



PRISE DE POSITION

Politique du logement des villes – objectifs, préoccupations et marges de manœuvre

11.03.2024

Les villes et les agglomérations veulent assurer de bonnes conditions de logement à toutes leurs habitantes et tous leurs habitants. Des villes attractives offrent un espace de vie à toutes les couches de population: bons contribuables, personnes à revenus modestes, personnes en formation, créatives et créatifs, familles, jeunes et vieux. En tant qu'actrices agissant dans l'intérêt public et responsables du bien commun, les villes évoluent dans un champ de tension en matière de politique du logement entre efficacité économique et objectifs sociaux. En conséquence, les villes doivent se positionner intelligemment, afin de préserver les qualités urbaines et d'offrir un espace de vie et un habitat socialement diversifié.

Ainsi, les villes créent - dans les limites des possibilités réglementaires - les conditions-cadre appropriées pour chacune et chacun, avant tout pour les acteurs et actrices privés et institutionnels, afin qu'il existe une offre de logements pour tous les groupes de population. Là où les conditions-cadre sont insuffisantes, il faut procéder à des ajustements aux niveaux supérieurs ou explorer de manière conséquente les marges de manœuvre existantes. Le présent document situe la politique du logement des villes dans le cadre actuel, il montre les principales marges de manœuvre et les principaux objectifs et énonce les principales préoccupations des villes.

1. Situation initiale

1.1. Situation et objectif général

Historiquement, l'habitat urbain a toujours été marqué par une demande fluctuante et une offre variable. S'agissant d'un besoin et d'un droit fondamental, il faut que les conditions de mise à disposition de logements soient claires du côté des pouvoirs publics. Ces conditions peuvent être juridiques ou de planification. Les villes peuvent aussi contribuer elles-mêmes activement à la fourniture de logements. Les villes disposent

donc d'un large spectre d'action en matière de politique du logement. Cela va du conseil aux particuliers jusqu'au développement de zones et à la construction de logements communaux, en passant par la négociation de contrats de construction et de planification et le traitement des permis de construire.

Depuis une trentaine d'années, le logement est très recherché dans de nombreuses villes. Dans les grandes et moyennes villes centres, ainsi que dans leurs agglomérations, il est difficile de trouver un logement, particulièrement dans le segment abordable. En même temps, on observe actuellement dans les villes des transformations marquantes de la population résidente et de l'offre de logement. Elles s'inscrivent dans des processus de développement vers l'intérieur, de croissance et de financement et doivent être comprises sous le signe de la crise du climat et de la biodiversité qui s'accroît visiblement au niveau global, des objectifs de durabilité formulés et des effets sociaux qui se manifestent particulièrement au niveau communal. S'y ajoutent les catalyseurs actuels que sont le covid, la guerre et la crise de l'énergie.

Depuis l'année dernière, le thème de la politique du logement a souvent été traité dans les médias et dans

la politique nationale.¹ On a parlé en particulier du faible taux de logements vacants et de «l'activité stagnante dans le domaine de la construction». Il en a résulté un discours sur la crise du logement, respectivement la pénurie de logements. Cette problématique se répercute dans la politique nationale, elle est également traitée à la Table Ronde convoquée par le conseiller fédéral Guy Parmelin en 2023 et 2024.

L'année dernière, l'Union des villes s'est positionnée sur les besoins de villes et des communes urbaines en matière de politique du logement, principalement dans le cadre de la Table Ronde et par la publication presque en même temps des résultats de sa propre enquête. Le présent papier va maintenant formuler les préoccupations des villes, en reprenant aussi des demandes essentielles du plan d'action, le tout complété par d'autres demandes et champs d'action spécifiques aux villes. Le fait que la politique du logement soit dans une position difficile au niveau fédéral tient également au fait que la Confédération n'y a que très peu de compétences, si l'on excepte le soutien indirect à la construction de logements et le droit des obligations (qui joue un rôle important au vu du grand nombre de locataires dans les villes). Les villes sont donc d'autant plus appelées à jouer un rôle actif dans la politique du logement.

Ainsi, l'objectif de la politique du logement des villes reste de créer une offre de logements équilibrée pour tous les groupes de population et de permettre un développement durable de l'habitat. En raison de leur attractivité, de nombreuses villes sont confrontées à des défis dans la poursuite du développement d'un domaine bâti de qualité. Ceci d'autant plus que les villes sont les principales responsables du développement vers l'intérieur. Dès lors, il convient de créer de l'habitat et un espace de vie de qualité pour une population croissante et dans le même temps, d'agir en préservant les ressources. Il faut par ailleurs maintenir l'équilibre des finances des villes, notamment pour assurer les investissements nécessaires auxquels doivent procéder les pouvoirs publics.

1.2. Conditions-cadre

Le développement urbain vers l'intérieur, qui doit entraîner en de nombreux endroits une densification de l'espace et du bâti, est également la condition-cadre la plus importante. Il est inscrit dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Dans le domaine de la planification, les plans directeurs cantonaux avec leurs directives revêtent ainsi une importance

centrale. Ils sont également importants pour l'élaboration et la mise en œuvre des bases de planification au niveau communal, où ils ouvrent ou ferment des marges de manœuvre. Leur application doit toujours être comprise comme une politique transversale, impliquant également des acteurs et actrices privés et de la société civile et doit être conçue en conséquence. Comme un espace urbain attractif regroupe à la fois des qualités de l'habitat, de l'économie, de la consommation ainsi que de loisirs, de formation, de détente et de soins, ces atouts fondamentaux d'une ville des courtes distances doivent être disposées de manière contextuelle, définies de manière spécifique au niveau local et habilement reliés de manière polycentrique à l'intérieur d'une ville et/ou d'une région urbaine plus grande. Il faut en parallèle toujours penser les relations et les déplacements des personnes avec une politique de mobilité durable. En tant qu'ancrage systématique, ces conditions spatio-structurelles permettent de créer des qualités urbaines qui peuvent se déployer à travers une politique d'utilisation et d'appropriation plus ou moins modérée.

