter de façon ciblée contre la pénurie de logements dans les régions concernées.

- **Utiliser plus efficacement les logements existants**

La population suisse a voté pour limiter l'étalement urbain et réaliser de nouveaux logements dans les zones déjà construites. Pour que cette densification intérieure soit un succès, il est cependant nécessaire que la nouvelle offre de logements réponde mieux aux besoins de la société. Les ménages évoluent en effet rapidement, et deviennent en moyenne plus petits et plus âgés. Nous demandons un cadre réglementaire permettant une utilisation plus efficace et flexible des logements, maisons et terrains existants, ainsi que la création de logements adaptés aux besoins suivants :

- **Un trajet facilité entre la maison et le bureau :** Le télétravail et les nouvelles formes d'organisation du travail réduisent la demande pour des bureaux. Mais un hôtel ou d'anciens locaux hospitaliers vacants devraient également pouvoir être transformés facilement. Nous voulons que les surfaces vacantes – souvent bien situées – soient utilisées de manière optimale et que les situations de vacance prolongée appartiennent au passé. Pour cela, les zones commerciales devraient pouvoir être reconverties en zones mixtes, afin de faciliter le changement d'affectation des bâtiments.
- **Des logements attrayants pour les seniors :** Les personnes âgées restent souvent dans de grands logements, faute d'alternatives attractives dans leur quartier et face à la perspective de loyers plus élevés en cas de déménagement. Nous nous engageons pour que les seniors bénéficient d'un accompagnement ciblé lors d'un changement de logement : des habitations de surfaces plus petites, sans barrières architecturales et bien connectées, avec des systèmes d'assistance modernes, offrent des alternatives intéressantes et permettent aux personnes âgées de rester autonomes plus longtemps. En favorisant ainsi la mobilité résidentielle, on soulage également le marché du logement.
- **Miser sur la flexibilité d'utilisation et les petits logements :** Qu'il s'agisse d'une naissance, du télétravail ou du départ d'un-e enfant, les besoins évoluent. Les appartements à usage neutre permettent d'aménager les pièces de façon flexible – chambre, salon, bureau. Des espaces supplémentaires, accessibles depuis la cage d'escalier (« pièces modulables »), peuvent être rajoutés ou libérés selon les besoins. Nous demandons que les communes puissent fixer, pour les nouveaux projets, des exigences de plans adaptables et de petites surfaces, plus économes en place. Ces mesures mènent à une utilisation plus efficace du parc bâti.
- **Exploiter le bâti existant :** De nouvelles surfaces d'habitation peuvent souvent être créées rapidement et à moindre coût via des surélévations, des transformations ou des changements d'affectation des bâtiments existants, tout en accélérant la densification interne. Nous demandons des mécanismes incitatifs pour construire dans ce contexte : procédures accélérées, coefficients d'utilisation accrus, assouplissement pragmatique des normes phoniques, anti-incendie ou de distance par rapport aux constructions autour. Cela

rendra plus attractif le réemploi du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction, tout en préservant les ressources. Les rénovations totales et nouvelles constructions devraient avant tout être utilisées où une grande quantité d'espace de logement peut être réalisée de manière concentrée.

- **Réduire l'utilisation de surface** : Pour encourager l'utilisation efficace des surfaces et la densification intérieure, nous misons aussi sur des incitations financières. Une taxe sur les logements offrant beaucoup d'espace peu cloisonné serait instaurée : cette redevance liée à la surface serait intégralement restituée aux propriétaires, de façon neutre pour les finances publiques. Ainsi, les ménages occupant peu de surface bénéficieraient. Cette mesure doit rester ciblée pour lutter contre la pénurie : elle n'est appliquée que dans les régions où le taux de vacance est sous un certain seuil.
- **Une densification ciblée : concept des villes du quart d'heure** : Nous voulons favoriser une densification ciblée et qualitative. Le concept des « villes du quart d'heure » s'y prête particulièrement : permettre d'atteindre à pied, à vélo, en transports publics, ou en voiture, en moins de quinze minutes, l'ensemble des besoins quotidiens (logement, travail, achats, loisirs) renforce la densification interne, la mixité sociale et réduit les déplacements. Cela contribue à un développement urbain durable et atténue la pénurie de logements. Nous exigeons que villes et communes l'intègrent dans leurs stratégies et plans d'aménagement.

