

**Créer des logements
durables**

**grâce à la politique
vert'libérale en
matière de
logement**

Vert  libéraux.
créateurs d'avenir

Créer des logements durables grâce à la politique vert'libérale en matière de logement

Aujourd'hui sont créés trop peu de logements, et surtout de manière trop inefficace, pour répondre à la demande des lieux principaux. Cela entraîne un étalement urbain dans les agglomérations, une augmentation des coûts du logement, un allongement des trajets et une baisse de la qualité de vie.

Les solutions vert'libérales

Une augmentation du nombre de logements abordables ne peut pas résulter pas d'une réglementation accrue, mais d'un **aménagement du territoire plus actif, d'une densification de qualité, d'un habitat plus efficace et adapté aux besoins, ainsi que de procédures plus simples et plus rapides**. L'objectif est une qualité de logement élevée dans une Suisse où les distances entre lieux de vie et de travail sont courtes et où les espaces naturels et de détente sont accessibles sans obstacles. Cela permet également de s'attaquer à la pénurie de logements dans les zones métropolitaines. Pour atteindre ces objectifs, nous nous engageons pour :

1. **Un aménagement du territoire plus actif : aménager la Suisse au lieu d'attendre que la dernière prairie soit construite**
 - **Aménagement actif du territoire** : L'aménagement du territoire et l'urbanisation doivent devenir plus actifs et ne doivent pas être une réaction à court terme aux changements de circonstances. L'aménagement du territoire doit s'orienter vers des espaces fonctionnels. Les projets de construction et les quartiers doivent être pensés et abordés en réseau et les propriétaires fonciers doivent être impliqués de manière proactive afin de créer une qualité d'habitat élevée. Les plans directeurs et les plans d'affectation régionaux et communaux constituent des instruments nécessaires à cet effet.
 - **Renforcement d'un développement territorial prévoyant** : Les compétences des autorités doivent être renforcées, en particulier dans les communes de petite et moyenne taille. En encourageant les concours de planification de quartier et d'études, il est possible de développer des idées, de les discuter et de les tester avec la population. Des projets innovants visant à améliorer durablement la qualité de l'habitat peuvent être encouragés par la Confédération en collaboration avec les cantons et les communes, en s'appuyant sur l'article 29a de la loi sur l'aménagement du territoire.
 - **Préserver les réserves de terrain** : La Suisse doit gérer avec parcimonie ses ressources foncières et ses ceintures d'urbanisation de grande valeur biologique. Les nouveaux classements en zone à bâtir doivent rester l'exception et être compensés. En lieu et place, les zones d'habitation existantes doivent être revalorisées. La mise en œuvre de la loi sur l'aménagement du territoire 1 au niveau communal doit être accélérée.

2. **Plus de logements dans les centres : la ville doit vibrer, la campagne respirer**
 - **Améliorer l'efficacité des surfaces d'habitation** : Nous devons lutter contre la consommation croissante de surfaces d'habitation tout en préservant la qualité de l'habitat. Des incitations dans la planification des zones, par exemple en ce qui concerne le nombre de pièces pouvant être fermées à clé par surface habitable, l'adaptation du prélèvement de la plus-value en cas de dézonage et le bonus de densité pour les logements économiques en surface permettent d'utiliser plus efficacement le sol disponible.
 - **Davantage de hauteur là où cela s'avère judicieux du point de vue urbanistique** : Des immeubles bien intégrés dans l'infrastructure créent des espaces d'habitation supplémentaires et présentent une bonne efficacité en termes de surface habitable tout en offrant une qualité d'habitation élevée. Dans les nouveaux quartiers et les transformations, il faudrait autoriser plus souvent des zones d'habitation de 4 à 6 étages au lieu des 2 à 3 étages typiques jusqu'à présent.
 - **L'espace extérieur est un espace de vie** : Il faut des espaces extérieurs de grande qualité avec une qualité de vie attrayante au lieu de petits espaces verts difficilement utilisables entre les blocs d'habitation. Ces

espaces peuvent être utilisés de manière polyvalente et animés par des concepts innovants à petite échelle, qui servent également d'infrastructure écologique pour les zones centrales et les zones de mise en réseau.

- **Réaffectation de surfaces de bureaux** : En Suisse, beaucoup de surfaces de bureaux sont vides, surtout dans les endroits bien desservis. En facilitant les processus de changement d'affectation et en adaptant les modifications de zones, il est possible de réduire les dépenses. À long terme, il faut cependant des constructions modulaires plus flexibles qui puissent être facilement réaffectées. Cela implique des règles de zonage plus souples.
- **Zones mixtes d'habitation, d'artisanat et d'industrie** : Plus de 80% des emplois ne sont pas situés dans des zones industrielles et de nombreuses zones d'habitation pourraient être mixtes et servir à la fois à l'industrie et à l'habitation. Les règles de zonage et les plans d'urbanisme devraient être adaptés de manière à ce que, selon la structure de construction et d'utilisation, 30 à 60% d'utilisation résidentielle soient autorisés.

