



Résolution FDP Urban Plus de logements, d'espaces verts et de qualité de vie

Messages clés

- **Créer des logements dans le respect de l'environnement** : Si chaque bâtiment est surélevé d'un étage, nous créons de nombreux logements supplémentaires tout en conservant les mêmes surfaces de terrain vides et espaces verts.
- **Accélérer et simplifier la construction** : Avec des procédures administratives parfaitement coordonnées, les villes doivent délivrer le permis de construire six semaines après le dépôt d'une demande complète numérisée ; les demandeurs communiquent avec un unique service central.
- **Transformer les bureaux en appartements** : En fonction de la situation sur le marché immobilier, les propriétaires doivent pouvoir transformer des appartements en bureaux - et inversement. Simple et sans complication.

1. Vivre, habiter et travailler dans les villes

L'habitat est individuel, varié et concerne tout le monde. L'habitat nous façonne. Où nous habitons, comment nous habitons et combien nous payons pour notre logement fait l'objet d'innombrables discussions et débats politiques.

Le logement, qu'il soit en location ou en propriété, est très convoité, en particulier dans les zones urbaines. Des trajets courts vers le lieu de travail, des centres-villes attrayants, une offre culturelle riche, des commerces et restaurants de proximité, des possibilités de loisirs au bord d'un lac ou d'une rivière ou près de zones de détente - tout cela fait de la ville un lieu de vie très convoité.

Cependant, l'espace habitable y est rare. Il y a de moins en moins de surfaces à bâtir. De nombreuses lois et réglementations rendent la construction complexe. Les changements d'affectation ou les nouvelles formes d'habitat se heurtent à des résistances. De manière générale, la demande de logements dans les villes dépasse considérablement l'activité de construction de la part des investisseurs privés ou des coopératives.

L'aménagement du territoire suisse prévoit que la majeure partie de la croissance démographique se fasse dans les villes et les zones urbaines. L'objectif doit donc être de créer suffisamment de logements dans les villes, que cela soit pour de la location ou pour de la propriété.

Les familles de la classe moyenne sont confrontées à la pénurie de grands logements et à la hausse des prix. Elles ont souvent du mal à trouver un logement, que ce soit auprès d'organismes de construction d'utilité publique ou sur le marché privé. De même, de nombreuses personnes dans la troisième phase de leur vie ("logements pour seniors") n'arrivent pas à trouver facilement un logement abordable.

Le PLR Urbain veut accélérer et simplifier la construction de logements. L'accent est mis sur les promoteurs privés. Ceux-ci construisent de loin le plus grand nombre de logements et ont le potentiel de rendre possible la location et la possession de logements pour tous dans les villes.

2. Défis de la politique du logement

Ce sont en premier lieu des investisseurs privés, que ce soient des particuliers ou des entreprises, qui créent des logements. S'y ajoutent les logements construits par les collectivités publiques et les offres des coopératives.

Tous sont confrontés aux mêmes défis :

- Le sol est rare et les prix sont par conséquent élevés.
- La construction dans les villes est exigeante et complexe ; les procédures de planification sont longues.
- De nombreuses réglementations et prescriptions compliquent et renchérissent la construction et la transformation/densification.
- De nombreux recours permettent de retarder, voire d'empêcher les projets de construction.
- Les nouvelles formes d'habitat (p. ex. immeubles), les densifications (p. ex. surélévations) ou les changements d'affectation ne sont pas toujours acceptés.

Le changement climatique et l'objectif zéro émission de CO₂ exigent en outre une rénovation énergétique de l'ensemble du parc immobilier. Pour que les propriétaires investissent dans leurs bâtiments, l'installation de panneaux photovoltaïques doit être simple et rentable ; il en va de même pour les pompes à chaleur, pour lesquelles l'idéal est que plusieurs propriétaires se regroupent. L'installation de sondes géothermiques, de pompes à chaleur ou de panneaux solaires rend la construction dans les villes globalement plus compliquée. Il faut également toujours tenir compte des exigences de la protection des monuments. Pour réussir le tournant énergétique, la construction et la transformation doivent être simplifiées.

3. La densification comme levier central pour plus de logements en ville

La qualité de l'habitat dans les villes et l'adaptation au changement climatique exigent d'éviter la poursuite de l'imperméabilisation des sols. Une activité de construction de logements supplémentaire ne doit donc pas entraîner une perte d'espaces verts. En partant de cette prémisse, il est possible d'augmenter l'acceptation d'une densification interne des villes.

La densification signifie également plus de personnes en ville, ce qui exige des infrastructures supplémentaires (p. ex. des écoles) et une mobilité efficace en termes de surface et de faibles émissions (p. ex. des transports publics). La densification, la construction en hauteur et la modification de l'affectation des bâtiments sont en fin de compte les principaux leviers permettant d'augmenter le nombre de logements en ville.

4. Nos demandes

Le parc immobilier existant doit être densifié. Cela comprend les superstructures sur les maisons, l'aménagement des combles, l'espacement des bâtiments, etc. Il s'agit donc d'utiliser les surfaces de manière plus efficace et de créer davantage de logements en les densifiant.

1. Celui qui veut créer des logements doit avoir un accès facilité à l'administration. Dans celle-ci, une personne de contact doit être responsable de la demande de permis de construire et tous les processus internes doivent être regroupés.
2. Les bureaux et les bâtiments commerciaux doivent pouvoir être transformés en logements de manière simple et facile. Il n'est pas judicieux de laisser des immeubles commerciaux inoccupés alors qu'il manque des logements. Les investisseurs qui souhaitent procéder à un changement d'affectation doivent pouvoir le faire de manière non bureaucratique (à condition qu'il soit conforme à la zone). Inversement, s'il y a trop de logements, la reconversion en bureaux ou autres utilisations commerciales doit rester possible. Dans l'ensemble, les logements et les postes de travail doivent être répartis de manière équilibrée.
3. Les dispositions légales relatives à la construction doivent être réfléchies de manière à favoriser la densification des constructions.
4. Les procédures de permis de construire doivent être coordonnées au sein de l'administration entre tous les services concernés. Elles peuvent ainsi être accélérées et simplifiées : six semaines après le dépôt d'une demande complète et numérique, la ville doit délivrer le permis de construire ; les demandeurs communiquent avec un service unique.
5. L'installation de systèmes photovoltaïques ou de pompes à chaleur doit être simple et financièrement rentable pour les propriétaires.
6. Les résultats des votations populaires sur les grands projets (p. ex. le complexe du Hardturm à Zurich) devraient être traités rapidement par l'administration lors des procédures de recours ; les tribunaux sont invités à traiter également ces procédures sans retard.

7. Les partenariats entre l'État et les maîtres d'ouvrage privés doivent être renforcés. Les entreprises et toutes les autres parties prenantes sont intéressées à un dialogue qui permet de trouver des solutions profitables à tous.
8. La densification nécessite la préservation d'espaces verts afin de garantir l'acceptation par la population. Les surfaces libres publiques doivent donc être préservées et aménagées de manière attrayante.
9. Dans la mesure du possible, les nouvelles surfaces doivent être couvertes, par exemple par des infrastructures de transport, afin de créer davantage d'espace pour un habitat et un cadre de vie attrayants.