

17 juin 2025

---

# Rapport sur la mise en œuvre du plan d'action sur la pénurie de logements

## Enquête annuelle 2025

---



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Avant-propos</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Introduction</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Situation initiale .....	4
	2.2 Mandat .....	4
	2.3 Enquête annuelle .....	5
<b>3</b>	<b>Appréciation sur l'évolution du marché en 2024</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Appréciation du plan d'action et de sa mise en œuvre</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Résultats de l'enquête annuelle sur la mise en œuvre des mesures</b> .....	<b>7</b>
	5.1 Vue d'ensemble des réponses .....	7
	5.2 Thème A : Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre .....	8
	5.3 Thème B : Accélérer les procédures .....	13
	5.4 Thème C : Garantir assez de logements à loyer modéré .....	16
<b>6</b>	<b>Pistes d'amélioration et mesures supplémentaires proposées</b> .....	<b>21</b>
	6.1 Eléments à améliorer .....	21
	6.2 Mesures supplémentaires proposées .....	22
<b>7</b>	<b>Conclusion et perspectives</b> .....	<b>23</b>

## Liste des figures

Figure 1 :	Comment évaluez-vous l'évolution de l'offre par rapport à la demande de logements en 2024 dans les territoires qui vous concernent ? .....	5
Figure 2:	Quels sont les principaux éléments qui influencent votre perception du marché du logement ? .....	6
Figure 3:	Appréciation du plan d'action et de sa mise en œuvre .....	7
Figure 4:	Mise en œuvre des mesures du plan d'action .....	7

## Table des abréviations

ACS	Association des Communes Suisses
AIS	Association Immobilière Suisse
ASLOCA	Association des locataires
ARE	Office fédéral du développement territorial
art.	article
CdC	Conférence des gouvernements cantonaux
CDEP	Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Economie Publique
CIMP	Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés
COSAC	Conférence des aménagistes cantonaux
CT	Conférence tripartite
DEFER	Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche
DETEC	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
DGTL	Direction générale du territoire et du logement

DTAP	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
ex.	Exemple
FRI	Fédération Romande Immobilière
GPVZH	Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire <sup>1</sup>
n	Nombre
OFC	Office fédéral de la culture
OFEV	Office fédéral de l'environnement
OFL	Office fédéral du logement
OFS	Office fédéral de la statistique
p.	par
SAB	Groupement suisse pour les régions de montagne
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SSE	Société Suisse des Entrepreneurs
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier
UVS	Union des villes suisses

## Liste des annexes

*Annexe 1* - Liste des participants à l'enquête

*Annexe 2* - Formulaire d'enquête

---

<sup>1</sup> RS 700.

# 1 Avant-propos

Un an après l'adoption du plan d'action sur la pénurie de logements, la situation sur le marché du logement est toujours tendue et reste un défi majeur pour la Suisse, affectant tant la qualité de vie des habitants que le bon fonctionnement du marché du travail et la cohésion sociale.

Le présent rapport constitue la première évaluation de la mise en œuvre de ce plan d'action. Il vise à dresser un état des lieux des mesures adoptées, à identifier les bonnes pratiques ainsi que les obstacles rencontrés et, le cas échéant, à proposer des pistes d'amélioration pour renforcer l'efficacité des actions entreprises et l'atteinte de l'objectif principal qu'est l'augmentation de l'offre de logements et la création de davantage de logements de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins.

Ce rapport s'appuie sur les contributions des partenaires impliqués, récoltées dans le cadre d'une enquête menée entre février et avril 2025. Nous remercions chaleureusement l'ensemble des acteurs qui ont contribué à cette démarche et souhaitons que ce rapport nourrisse les réflexions pour la poursuite des travaux en vue de la mise en œuvre du plan d'action.

## 2 Introduction

### 2.1 Situation initiale

Lors de la deuxième table ronde sur la pénurie de logements, qui s'est tenue le 13 février 2024 à Berne sous la houlette du conseiller fédéral Guy Parmelin, les représentants des cantons, des villes et des communes, des secteurs de la construction et de l'immobilier ainsi que de la société civile se sont accordés sur un plan d'action (<https://www.bwo.admin.ch/fr/plan-d-action-sur-la-penurie-du-logement>).

Dans un contexte où la situation sur le marché du logement est de plus en plus tendue dans de nombreuses régions et dans lequel les signes d'une pénurie de logements se multiplient, les mesures définies dans ce plan d'action ont pour objectif de contribuer à un approvisionnement durable en logements, c'est-à-dire **d'augmenter l'offre de logements et de créer davantage de logements de qualité, à loyer modéré et adaptés aux besoins**. L'intention est d'améliorer les conditions-cadres pour la construction afin de mieux faire face à une demande croissante de logements et surtout de logements à loyer modéré. Ce plan d'action contient plus de 35 mesures regroupées dans les 3 thèmes suivants :

- **A. Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre**
- **B. Renforcer et accélérer les procédures**
- **C. Garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins**

Le plan d'action repose en premier lieu sur la collaboration entre les différents acteurs et comprend un mélange équilibré de mesures dont la mise en œuvre est recommandée aux partenaires compétents.

### 2.2 Mandat

Le plan d'action sur la pénurie de logements confie à *l'office fédéral du logement (OFL)* le soin de réaliser, dans un premier temps jusqu'en 2027, une enquête annuelle sur la mise en œuvre de ce plan d'action auprès des services compétents et de présenter les résultats au Conseil fédéral ainsi que de les communiquer aux partenaires. Le présent rapport couvre la première enquête.

## 2.3 Enquête annuelle

Aux fins de l'exécution de ce mandat, une enquête en ligne a été réalisée entre le 17 février et le 25 avril 2025 auprès des vingt-six partenaires du plan d'action et présents lors de la table ronde du 13 février 2024 (voir annexe 1). Les réponses ont été recueillies au moyen d'un questionnaire élaboré avec le soutien de la société de conseil *Interface Politikstudien Forschung Beratung AG*. Celui-ci était disponible en français et en allemand et était organisé en quatre parties (voir annexe 2) :

1. Informations de base concernant l'organisation que les participants représentent
2. Appréciation générale sur l'évolution du marché en 2024
3. Mise en œuvre des mesures du plan d'action
4. Mesures supplémentaires / actions entreprises dans l'esprit du plan d'action

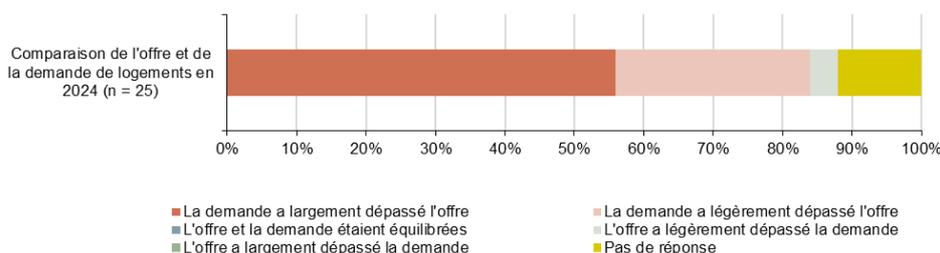
Concernant la participation, vingt-quatre partenaires ont répondu à l'enquête. Les réponses de *l'Association des Communes Suisses (ACS)* et de *Patrimoine Suisse* sont manquantes. Une réponse supplémentaire a été obtenue de *Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zurich (GPVZH)*. Au total, le rapport s'appuie sur vingt-cinq contributions.

Le présent rapport est structuré de la manière suivante : le chapitre 3 rapporte l'appréciation des partenaires sur l'évolution du marché en 2024. Le chapitre 4 synthétise les appréciations des partenaires sur la mise en œuvre du plan d'action et sur la pertinence de cet instrument. Le chapitre 5 présente les résultats de l'enquête sur la mise en œuvre des mesures du plan d'action sur la pénurie de logements. Le point 5.1 propose une vue d'ensemble des réponses. La mise en œuvre de chaque mesure est présentée aux points 5.2 à 5.4, selon le thème. Le chapitre 6 rapporte les mesures supplémentaires et les pistes d'amélioration possibles proposées par les partenaires. Enfin, le chapitre 7 présente les conclusions du rapport.