1. Passer plus rapidement de la planification à l'emménagement

L'augmentation des ménages d'une personne, la croissance de la surface par habitant-e et l'augmentation de la population impliquent un besoin plus important de logements qu'autrefois. Il en faut non seulement davantage, mais aussi plus rapidement. Les procédures d'autorisation longues et le nombre élevés de recours aggravent la pénurie. Nous demandons l'accélération et la simplification des procédures ainsi qu'une limitation du droit de recours à sa vocation première ; les démarches dilatoires doivent être découragées. Ainsi, les coûts de projets pourront diminuer et les investisseur-ses seront encouragés à construire plus. Cela implique :

- **Des procédures plus simples et prévisibles** : Les charges administratives augmentent les coûts globaux et décourage les investisseur-ses. Nous réclamons plus de sécurité dans les procédures, des délais contraignants et un allègement général, pour éviter d'exiger tous les détails en amont. Concernant l'application directe de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), il faut clarifier, au niveau réglementaire, que la sécurité juridique est augmentée et que la densification interne prime sur la protection du site établi.
- **Accélérer les autorisations grâce à une procédure en deux phases** : Nous demandons l'introduction de procédures de permis de construire à deux étapes : une première porte sur les éléments majeurs (hauteur, volume, façade) et permet d'introduire des oppositions sur ces points ; la seconde règle les détails et traite les oppositions plus rapidement. Cette hiérarchie et séparation des questions de principe et d'exécution apporteront plus d'efficacité et de prévisibilité pour les investisseur-ses.
- **Limiter les recours abusifs** : Les droits d'opposition doivent être recentrés sur leur but initial – empêcher les constructions contraires à la loi. Les oppositions uniquement destinées à bloquer ou retarder un projet devraient être rendues plus difficiles. De plus, les oppositions devraient à l'avenir être payantes ; seuls les recours aboutissant à un succès donneraient droit au remboursement des frais.
- **Obligation de dématérialisation** : Les procédures d'autorisation 100 % numériques permettent un traitement plus rapide, moins d'erreurs et plus d'efficacité. Les administrations devront être tenues d'adopter des usages entièrement digitalisés.

2. Créer des logements pour la classe moyenne et les personnes à faibles revenus

La pénurie de logements renforce la concurrence sur les prix, surtout dans les centres urbains et mène à privilégier la construction de logements de luxe dans les zones centrales. Pour la classe moyenne et les ménages modestes, l'offre se rétracte cependant. Nous voulons maintenir une bonne mixité sociale, y compris dans ces zones. Il faut donc, dans les sites centraux, créer des logements accessibles à tou-te-s. Ceci exige :

- **Obligation de mixité des standards de logement :** Au sein de grands projets, les investisseurs institutionnel-le-s et les coopératives financées par des fonds publics pourront être contraint-es d'inclure un quota minimum de logements destinés aux foyers à revenus modestes et à la classe moyenne. Les très grands projets, comme la reconversion d'anciens sites industriels ou artisanaux, conviennent particulièrement à ces exigences et cela augmente leur acceptabilité au sein de la population.
- **Faciliter l'accession à la propriété des privés :** Pour une majorité de la population, devenir propriétaire reste un objectif central, car cela rime avec sécurité, stabilité et autonomie. Mais la hausse des prix immobiliers fait que l'accession n'est possible que pour les personnes fortunées ou bénéficiant de successions anticipées. Cela nuit à la cohésion sociale. Nous voulons améliorer le cadre afin de redonner la possibilité aux privé-es d'acquérir un logement en propriété : il faut examiner des modèles comme le système danois d'hypothèques longue durée via lettres de gage, qui permet, grâce à la transparence et à la stabilité, un financement stable et à long terme. Une adaptation des critères de capacité financière, associée à une obligation d'amortissement renforcée, devrait aussi être mise à l'étude.