3. Pas d'objectifs irréalistes : beaucoup de protection contre le bruit inutile ?

- **Harmonisation des prescriptions en matière de construction** : À l'instar de la loi sur l'harmonisation fiscale, une loi fédérale pourrait harmoniser les prescriptions cantonales en matière de construction lorsque cela est possible et raisonnable, sans écraser les particularités fédérales. En outre, les autorités et les groupes d'intérêts ne devraient pas introduire de règles spéciales qui rendent la construction encore plus difficile ([postulat](#) du conseiller national PVL Beat Flach).
- **Des prescriptions raisonnables** : Les normes de construction devraient tenir compte des conditions locales. Les prescriptions devraient être examinées et adaptées si nécessaire, sans toutefois mettre en danger la qualité de vie des habitants. Ainsi, les prescriptions en matière de protection contre le bruit devraient être assouplies afin de débloquer la construction de nouveaux logements ([motion](#) du conseiller national PVL Beat Flach).
- **Des procédures d'autorisation numériques et moins chères** : Les procédures d'autorisation de construire devraient être simplifiées et moins chères, et être entièrement numériques. Les coûts élevés liés aux permis de construire peuvent être en grande partie réduits, par exemple les frais de notaire ([postulat](#) de la conseillère nationale PVL Kathrin Bertschy).
- **Restrictions de construction selon l'ancien droit** : Les restrictions à la construction prévues par l'ancien droit dans les registres fonciers doivent être supprimées afin de permettre un changement d'affectation.
- **Sélection des oppositions** : Les oppositions sont un élément important pour préserver les droits du voisinage. Les oppositions sans espoir de succès ne devraient toutefois pas être attrayantes en tant que simple tactique d'empêchement (not in my backyard). Il faut donc une meilleure répartition des risques de procès et des procédures plus rapides.
- **Processus des parties prenantes gérés activement** : Les différents intérêts de tous les acteurs, des autorités aux entrepreneurs en passant par les personnes habilitées à faire opposition, devraient être réunis dans le cadre de processus actifs entre les parties prenantes. Après un premier effort initial, cela permet une mise en œuvre plus rapide et des résultats plus satisfaisants à long terme, ainsi qu'un développement plus attentif et donc une meilleure qualité.

4. Des lieux de vie adaptés aux besoins : adapter les logements aux personnes et non l'inverse

- **Potentiel de construction de logements d'utilité publique** : La construction de logements d'utilité publique est un instrument de pilotage efficace sur le marché immobilier et crée des logements efficaces en termes de surface habitable.
- **Construire des logements sociaux adaptés aux besoins** : La construction de logements sociaux est un instrument important de la politique sociale. Les communes doivent veiller à ce que les logements subventionnés soient utilisés en fonction des besoins. Les personnes économiquement efficaces doivent pouvoir accéder au marché du logement ordinaire. Les pouvoirs publics peuvent veiller à une saine répartition de

l'offre de logements (logements moins chers et de meilleure qualité, unités plus petites et plus grandes) par le biais d'appels d'offres appropriés.

- **Des alternatives pour les personnes âgées** : L'évolution démographique fait que de plus en plus de personnes vivent dans des appartements et des maisons trop grands pour leurs besoins, sans alternative bien située et à prix comparable. Les pouvoirs publics, en partenariat avec des acteurs privés, peuvent créer activement des initiatives pour un habitat adapté aux besoins des personnes âgées.
- **Les résidences secondaires** : La transformation de résidences principales en résidences secondaires dans les zones où le logement est rare est un problème. Elle doit être surveillée par les autorités et, si nécessaire, régulée par des mesures locales, sans pour autant interdire totalement les résidences secondaires.

5. Un habitat sans impact sur le climat : on ne peut plus construire autrement

- **Construire de manière durable** : Pour atteindre ses objectifs climatiques, la Suisse doit construire de manière plus durable sur le plan écologique. Les méthodes de construction telles que les technologies innovantes de construction en bois, l'utilisation économique du béton et de l'acier, la réutilisation des matériaux de construction et la rénovation des bâtiments existants plutôt que les nouvelles constructions permettent d'économiser de l'énergie grise. Une répartition appropriée des coûts des rénovations énergétiques sur les loyers nets crée des incitations pour des rénovations orientées vers l'avenir.