## 3 Appréciation sur l'évolution du marché en 2024

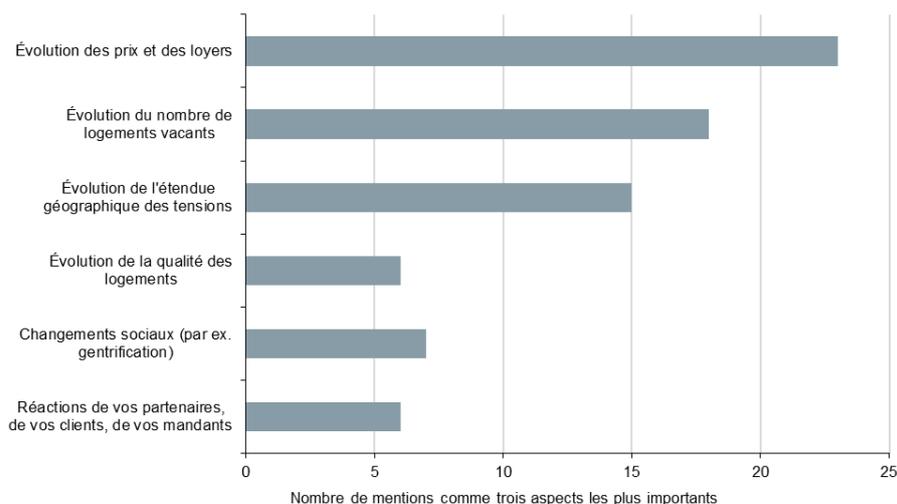
84% des partenaires estiment que la demande a dépassé l'offre de logements. Parmi eux, 56% estiment que ce dépassement est important. Un partenaire estime au contraire que l'offre a légèrement dépassé la demande, tandis que trois autres n'ont pas souhaité répondre à la question (voir figure 1).

**Figure 1 : Comment évaluez-vous l'évolution de l'offre par rapport à la demande de logements en 2024 dans les territoires qui vous concernent ?**



Pour l'ensemble des partenaires, la situation actuelle est considérée comme assez critique et tend à s'aggraver, mettant ainsi en danger la cohésion sociale. Leurs perceptions sont principalement influencées par l'évolution des prix et des loyers, par l'évolution du nombre de logements vacants et par l'évolution de l'étendue géographique des tensions (voir figure 2).

**Figure 2: Quels sont les principaux éléments qui influencent votre perception du marché du logement ?**



Remarque : n = 25.

Concernant l'évolution des prix et des loyers, certains partenaires font le constat que l'augmentation de ce paramètre est de plus en plus un défi également pour la classe moyenne et que l'écart entre les loyers existants et proposés augmente de plus en plus. L'évolution à la baisse du nombre de logements vacants met en évidence les défis liés à la mobilité résidentielle et relève le manque de logements abordables et de qualité dans différentes régions. Certains partenaires soulignent toutefois que la situation peut varier considérablement d'une région à une autre et qu'il se peut que le taux de vacances de l'*office fédéral de la statistique (OFS)* ne corresponde pas à la réalité dans certains endroits.

Outre ces éléments, les partenaires indiquent être également influencés notamment par les procédures liées au permis de construire, par la propension à investir, par la raréfaction des terrains et par l'augmentation de leurs prix, par la réglementation, par les réactions que soulève le développement interne (nombre d'oppositions et de référendums), par le manque de mobilité résidentielle et de flexibilité des locataires, ainsi que par les médias.

#### **4 Appréciation du plan d'action et de sa mise en œuvre**

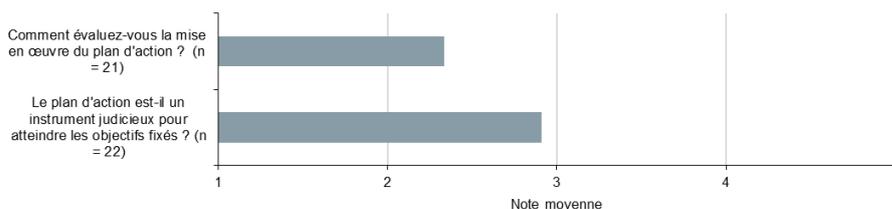
**La mise en œuvre du plan d'action** est évaluée à 2,3/5. Douze partenaires ont attribué une note comprise entre 1 et 2, contre neuf une note comprise entre 3 et 4. Quatre partenaires n'ont pas donné d'avis sur cette question. Les représentants des institutions publiques (Confédération, cantons, villes et communes) ont apprécié la mise en œuvre de manière assez positive, contrairement à ceux de la société civile.

**La pertinence de cet instrument pour atteindre les objectifs fixés** est évaluée à 2,9/5. Seize partenaires ont attribué une note comprise entre 3 et 4, contre six une note comprise entre 1 et 2. Trois partenaires n'ont pas donné d'avis. Là encore, les représentants des institutions publiques ont plutôt bien évalué la mise en œuvre, contrairement à ceux de la société civile (voir figure 4).

Les partenaires les plus critiques quant à la pertinence du plan d'action et à sa mise en œuvre sont l'*Union des villes suisses (UVS)*, *EspaceSuisse*, l'*Association Immobilière Suisse (AIS)*, *Coopératives d'habitation Suisse* et *Logement suisse*.

De manière plus générale, même si les intentions sont reconnues comme bonnes et que de nombreuses impulsions sont données, l'appréciation est plutôt moyenne. En effet, pour plusieurs partenaires, le plan d'action manque d'éléments concrets tels que des objectifs, un calendrier, des responsabilités, des ressources à disposition clairement définis et des éléments contraignants. Le manque de coordination entre les acteurs est également souligné à plusieurs reprises. Certains représentants du secteur de l'immobilier estiment qu'il y a trop de mesures, ce qui rend l'objectif vague. Un partenaire estime que toute intervention sur le marché détériore la situation et rejette ainsi les mesures du plan d'action. Certains représentants de la société civile et défenseurs des locataires appellent pour leur part à une politique active de la part de la Confédération en faveur des locataires. Ils appellent également à se concentrer sur les instruments permettant la construction de logements abordables.

**Figure 3: Appréciation du plan d'action et de sa mise en œuvre**



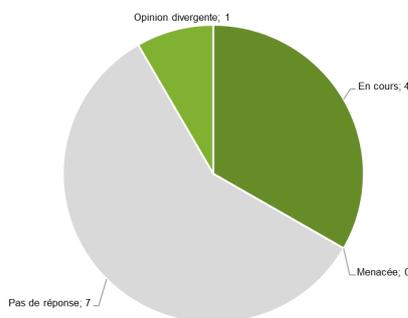
*Remarque* : l'évaluation correspond à la moyenne entre 1 et 5 étoiles (1 = accord minimal, 5 = accord maximal). Elle est suivie d'une appréciation qualitative indiquant les points qui ont bien fonctionné, ceux qui ont moins bien fonctionné, les éléments qui manquent pour une mise en œuvre réussie, etc., et qui sera présentée au chapitre 6.

## 5 Résultats de l'enquête annuelle sur la mise en œuvre des mesures

### 5.1 Vue d'ensemble des réponses

Dans une vision globale, l'enquête montre que sur les 35 mesures proposées, 1 mesure a déjà été réalisée et 18 mesures sont en cours. Une mesure a reçu des avis divergents, entre « en cours » et « retardée » ; elle peut être considérée comme « en cours ». 16 n'ont pas obtenu de réponses. Il faut donc partir du principe que ces mesures ne sont probablement pas encore mises en œuvre. L'état d'avancement de la mise en œuvre des mesures est illustré dans la figure 3 et des précisions sont fournies dans les tableaux présentés aux points 5.2, 5.3 et 5.4.

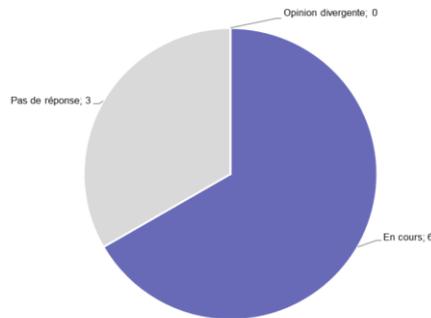
**Figure 4: Mise en œuvre des mesures du plan d'action**



*Remarque* : une mesure est classée dans la catégorie « opinion divergente », car elle a reçu deux statuts différents. Quatre partenaires la jugent « en cours » et deux autres « menacée ».

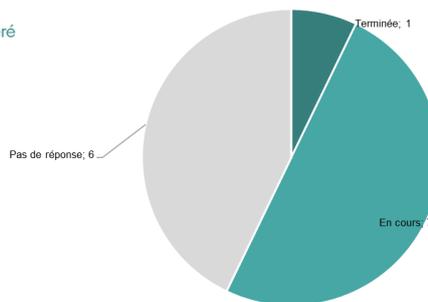
■ Terminée ■ En cours ■ Retardée ■ Menacée ■ Pas de réponse ■ Opinion divergente

Mesures	A1.1	A1.2	A1.3	A2.1	A2.2	A2.3	A3.1	A3.2	A4.1	A4.2	A4.3	A4.4
Statuts												



■ Terminée ■ En cours ■ Retardée ■ Menacée ■ Pas de réponse ■ Opinion divergente

Mesures	B1.1	B1.2	B2.1	B2.2	B2.3	B3.1	B3.2	B3.3	B3.4
Statuts									



■ Terminée ■ En cours ■ Retardée ■ Menacée ■ Pas de réponse ■ Opinion divergente

Mesures	C1.1	C1.2	C1.3	C2.1	C2.2	C3.1	C3.2	C4.1	C4.2	C5	C6.1	C6.2	C6.3	C6.4
Statuts														

*Remarque* : il faut supposer qu'aucune activité n'a été menée pour les mesures ayant obtenu le statut « pas de réponse ».

## 5.2 Thème A : Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre

Les mesures sous le thème A visent à faciliter le développement vers l'intérieur. Ceci dans le contexte de la loi sur l'aménagement du territoire, laquelle vise à limiter l'extension de l'urbanisation et à orienter prioritairement celle-ci vers des zones déjà existantes et convenablement desservies par les transports publics. Les réserves existantes de terrains à bâtir non construits doivent être mieux utilisées et la densité d'utilisation des terrains déjà construits doit être augmentée. L'offre de logements doit donc être garantie de manière qualitative à l'intérieur des zones à bâtir. Le développement vers l'intérieur a également pour objectif une qualité d'urbanisation élevée.



**Soutenir les communes dans l'élaboration de stratégies de développement du territoire**

<b>A1.1</b>	<b>Examiner si le programme « Impulsion Développer vers l'intérieur » pourra être maintenu et éventuellement développé au-delà de 2025</b>	En cours	
	Acteurs prévus	CT / DETEC	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	A l'issue de négociations intensives entre les services fédéraux (ARE, OFEV, OFC, OFL), les cantons (CdC, DTAP, COSAC) ainsi que l'ACS et l'UVS, une ébauche de projet pour un « programme Impact développement intérieur » a été élaborée. Ce programme vise à aider les communes à mettre en œuvre le développement vers l'intérieur des agglomérations au sens de la LAT (y inclus l'approvisionnement en logements). L'offre de logements figure également parmi les priorités.  Concrètement, il s'agira d'informer et de sensibiliser (I), de recueillir des exemples de bonnes pratiques (II) et de fournir des conseils initiaux ciblés. Le « programme Impact développement intérieur » sera soumis à la CT pour discussion et approbation.	
	Autres observations		
<b>A1.2</b>	<b>Examiner la possibilité de contributions financières aux communes en vue de l'élaboration de stratégies de développement territorial, incluant des stratégies en matière de logement</b>	Pas de réponse	
	Acteurs prévus	Cantons	
	Horizon temporel prévu	Moyen à long terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	
	Autres observations		
<b>A1.3</b>	<b>Harmoniser les différentes offres de conseil</b>	En cours	Retardée
	Acteurs prévus	EspaceSuisse / SIA / OFC / autres	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Un échange a eu lieu entre l'OFC, la SIA, l'UVS, l'ACS, etc. Lors de la réunion de lancement, il a été constaté que cette mesure ne pouvait pas être avancée avant la mise en œuvre de la mesure A1.1 en raison d'un manque de coordination, ce qui a conduit à une pause.  Trois réunions ont été organisées pour aborder les questions et besoins de la SIA, puis la responsabilité a été transférée à l'OFC. Les collectivités ont été soutenues dans l'élaboration de stratégies et de	

		projets de logements sociaux, en intégrant les instruments de soutien communaux, cantonaux et fédéraux disponibles.
	Autres observations	<p>Plusieurs acteurs engagés mentionnent le besoin de ressources financières, notamment pour la promotion.</p> <p>Pour l'UVS, le défi central sera de savoir comment concevoir des offres de conseils suffisamment adaptées aux destinataires pour qu'ils souhaitent ensuite les utiliser. Pour l'UVS, il s'agit avant tout d'une tâche de coordination entre les offices fédéraux.</p> <p><i>Développement Suisse</i> indique que le nombre de parties prenantes rend le projet très ambitieux. Selon eux, le rapport final et la synthèse contiennent de très bons aspects, mais manquent de clarté et de concret.</p>
<b>Faciliter la perméabilité et la mixité des zones de travail et des zones d'habitation</b>		
<b>A2.1</b>	<b>Réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel et les limites d'une perméabilité et d'une mixité plus grandes entre les zones de travail et d'habitation ; formuler des recommandations</b>	En cours
	Acteurs prévus	Confédération / Cantons / Communes et villes
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	<p>Cette mesure devra être traitée par la CT à partir de 2026.</p> <p>L'ARE a constitué et lancé un groupe de travail tripartite afin de préparer le concept du projet. Ce processus s'appuiera largement sur l'état des lieux et les lignes directrices pour la mise en œuvre de la mixité des usages élaborés par la commission de l'aménagement du territoire de la COSAC (« Quartiers des courtes distances », Metron, 2025).</p> <p>Une fois les exigences du projet définies et celui-ci approuvé par la CT, un appel d'offres sera préparé. Il est prévu que la CT puisse attribuer le mandat définitif en novembre 2025.</p>
	Autres observations	Selon <i>EspaceSuisse</i> , davantage de ressources seraient nécessaires pour la mise en œuvre de cette mesure.
<b>A2.2</b>	<b>Examiner et adapter le cas échéant les prescriptions existantes en matière de zonage dans le droit cantonal sur l'aménagement du territoire et les constructions</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons / DTAP
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	La SSE souligne que de nombreuses communes ne disposent pas des connaissances nécessaires, ce qui explique le temps nécessaire à l'élaboration de la LAT et des autres prescriptions relatives aux zonages. Par ailleurs, en tant qu'association, elle a demandé à ses sections d'examiner les documents cantonaux de planification afin d'identifier des prescriptions imprécises ou insuffisantes ou l'absence de pesée des intérêts qui risquent d'entraver la construction.

		<p>La <i>FRI</i> a partagé, via ses publications, des informations pratiques et juridiques. Elle est également en contact régulier avec les autorités cantonales.</p> <p><i>Logement suisse</i> estime qu'il est important de mieux exploiter les zones à bâtir existantes, mais que la planification territoriale ne définit pas de mesures concrètes pour atteindre cet objectif. Il faudrait plutôt mettre l'accent sur la création de logements abordables en nombre suffisant.</p>
<b>A2.3</b>	<b>Examiner et adapter le cas échéant les plans de zone communaux</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Communes et villes
	Horizon temporel prévu	Long terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	Voir la mesure A2.2.
<b>Augmenter les coefficients d'utilisation ou réduire les distances aux limites</b>		
<b>A3.1</b>	<b>Vérifier et adapter, le cas échéant, les prescriptions relatives aux hauteurs de construction, aux coefficients d'utilisation du sol (p. ex. densités minimales) et aux distances aux limites dans les plans d'affectation cantonaux (p. ex. pour les zones centrales). Le cas échéant, cela peut également conduire à la révision de lois et de règlements de rang supérieur</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons
	Horizon temporel prévu	Moyen à long terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	La <i>SSE</i> a demandé à ses sections de soumettre des motions en ce sens aux autorités compétentes ou aux parlements concernés.
<b>A3.2</b>	<b>Examiner et adapter, le cas échéant, les règlements de construction et plans d'affectation communaux.</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Communes et villes
	Horizon temporel prévu	Moyen à long terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	Voir la mesure A3.1.
<b>Mobiliser les terrains à bâtir</b>		
<b>A4.1</b>	<b>Réaliser une analyse d'impact de la mise en œuvre, dans le droit cantonal et communal, du mandat légal de l'art. 15a LAT (mobilisation de terrains à bâtir)</b>	En cours
	Acteurs prévus	ARE / Cantons / Communes et villes

	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Au lieu de l'étude prévue, des discussions entre l'ARE, les cantons, ainsi que les villes et les communes sont prévues. Étant donné qu'aucune ressource n'a été réservée, que le sujet est vaste compte tenu des dispositions et de l'administration de la justice à tous les niveaux de l'État ainsi que de ses cas d'application concrets, et que l'art. 15a peut être considéré dans son ensemble comme un sous-ensemble des réserves d'utilisation internes, le concept de travail propose une approche par étapes. Les premières mesures ont déjà été prises dans le cadre de la partie A « Recherche ».	
	Autres observations		
<b>A4.2</b>	<b>Mettre en œuvre systématiquement les mesures de mobilisation des terrains à bâtir</b>		Pas de réponse
	Acteurs prévus	Communes et villes	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	
	Autres observations		
<b>A4.3</b>	<b>Examiner les incitations ou dispositions envisageables (p. ex. utilisation minimale) en vue d'une meilleure utilisation des parcelles sous-utilisées</b>		Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons / Communes et villes	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	
	Autres observations	<i>Habitatdurable</i> collecte des exemples de bonnes pratiques au niveau communal et les diffuse dans d'autres communes par le biais d'initiatives politiques.  La SSE exprime des réserves à l'égard de toute réglementation supplémentaire.	
<b>A4.4</b>	<b>Examiner des pistes en matière de communication et de conseil afin de promouvoir des mesures dans le domaine de la mobilisation des terrains à bâtir (cantons ← → communes, communes → propriétaires de terrains à bâtir)</b>		En cours
	Acteurs prévus	Cantons / Communes et villes / EspaceSuisse	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	<i>Espacesuisse</i> conseille les communes.	

	Autres observations	La <i>FRI</i> fournit des informations générales et juridiques au travers de ses publications. Elle est également en contact régulier avec les milieux économiques et les autorités cantonales en Suisse romande.
--	---------------------	---

Remarque : les couleurs de la colonne « Statut » correspondent à l'état de mise en œuvre de la mesure. Les statuts sont les suivants, par ordre croissant de clarté : **Terminée**, **En cours**, **Retardée**, **Menacée**, **Pas de réponse**.

### 5.3 Thème B : Accélérer les procédures

La complexité et la durée des procédures identifiées comme sujet de préoccupation important sont traitées dans le thème B, avec pour objectif de clarifier et d'accélérer les procédures sans pour autant porter atteinte aux intérêts matériels. Plus de poids devra être accordé à l'intérêt public dans le cadre des droits fondamentaux.

		Status
<b>Renforcer la mise en balance des intérêts</b>		
<b>B1.1</b>	<b>Élaborer une aide à l'exécution pour la réalisation précoce, concrète et correcte d'une pesée des intérêts lors de projets de développement vers l'intérieur (en intégrant le secteur de la construction)</b>	En cours
	Acteurs prévus	Dialogue CT / OFL
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	L' <i>OFL</i> a chargé <i>EspaceSuisse</i> d'élaborer un guide pratique pour une mise en œuvre concrète et correcte de la pesée des intérêts. Le <i>dialogue CT</i> a également participé à ce projet. L' <i>ARE</i> a soutenu l'élaboration de ce guide pratique.  Celui-ci sera disponible à l'été 2025.
	Autres observations	La <i>SSE</i> ainsi que l' <i>UVS</i> et l' <i>ACS</i> font partie du <i>dialogue CT</i> .
<b>B1.2</b>	<b>Examiner si l'opportunité d'inscrire dans la loi l'intérêt à disposer d'une offre suffisante de logements est d'intérêt public</b>	En cours
	Acteurs prévus	<i>ARE</i> / <i>OFL</i>
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	La question de l'intérêt national des projets de construction de logements se pose également dans le cadre de la table ronde ISOS. L' <i>OFL</i> et l' <i>ARE</i> sont prêts à mener un examen à ce sujet (à partir de 2026).
	Autres observations	

**Diminuer le nombre d'oppositions manifestement abusives dans les procédures de planification et d'octroi de permis de construire / réduire à l'essentiel la procédure d'opposition**

<b>B2.1</b>	<b>Améliorer les bases et augmenter les informations disponibles concernant l'ampleur, le type et la nature des oppositions ainsi que leur impact sur la procédure d'autorisation de projets de construction</b>		En cours
	Acteurs prévus	ARE / OFL / Branche de la construction	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	L'ARE et l'OFL ont commandé une étude d'envergure comprenant un volet juridique et un volet empirique. Les travaux ont été suivis par un groupe d'accompagnement avec des représentants de la DTAP, de l'ACS, de l'UVS et de <i>constructionsuisse</i> .  Les résultats de l'étude sont publiés le 1 <sup>er</sup> juillet 2025.	
	Autres observations	Les résultats de cette étude sont attendus pour la mise en œuvre des mesures B2.2 et B2.3.	
<b>B2.2</b>	<b>Mandater un avis de droit quant à la possibilité de réduire les oppositions manifestement abusives sans remettre en question les voies de droit existantes</b>		Pas de réponse
	Acteurs prévus	ARE / DTAP	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	
	Autres observations	Voir la mesure B2.1.	
<b>B2.3</b>	<b>Examiner la possibilité d'introduire des frais afin d'éviter les oppositions dilatoires (mise en œuvre des postulats 23.3640 et 23.3918)</b>		Pas de réponse
	Acteurs prévus	ARE	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	
	Autres observations	Voir la mesure B2.1.	
<b>Rendre les procédures de planification et d'octroi de permis de construire plus efficaces</b>			
<b>B3.1</b>	<b>Examiner la possibilité de renforcer les ressources des services habilités à délivrer les permis et des services spécialisés, et d'étendre l'offre de conseil et d'accompagnement des responsables de projets</b>		Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons / Communes et villes	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	

	Autres observations	
<b>B3.2</b>	<b>Examiner et adapter, le cas échéant, les règlements de construction et plans d'affectation communaux</b>	En cours
	Acteurs prévus	DTAP
	Horizon temporel prévu	Court terme
	Etat de la mise en œuvre	Le <i>DTAP</i> a intégré ses questions au benchmark dans l'enquête <i>ARE / OFL</i> .
	Autres observations	La <i>SSE</i> a conclu des accords avec divers prestataires proposant ce type d'évaluation. Ils comparent les processus dans les cantons et les villes.
<b>B3.3</b>	<b>Développer des mesures de communication incitant les décideurs à utiliser les marges de manœuvre existantes en ce qui concerne les procédures d'autorisation et de construction</b>	En cours
	Acteurs prévus	ARE / OFL / DTAP / UVS / ACS / Associations
	Horizon temporel prévu	Court terme
	Etat de la mise en œuvre	<i>Coopératives d'habitation Suisse</i> développe ses activités de conseil. L' <i>OFL</i> a développé un concept de communication visant à mieux faire connaître le plan d'action, ses mesures et ses avancées. Pour ce faire, il a créé différents outils pouvant être utilisés par les partenaires du plan d'action dans leur communication respective (rapports, communiqués de presse, réseaux sociaux, etc.). Il s'agit entre autres d'éléments graphiques et d'un court métrage.
	Autres observations	La <i>SSE</i> et la <i>FR/</i> ont publié divers articles en ce sens et entretiennent des échanges avec des experts, les milieux économiques, des personnalités politiques, des autorités cantonales en Suisse romande ainsi que d'autres associations.  L' <i>AIS</i> a adressé des lettres aux décideurs, soulignant que les procédures d'autorisations et de construction devaient être rendues plus efficaces et être accélérées.  <i>Développement Suisse</i> rédige des prises de position et organise des tables rondes.
<b>B3.4</b>	<b>Développer un concept d'autorisation de construire en deux phases (1. utilisation et architecture et 2. aspects et normes techniques) et améliorer considérablement la numérisation de la procédure d'autorisation</b>	En cours
	Acteurs prévus	DTAP / Branche de la construction
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	<i>Constructionsuisse</i> développe un concept sur la base des questions fondamentales de la mesure B2.1 et échange régulièrement à ce sujet avec la <i>DTAP</i> , la <i>SSE</i> et <i>Développement Suisse</i> .  La <i>SIA</i> participe financièrement à une étude.

	Autres observations	
--	---------------------	--

Remarque : les couleurs de la colonne « Statut » correspondent à l'état de mise en œuvre de la mesure. Les statuts sont les suivants, par ordre croissant de clarté : **Terminée**, **En cours**, **Retardée**, **Menacée**, **Pas de réponse**.

#### 5.4 Thème C : Garantir assez de logements à loyer modéré

Les mesures du thème C visent à créer suffisamment et à maintenir des logements abordables et à loyer modéré.

		Status
<b>Renforcer l'encouragement indirect au logement</b>		
<b>C1.1</b>	<b>Examiner et revoir les conditions de prêt du Fonds de roulement (dans les limites du cadre financier actuel)</b>	Terminée
	Acteurs prévus	OFL
	Horizon temporel prévu	Court terme
	Etat de la mise en œuvre	<p>Les nouvelles conditions de prêt pour le fonds de roulement prévoient une augmentation du montant maximal du prêt par logement, la prise en considération des nouveaux labels énergétiques, des directives plus claires pour les règlements de location et des incitations à développer l'urbanisation vers l'intérieur. Elles sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025.</p> <p>Avec l'adaptation des limites des coûts de revient au 1<sup>er</sup> février 2025, une disposition tenant compte des coûts plus élevés dans les régions de montagne a été ajoutée.</p> <p>Plus d'information : <a href="https://www.bwo.admin.ch/fr/nsb?id=103978">https://www.bwo.admin.ch/fr/nsb?id=103978</a></p>
	Autres observations	<p>Selon <i>Logement suisse</i>, la mise en œuvre des directives fédérales relatives à l'octroi de prêts du Fonds de roulement devient plus exigeante tant pour les organisations faïtières du logement social (instances de contrôle et d'octroi) que pour les promoteurs immobiliers (porteurs de projets).</p> <p>Selon eux, il serait judicieux de se concentrer sur les thèmes importants et pertinents afin que ces instruments de promotion puissent (à nouveau) être utilisés à plus grande échelle.</p>
<b>C1.2</b>	<b>Préparer un nouveau crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels (cautionnements) pour l'encouragement de l'offre de logements (au plus tard à partir de 2027)</b>	En cours
	Acteurs prévus	OFL
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	L'OFL a entamé les préparatifs en vue du crédit d'engagement pour les engagements éventuels pour les années 2027 à 2033. Il est prévu que

		le Conseil fédéral adopte le message à l'intention du Parlement avant la fin de l'année 2025.
	Autres observations	
<b>C1.3</b>	<b>Examiner des mesures d'encouragement en complément à l'encouragement indirect de la Confédération</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons / Communes et villes
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	<p>Bien que cela n'ait pas été indiqué dans les réponses à l'enquête, des activités allant dans ce sens peuvent être présentées dans les cantons suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Canton de Vaud</b> : la DGTL a initié, en mars 2024, une première table ronde cantonale sur la pénurie de logements. Les participants (représentants des faïtières des communes, des entrepreneurs, des urbanistes, des architectes, des développeurs, des maîtres d'ouvrage ou encore des propriétaires et des locataires) ont ensuite échangé autour de mesures concrètes dans le cadre de groupes de travail thématiques visant à assouplir les outils de l'aménagement du territoire, accélérer les procédures et améliorer l'accessibilité au logement. Une seconde table ronde vaudoise, s'est tenue en octobre. Celle-ci a permis d'échanger sur les dix-huit mesures établies et de les classer par ordre de priorité en fonction de leur efficacité à produire des logements en termes quantitatifs et qualitatifs. Les échanges entre le canton et les participants de la table ronde vaudoise devraient se poursuivre.</li> <li>• <b>Canton des Grisons</b> : le Conseil d'État propose au Parlement une nouvelle loi visant à promouvoir le logement dans le canton. Celle-ci prévoit, d'une part, le renforcement de l'instrument existant pour l'amélioration des conditions de logement dans les régions de montagne et, d'autre part, un nouvel instrument destiné à soutenir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour la construction de logements locatifs abordables. Ce dernier vise à compléter l'aide fédérale existante par des prêts cantonaux.</li> <li>• <b>Canton de Zurich</b> : en contre-projet à l'initiative populaire « Plus de logements abordables dans le canton de Zurich », le Conseil d'État propose de renforcer la construction de logements d'utilité publique. À cette fin, le crédit-cadre pour les prêts cantonaux destinés à la promotion de la construction de logements sera doublé, passant de 180 millions à 360 millions de francs. Le cofinancement au niveau communal permettra même de dégager un potentiel de 720 millions de francs.</li> <li>• <b>Canton de Zoug</b> : dans sa « stratégie en matière de politique du logement » présentée en octobre 2024, le Conseil d'État prévoit de simplifier les prescriptions en matière de construction, de faciliter l'accès aux prêts pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique et d'optimiser l'aide aux sujets.</li> </ul>
	Autres observations	

**Fixer une part minimale de logements à loyer modéré en cas de hausse du degré d'utilisation**

<b>C2.1</b>	<b>Examiner et adopter le cas échéant une réglementation appropriée dans le droit cantonal sur la construction et l'aménagement du territoire</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	<i>Logement suisse</i> souligne l'importance d'une part minimale de logements abordables lors des révisions à la hausse des plans d'affectation. Des directives claires sont en outre nécessaires pour que la densification ne supplante pas les logements bon marché et ne donne pas lieu à la création de logements onéreux.
<b>C2.2</b>	<b>Élaborer une norme (facultative) pour la construction de logements à loyer modéré pour les investisseurs à but lucratif (fondée sur les limites de coûts de revient de l'OFL et les loyers basés sur les coûts)</b>	En cours
	Acteurs prévus	OFL
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	L'OFL est en train d'élaborer une telle norme. A cette fin, un atelier réunissant des représentantes et représentants du secteur immobilier, des villes et des cantons ainsi que des milieux scientifiques, a eu lieu le 25 avril 2025. Le développement des conclusions de celui-ci est en cours en vue de l'élaboration du produit final.
	Autres observations	
<b>Encourager les logements adaptés aux personnes âgées (et sans obstacles)</b>		
<b>C3.1</b>	<b>Rédiger un rapport sur l'habitat adapté aux personnes âgées en Suisse (avec des recommandations d'actions et des exemples de bonnes pratiques)</b>	En cours
	Acteurs prévus	OFL / ARE / OFAS
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	L'OFL a mandaté le bureau de conseil <i>ECOPLAN</i> pour réaliser une étude sur le sujet. Une version intermédiaire est disponible et fera l'objet de discussions avec les acteurs concernés lors d'un atelier en septembre 2025.
	Autres observations	
<b>C3.2</b>	<b>Examiner les prescriptions et les aides en vue d'une planification au niveau communal de logements adaptés aux personnes âgées</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	Cantons
	Horizon temporel prévu	Moyen à long terme

	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	<i>Pro Senectute</i> mentionne qu'un projet est en cours avec la Conférence métropolitaine de Zurich : Quartier4all – Des espaces pour une cohabitation inclusive dans les lotissements et les quartiers.  <a href="https://www.metropolitanraum-zuerich.ch/projects/quartier4all/">https://www.metropolitanraum-zuerich.ch/projects/quartier4all/</a>
<b>Réglementer la gestion des logements utilisés de manière temporaire</b>		
<b>C4.1</b>	<b>Mettre en place une plateforme d'information relative à la gestion des logements temporaires</b>	En cours
	Acteurs prévus	OFL / SAB
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	L' <i>OFL</i> et le <i>SAB</i> ont convenu de poursuivre le développement de la plateforme web existante consacrée aux questions relatives aux plateformes de location. Un mandat sera attribué à un prestataire externe en mai 2025 pour développer cette plateforme.
	Autres observations	Le <i>SAB</i> a mené, en 2024, un projet sur le thème du logement pour les employés des communes touristiques. Ce projet a été financé par la Confédération dans le cadre des projets-modèles de développement durable.  Les résultats sont présentés dans un rapport technique publié en novembre 2024 : <a href="https://www.sab.ch/fr/des-logements-pour-les-employes-des-communes-touristiques/">https://www.sab.ch/fr/des-logements-pour-les-employes-des-communes-touristiques/</a>  Un guide a été publié en avril 2025 et une conférence a été organisée le 10 avril 2025 pour échanger les expériences : <a href="https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2025/04/CP.logements-touristiques_10.04.2025.pdf">https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2025/04/CP.logements-touristiques_10.04.2025.pdf</a>
<b>C4.2</b>	<b>Organiser un échange d'expériences et recenser des exemples de bonnes pratiques concernant des réglementations communales ou cantonales en lien avec les plateformes de réservation en ligne</b>	En cours
	Acteurs prévus	CDEP / SAB
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	Le <i>SAB</i> a rédigé un rapport présentant les approches existantes en matière de réglementation des plateformes telles qu'Airbnb : <a href="https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2024/11/Studie-Aktuelle-Ansaetze-zur-Regulierung-von-Airbnb-in-der-Schweiz_def.pdf">https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2024/11/Studie-Aktuelle-Ansaetze-zur-Regulierung-von-Airbnb-in-der-Schweiz_def.pdf</a>  Ce rapport sera régulièrement mis à jour. Il servira également de base pour actualiser la plateforme d'information de l' <i>OFL</i> sur la location de courte durée (cf. C4.1). Les travaux de mise à jour de cette plateforme ont commencé.
	Autres observations	

**Soutenir les efforts des communes des régions touristiques dans le maintien des résidences principales abordables**

<b>C5</b>	<b>Mettre en place une plateforme d'échanges pour les communes intéressées afin de favoriser la mise en réseau des acteurs concernés</b>		En cours
	Acteurs prévus	ARE / OFL	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	En collaboration, l' <i>OFL</i> , l' <i>ARE</i> , le <i>SECO</i> et le <i>SAB</i> organisent une journée de séminaire sur ce thème, à l'occasion de laquelle la plateforme sera lancée. Ce séminaire est organisé dans le cadre des Journées suisses du logement et aura lieu le 10 novembre 2025 à Interlaken.	
	Autres observations	<p>Par ailleurs, le <i>SAB</i> a publié en mars 2025, un guide intitulé : « Solutions pour loger des employés dans les communes » : <a href="https://www.sab.ch/fr/des-logements-pour-les-employes-des-communes-touristiques/">https://www.sab.ch/fr/des-logements-pour-les-employes-des-communes-touristiques/</a></p> <p>En collaboration avec le <i>SAB</i>, l'<i>OFL</i>, la <i>Conférence des présidents des communes de stations de montagne</i> et <i>HotellerieSuisse</i>, le <i>CDEP</i> a organisé une conférence sur ce thème et élaboré un guide proposant des solutions pour les logements destinés aux employés dans les communes touristiques (cf. C4.1).</p>	
<b>Simplifier les normes et réduire les coûts de construction</b>			
<b>C6.1</b>	<b>Organiser un échange d'expériences entre les pouvoirs publics et la branche de la construction portant sur des questions en lien avec la volonté de (re)construire de manière plus simple et moins chère</b>		Pas de réponse
	Acteurs prévus	ARE / OFL / DTAP	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.	
	Autres observations	<p>La <i>SSE</i> mène des discussions à ce sujet au sein des groupes d'échanges d'expérience. Elle intervient également sur diverses plateformes consacrées à ce sujet.</p> <p>La <i>FRI</i> informe à ce sujet au travers de ses publications. Elle entretient également des échanges réguliers avec les milieux économiques et les autorités cantonales en Suisse romande.</p>	
<b>C6.2</b>	<b>Examiner la possibilité de transposer au droit suisse de la construction le concept de « Bâtiment de type E » (construire simplement) discuté en Allemagne</b>		En cours
	Acteurs prévus	ARE / SIA	
	Horizon temporel prévu	Court à moyen terme	
	Etat de la mise en œuvre	La <i>SIA</i> a organisé, en février 2025, un événement sur ce type de bâtiment. A la suite de celui-ci, un groupe de réflexion a été mis en place.	
	Autres observations	La <i>SSE</i> mène des discussions sur ce sujet au sein des groupes d'échanges d'expérience et élaborera un retour d'information.	

<b>C6.3</b>	<b>Réaliser une étude sur les possibilités, les effets et les obstacles de la (re)construction simple et bon marché ainsi que sur les incitations possibles</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	ARE / OFL / SIA
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	
<b>C6.4</b>	<b>Développer une stratégie pour (re)construire de manière simple et moins chère</b>	Pas de réponse
	Acteurs prévus	SIA / SSE / Construction suisse
	Horizon temporel prévu	Moyen terme
	Etat de la mise en œuvre	Aucune information n'est disponible concernant la mise en œuvre.
	Autres observations	<i>Habitatdurable</i> conseille les propriétaires privés dans leurs projets de transformation et de rénovation, comme la réutilisation de matériaux et d'éléments de construction, la réduction de la surface habitable par personne, etc.

Remarque : les couleurs de la colonne « Statut » correspondent à l'état de mise en œuvre de la mesure. Les statuts sont les suivants, par ordre croissant de clarté : **Terminée**, **En cours**, **Retardée**, **Menacée**, **Pas de réponse**.

## 6 Pistes d'amélioration et mesures supplémentaires proposées

### 6.1 Eléments à améliorer

Outre les évaluations relatives à la mise en œuvre du plan d'action déjà mentionnées au chapitre 4, les partenaires ont également été invités à formuler des propositions d'amélioration.

Plusieurs d'entre eux ont demandé une meilleure coordination (par exemple entre les différents services fédéraux), une communication accrue et des objectifs plus concrets et contraignants. Plusieurs partenaires ont également fait valoir que davantage de ressources devraient être mises à disposition pour la mise en œuvre du plan d'action. Parfois, des ressources supplémentaires sont également demandées pour la mise en œuvre de mesures qui n'ont pas été explicitement recommandées ou qui ont été reportées (notamment le droit de préemption, l'obligation de remplir un formulaire ou la réactivation de l'aide directe au logement).

Du point de vue de la Confédération, il est notamment constaté que la résolution des défis actuels nécessite la collaboration de toutes les parties prenantes et que les cantons ont un rôle important à jouer. Les cantons soulignent pour leur part qu'il faut avant tout se concentrer sur des mesures réalisables.

Les organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique et plusieurs autres organisations demandent que le plan d'action soit encore davantage axé sur la construction de logements à loyer modéré ou sur une protection efficace des locataires.

Le secteur de la construction et de l'immobilier estime qu'il convient tout d'abord de mettre en œuvre les mesures désormais définies avant d'en discuter de nouvelles. Certains mettent en garde contre une dispersion des efforts et réclament une concentration accrue des mesures. D'autres avertissent que les mesures entraînant des interventions sur le marché risquent de détériorer le climat d'investissement sur le marché du logement.

## 6.2 Mesures supplémentaires proposées

Les organisations interrogées ont également eu la possibilité de proposer des mesures supplémentaires :

- **DTAP** – propose d'examiner plus en détail les raisons qui expliquent la réticence des maîtres d'ouvrage à investir.
- **UVS** – propose que les mesures C7 et C8 qui ont été reportées, soient reprises de toute urgence, ainsi que les mesures qui n'ont pas été poursuivies au point 6 du plan d'action. Par ailleurs, les villes et les communes devraient être renforcées en tant qu'acteurs de la politique du logement, si elles le souhaitent, en leur allouant des moyens d'action et des ressources.
- **SAB** – suggère de renforcer l'aide fédérale au logement. C'est-à-dire doter de moyens financiers supplémentaires.
- **AIS** – soutient que pour atteindre plus efficacement les objectifs du plan d'action, des mesures complémentaires sont nécessaires pour répondre de manière ciblée aux défis actuels du marché du logement. Par ailleurs, l'aide aux personnes est un levier essentiel pour renforcer la mixité sociale et soutenir de manière ciblée les ménages à faibles revenus. Au lieu de se concentrer exclusivement sur l'aide à l'objet, le soutien financier devrait bénéficier directement aux locataires. Une aide aux personnes ciblée permet une répartition plus efficace et mieux adaptée aux besoins des subventions, tout en évitant les distorsions indésirables du marché.
- **ASLOCA** – propose une mise en œuvre cohérente et surtout un contrôle du droit en vigueur (contrôle des loyers basés sur les coûts ou des rendements plafonnés) en introduisant au niveau national des instruments qui ont fait leurs preuves au niveau cantonal, tels que l'obligation d'utiliser un formulaire, le droit de préemption pour les pouvoirs publics ou le contrôle des loyers après rénovation (protection du logement).
- **CIMP** – suggère que les progrès réalisés dans le cadre des différentes mesures doivent faire l'objet d'une communication régulière et large.
- **Coopératives d'habitation Suisse** – propose plusieurs mesures : la création d'un fonds destiné à l'acquisition de biens immobiliers pour les promoteurs immobiliers d'utilité publique ; la création d'un fonds d'acquisition foncière pour les communes/soutien financier des communes par la Confédération pour l'acquisition de terrains (en particulier lors de l'exercice du droit de préemption) ; la création d'une base légale au niveau fédéral pour l'introduction d'un droit de préemption pour les communes ; la réactivation de l'aide directe aux logements locatifs à loyer modéré ; que les terrains qui ne sont plus utilisés par la Confédération ou par des entreprises proches de la Confédération soient mis à disposition pour la construction de logements d'utilité publique ; l'activation de l'art. 34d de la loi sur la promotion du logement en renforçant la participation de la Confédération aux promoteurs immobiliers d'utilité publique qui contribuent à la construction de logements d'utilité publique.
- **Développement Suisse** – suggère qu'il serait plus judicieux de se concentrer sur un nombre réduit de mesures afin d'agir et de communiquer de manière plus claire et plus concrète.

- **EspaceSuisse** – invite à mettre à disposition des ressources supplémentaires.
- **Habitatdurable** – propose d’inciter à réduire la consommation de surface habitable.
- **Logement Suisse** – invite à mettre en œuvre de manière coordonnée les mesures retenues figurant dans le plan d’action avant d’envisager d’autres mesures.
- **Procap** – invite à créer davantage de logements coopératifs et à accorder plus de concessions foncières dans le droit de la construction, assorties de conditions appropriées, pour des logements abordables destinés aux personnes handicapées.
- **SIA** – suggère de mettre en œuvre les mesures définies avant d’en définir de nouvelles.
- **SSE** – invite à accélérer le travail de fond. Les efforts devraient davantage porter sur la déréglementation plutôt que sur une réglementation accrue.
- **ARE** – suggère de mener des analyses complémentaires, notamment sur des thèmes tels que les « actifs échoués », le potentiel des réserves d’utilisation internes, l’éviction, etc. Il faudrait également identifier les mesures efficaces possibles également dans le domaine de la « protection des locataires » ou de la « révision de la division du marché locatif en loyers basés sur l’état des lieux et loyers basés sur l’offre ». Il suggère également d’identifier, dès le stade initial, les effets indésirables éventuels des mesures, afin de pouvoir les atténuer ou de les exclure (par exemple, éviter que la « construction à bas prix » ne profite en premier lieu aux utilisateurs/locataires).

## 7 Conclusion et perspectives

Le premier rapport sur la mise en œuvre du plan d’action sur la pénurie de logements adopté le 13 février 2024 donne une image nuancée de la situation. Il montre que la plupart des acteurs s’engagent dans le sens du plan d’action, mais que la situation continue néanmoins de s’aggraver. Même s’il semble y avoir un consensus sur le fait que l’action est trop lente, les avis divergent quant à la nécessité de fournir des efforts supplémentaires. Hormis les mesures qui n’ont pas été prises en compte ou ont été discutées lors de la table ronde, aucune proposition entièrement nouvelle n’a été formulée. Certains réclament davantage de ressources et une volonté politique plus claire. Il ressort assez clairement qu’il convient de mettre particulièrement l’accent sur les logements à prix modéré.

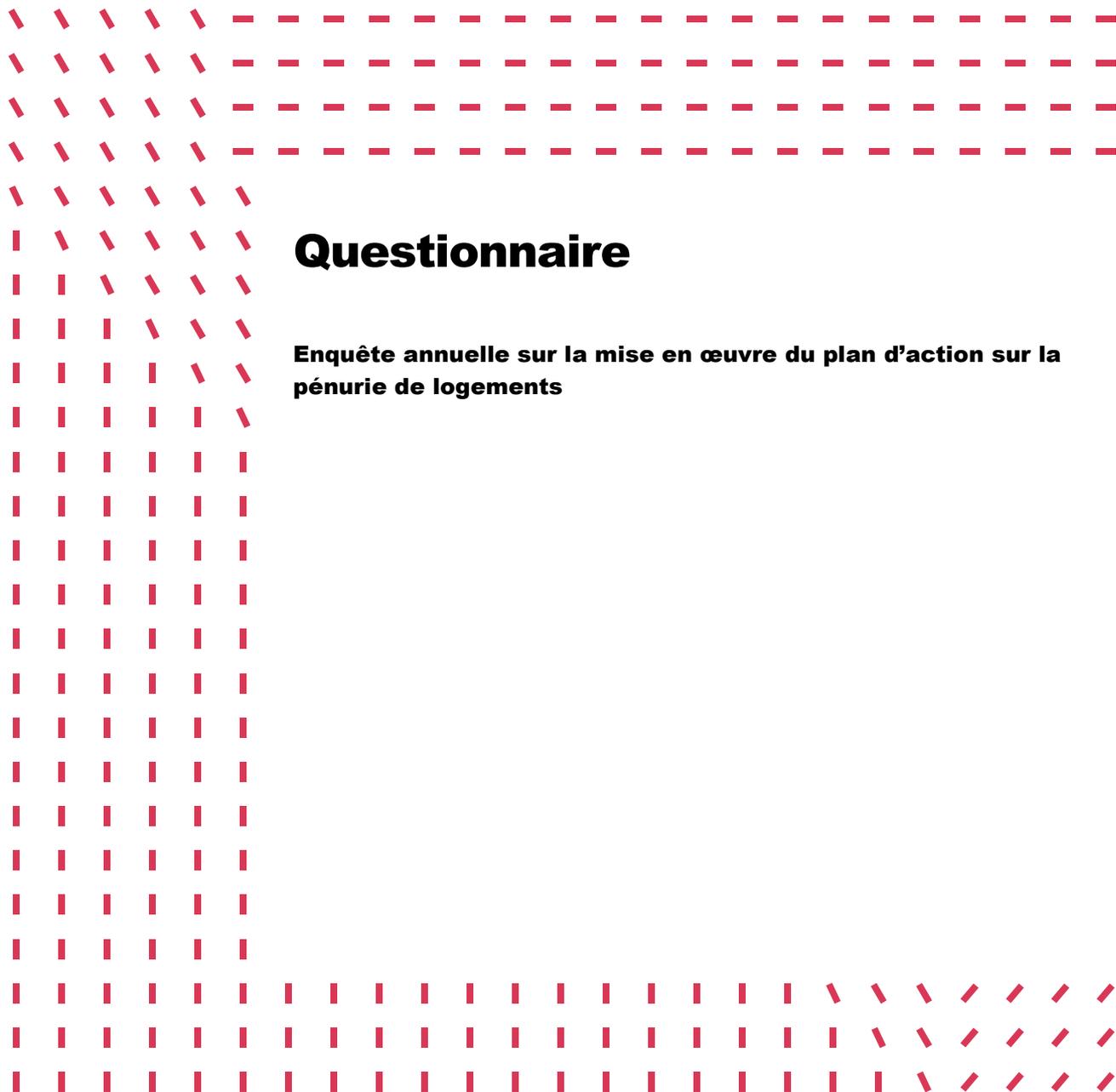
Sans surprise, la situation sur le marché du logement n’a pas beaucoup changé au cours des deux dernières années. La pénurie de logements continue de s’aggraver, accentuant ainsi certains des problèmes qui y sont liés. Environ la moitié des mesures définies dans le plan d’action sont en cours de mise en œuvre. Il faudra toutefois encore un certain temps avant que des effets tangibles ne se fassent sentir.

C’est pourquoi les objectifs du plan d’action, soit augmenter l’offre de logements et créer davantage de logements à loyer modéré, restent d’actualité et doivent être poursuivis avec détermination. Cela passe notamment par la mise en œuvre, par les partenaires compétents, des mesures pour lesquelles la première enquête n’a pas encore permis de constater de progrès.

Dans ce contexte, il n’est pas judicieux à l’heure actuelle de revoir en profondeur l’orientation du plan d’action. Le DEFR prévoit de convoquer une nouvelle table ronde sur la pénurie de logements en 2026 afin de faire le point avec les partenaires. Dans cette perspective, une deuxième enquête sur l’état d’avancement de la mise en œuvre sera réalisée début 2026.

**Anhang 1 / Annexe 1**

<b>Adressliste eingeladene Organisationen zweiten Runden Tisch Wohnungsknappheit</b>	
<b>DE</b>	<b>FR</b>
Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz der Kantone BPUK	Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement DTAP
Konferenz Kantonalen Volkswirtschaftsdirektoren VDK	Conférence des Chefs des Départements cantonaux de l'Economie Publique CDEP
Schweizerischer Städteverband SSV	Union des villes suisses UVS
Schweizerische Gemeindeverband SGV	Association des Communes Suisses ACS
Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für die Berggebiete SAB	Groupement suisse pour les régions de montagne SAB
Bauenschweiz	Cosntructionsuisse
Entwicklung Schweiz	Développement Suisse
Verband Immobilien Schweiz VIS	Association Immobilier Suisse AIS
Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren IPB	Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés CIMP
Schweizer Baumeisterverband SBV	Société Suisse des Entrepreneurs SSE
Wohnbaugenossenschaften Schweiz- Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Wohnbaugenossenschaften Schweiz	Coopératives d'habitation Suisse - fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique Coopératives d'habitation Suisse
Wohnen Schweiz - Verband der Baugenossenschaften Wohnen Schweiz	Wohnen Schweiz - Fédération des Coopératives de Construction Wohnen Schweiz
Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein sia	Société suisse des ingénieurs et architectes sia
EspaceSuisse-Verband für Raumplanung EspaceSuisse	EspaceSuisse-Association pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse
Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz MV	Association des locataires ASLOCA
Hauseigentümerverband Schweiz HEV	Hauseigentümerverband Schweiz HEV
Fédération Romande Immobilière FRI	Fédération Romande Immobilière FRI
Casafair	habitatdurable
Caritas Schweiz	Caritas Suisse
Procap	Procap
Schweizer Heimatschutz	Patrimoine Suisse
Pro Senectute	Pro Senectute
SVIT	SVIT
Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI
Bundesamt für Raumentwicklung ARE	Office fédéral du développement territorial ARE
Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich GPVZH	Verband der Gemeindepräsidenten des Kantons Zürich GPVZH
Bundesamt für Wohnungswesen BWO	Office fédéral du logement OFL



## Questionnaire

Enquête annuelle sur la mise en œuvre du plan d'action sur la pénurie de logements

## Informations de base concernant l'organisation que vous représentez

q1: Nom de l'organisation

q2: Nom de la personne de contact

q3: Adresse e-mail

q4: Téléphone

## Appréciation générale sur l'évolution du marché en 2024

q5: Comment évaluez-vous l'évolution de l'offre par rapport à la demande de logements en 2024 dans les territoires qui vous concernent ?

- La demande a largement dépassé l'offre
- La demande a légèrement dépassé l'offre
- L'offre et la demande étaient équilibrées
- L'offre a légèrement dépassé la demande
- L'offre a largement dépassé la demande
- Pas de réponse

q6: Quels sont les principaux éléments qui influencent votre perception du marché du logement ?

*Veillez faire glisser les thèmes suivants dans la case rouge et les classer par ordre décroissant - placez le thème ayant le plus d'impact en haut.*

Évolution des prix et des loyers
Évolution de la qualité des logements
Évolution du nombre de logements vacants
Évolution de l'étendue géographique des tensions
Réactions de vos partenaires, de vos clients, de vos mandants
Changements sociaux (par ex. gentrification)

q7: Quelles observations avez-vous faites concernant l'élément que vous avez placé en tête de liste à la question précédente ?

q7\_1: Y a-t-il d'autres thèmes importants qui influencent votre perception du marché du logement ? Si oui, lesquels ?

q8: Avez-vous d'autres commentaires sur l'évolution de la situation sur le marché du logement en 2024 ?

## Mise en œuvre des mesures du plan d'action

### A. Faciliter un développement vers l'intérieur de qualité et le mettre en œuvre

*Veillez cocher toutes les mesures pour lesquelles vous êtes déjà intervenu(e)*

#### A1: Soutenir les communes dans l'élaboration de stratégies de développement du territoire

- A1.1: Examiner si le programme « Impulsion Développer vers l'intérieur » pourra être maintenu et éventuellement développé au-delà de 2025.
- A1.2: Examiner la possibilité de contributions financières aux communes en vue de l'élaboration de stratégies de développement territorial, incluant des stratégies en matière de logement.
- A1.3: Harmoniser les différentes offres de conseil.

#### A2: Faciliter la perméabilité et la mixité des zones de travail et des zones d'habitation

- A2.1: Réaliser une étude de faisabilité sur le potentiel et les limites d'une perméabilité et d'une mixité plus grandes entre les zones de travail et d'habitation ; formuler des recommandations.
- A2.2: Examiner et adapter le cas échéant les prescriptions existantes en matière de zonage dans le droit cantonal sur l'aménagement du territoire et les constructions.
- A2.3: Examiner et adapter le cas échéant les plans de zone communaux.

#### A3: Augmenter les coefficients d'utilisation ou réduire les distances aux limites

- A3.1: Vérifier et adapter, le cas échéant, les prescriptions relatives aux hauteurs de construction, aux coefficients d'utilisation du sol (p. ex. densités minimales) et aux distances aux limites dans les plans d'affectation cantonaux (p. ex. pour les zones centrales). Le cas échéant, cela peut également conduire à la révision de lois et de règlements de rang supérieur.
- A3.2: Examiner et adapter, le cas échéant, les règlements de construction et plans d'affectation communaux.

#### A4: Mobiliser les terrains à bâtir

- A4.1: Réaliser une analyse d'impact de la mise en œuvre, dans le droit cantonal et communal, du mandat légal de l'art. 15a LAT (mobilisation de terrains à bâtir).
- A4.2: Mettre en œuvre systématiquement les mesures de mobilisation des terrains à bâtir.
- A4.3: Examiner les incitations ou dispositions envisageables (p. ex. utilisation minimale) en vue d'une meilleure utilisation des parcelles sous-utilisées.
- A4.4: Examiner des pistes en matière de communication et de conseil afin de promouvoir des mesures dans le domaine de la mobilisation des terrains à bâtir (cantons <--> communes, communes -> propriétaires de terrain à bâtir).

### B. Renforcer et accélérer les procédures

*Veillez cocher toutes les mesures pour lesquelles vous êtes déjà intervenu(e)*

#### B1: Renforcer la mise en balance des intérêts

- B1.1: Élaborer une aide à l'exécution pour la réalisation précoce, concrète et correcte d'une pesée des intérêts lors de projets de développement vers l'intérieur (en intégrant le secteur de la construction).
- B1.2: Examiner si l'opportunité d'inscrire dans la loi l'intérêt à disposer d'une offre suffisante de logements est d'intérêt public.

## **B2: Diminuer le nombre d'oppositions manifestement abusives dans les procédures de planification et d'octroi de permis de construire / réduire à l'essentiel la procédure d'opposition**

- B2.1: Améliorer les bases et augmenter les informations disponibles concernant l'ampleur, le type et la nature des oppositions ainsi que leur impact sur la procédure d'autorisation de projets de construction
- B2.2: Mandater un avis de droit quant à la possibilité de réduire les oppositions manifestement abusives sans remettre en question les voies de droit existantes.
- B2.3: Examiner la possibilité d'introduire des frais afin d'éviter les oppositions dilatoires (mise en œuvre des postulats 23.3640 et 23.3918)

## **B3: Rendre les procédures de planification et d'octroi de permis de construire plus efficaces**

- B3.1: Examiner la possibilité de renforcer les ressources des services habilités à délivrer les permis et des services spécialisés, et d'étendre l'offre de conseil et d'accompagnement des responsables de projets.
- B3.2: Élaborer un benchmark relatif à la durée des procédures de planification et d'octroi de permis de construire
- B3.3: Développer des mesures de communication incitant les décideurs à utiliser les marges de manœuvre existantes en ce qui concerne les procédures d'autorisation et de construction.
- B3.4: Développer un concept d'autorisation de construire en deux phases (1. utilisation et architecture et 2. aspects et normes techniques) et améliorer considérablement la numérisation de la procédure d'autorisation.

## **C. Garantir suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins**

*Veillez cocher toutes les mesures pour lesquelles vous êtes déjà intervenu(e)*

### **C1: Renforcer l'encouragement indirect au logement**

- C1.1: Examiner et revoir les conditions de prêt du Fonds de roulement (dans les limites du cadre financier actuel).
- C1.2: Préparer un nouveau crédit-cadre destiné à financer des engagements conditionnels (cautionnements) pour l'encouragement de l'offre de logements (au plus tard à partir de 2027).
- C1.3: Examiner des mesures d'encouragement en complément à l'encouragement indirect de la Confédération

### **C2: Fixer une part minimale de logements à loyer modéré en cas de hausse du degré d'utilisation**

- C2.1: Examiner et adopter le cas échéant une réglementation appropriée dans le droit cantonal sur la construction et l'aménagement du territoire.
- C2.2: Élaborer une norme (facultative) pour la construction de logements à loyer modéré pour les investisseurs à but lucratif (fondée sur les limites de coûts de revient de l'OFL et les loyers basés sur les coûts).

### **C3: Encourager les logements adaptés aux personnes âgées (et sans obstacles)**

- C3.1: Rédiger un rapport sur l'habitat adapté aux personnes âgées en Suisse (avec des recommandations d'actions et des exemples de bonnes pratiques).
- C3.2: Examiner les prescriptions et les aides en vue d'une planification au niveau communal de logements adaptés aux personnes âgées.

**C4: Réglementer la gestion des logements utilisés de manière temporaire**

- C4.1: Mettre en place une plateforme d'information relative à la gestion des logements temporaires.
- C4.2: Organiser un échange d'expériences et recenser des exemples de bonnes pratiques concernant des réglementations communales ou cantonales en lien avec les plateformes de réservation en ligne.

**C5: Soutenir les efforts des communes des régions touristiques dans le maintien des résidences principales abordables**

- C5: Mettre en place une plateforme d'échanges pour les communes intéressées afin de favoriser la mise en réseau des acteurs concernés.

**C6: Simplifier les normes et réduire les coûts de construction**

- C6.1: Organiser un échange d'expériences entre les pouvoirs publics et la branche de la construction portant sur des questions en lien avec la volonté de (re)construire de manière plus simple et moins chère.
- C6.2: Examiner la possibilité de transposer au droit suisse de la construction le concept de « Bâtiment de type E » (construire simplement) discuté en Allemagne.
- C6.3: Réaliser une étude sur les possibilités, les effets et les obstacles de la (re)construction simple et bon marché ainsi que sur les incitations possibles.
- C6.4: Développer une stratégie pour (re)construire de manière simple et moins chère.

Renseignements mise en œuvre mesure (A – C) : *pour chaque mesure cochée, les questions suivantes seront posées*

**q9: Pouvez-vous mentionner ce qui a été fait jusqu'à présent sur cette mesure ?**

**q10: Comment évaluez-vous la mise en œuvre de l'ensemble des activités mentionnées à la question précédente ?**

Terminée	En cours	Retardée	Menacée
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**q11: Selon vous, manque-t-il quelque chose pour que la mise en œuvre avance ?**

## Mesures supplémentaires / actions entreprises dans l'esprit du plan d'action

qx1: Comment évaluez-vous la mise en œuvre du plan d'action ? (1 -5 étoiles)

qx2: Le plan d'action est-il un instrument judicieux pour atteindre les objectifs fixés ? (1 -5 étoiles)

qx3: Quels éléments devraient être améliorés ?

qx4: Quelles mesures supplémentaires pourraient permettre de mieux atteindre les objectifs du plan d'action ?

qx5: Avez-vous entrepris, au cours de l'année 2024, des actions, mesures, projets supplémentaires dans l'esprit du plan d'action ?

Oui

Non

Pas de réponse

---

---

qx6: Pouvez-vous mentionner ce que vous avez entrepris ? (mesure, projet)

qx7: Comment évaluez-vous la mise en œuvre de l'ensemble des activités mentionnées à la question précédente ?

Terminée

En cours

Retardée

Menacée

---

---

qx8: Selon vous, manque-t-il quelque chose pour que la mise en œuvre avance ?