Les villes développent donc leur politique du logement en fonction d'exigences de planification, de régulation et de stratégie posées par les autres niveaux de l'État. Ce qui domine, ce sont les conditions-cadre juridiques fédérales, qui se concrétisent notamment dans les législations et les ordonnances cantonales. À côté du droit de la planification, les législations sur les loyers, la construction et les obligations sont particulièrement marquants. Comme une majorité des habitantes et habitants des villes sont des locataires, ce sont surtout le droit du bail et les aides à la pierre pour la construction de logements d'utilité publique qui constituent des conditions-cadre et des instruments importants pour la politique du logement.

La politique du logement des villes est aussi influencée par des aspects de politique financière, économique et fiscale : ainsi, les villes peuvent avoir pour objectif d'attirer davantage de bons contribuables et d'adapter les projets de construction ou de rénovation à leurs besoins. En plus de la diversité des habitantes et habitants souhaitée, les villes cherchent à établir un rapport favorable entre les logements et les places de travail. Il faut noter que certains aspects financiers ne sont pas toujours faciles à concilier avec le développement vers l'intérieur.

Les villes s'efforcent de résoudre la contradiction entre, d'une part, «construire et gagner beaucoup d'argent», et de l'autre, promouvoir l'orientation vers le

¹ <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/86058.pdf>

bien public, les qualités spatiales et architecturales et la protection de l'environnement (y compris protection contre le bruit) et de réunir les deux de manière synergique dans un développement urbain de qualité. En tant que pouvoir public et niveau étatique, elles fixent les possibilités d'action et les conditions-cadre pour les actrices et acteurs privés et institutionnels des branches de la construction et de l'immobilier. Concrètement, elles le font par exemple via les règlements de construction municipaux, qui s'appuient sur les bases de planification locales et/ou par la négociation de contrats d'urbanisme. Dans l'idéal, les processus d'urbanisme et de politique du logement impliquent de manière ciblée des spécialistes et/ou des habitants et habitantes. Plus les processus participatifs et architecturaux sont ciblés et largement soutenus, plus on façonne des villes adaptées à l'homme et plus large est l'acceptation de ces processus de développement vers l'intérieur. Mais l'objectif de telles négociations largement soutenues est aussi d'intégrer les conflits d'objectifs dans les processus de développement, par exemple sur les questions de bruit ou de protection du patrimoine.

Les villes et les agglomérations hétérogènes de Suisse ont chacune leur propre logique, qui doit être abordée dans son contexte comme un ensemble de défis urbains. Ainsi, certaines villes connaissent une pénurie de logements abordables, d'autres voient par exemple un grand défi dans le vieillissement du parc immobilier ou dans celui de la population résidente. Une politique cohérente de l'habitat urbain résulte par conséquent à chaque fois d'une analyse de ces différents éléments: évaluation de la situation, identification des possibilités d'action, définition d'une stratégie et d'objectifs politiques à l'intérieur de ces conditions-cadre.

2. Préoccupations en matière de politique du logement et possibilités d'action des villes

À partir de l'objectif général, nous allons maintenant examiner les objectifs d'action et les préoccupations centrales de la politique du logement des villes. Il s'agit d'abord **d'améliorer la situation initiale pour les villes** (2.1), avant de se concentrer sur **l'amélioration**

des processus et l'exploration des possibilités d'action (2.2).

2.1. Améliorer la situation initiale pour un développement vers l'intérieur de qualité

Pour rendre possible un aménagement ciblé et la création des meilleures conditions possibles pour un développement vers l'intérieur, respectivement un développement urbain, il faut :²

2.1.1 Bases et analyses : politique du logement et monitoring de l'habitat

En tant qu'actrices de la politique du logement, les villes fixent des objectifs stratégiques sur les questions de planification spatiale, d'économie et de social.

La politique du logement se fonde sur des bases et des analyses et débouche sur des objectifs stratégiques qui définissent les priorités et les champs d'action. Comme le logement se rattache à différents thèmes et dépend de différents facteurs, les objectifs de politique du logement sont aussi des objectifs de planification spatiale, liés à des aspects économiques et à la politique sociale. En tant qu'actrices de la politique du logement, les villes prennent en compte tout le spectre du thème du logement et cherchent des solutions intersectorielles.

En tant qu'actrices de la politique du logement, les villes comprennent qu'une stratégie politique pour l'habitat implique de disposer d'une vision qualitative : comment doit-on habiter dans la ville, quelles qualités (spatiales, sociales, économiques) la ville veut-elle préserver et renforcer pour être une ville où il fait bon vivre. Cette vision qualitative constitue la base pour le choix et la priorisation des objectifs de politique du logement. Les lignes directrices dans ce domaine peuvent être fixées par une stratégie du logement, mais elles peuvent aussi ou en même temps faire partie des objectifs de législature de la ville.

Un autre point de référence peut être une analyse ou un monitoring du logement. Des telles analyses présentent l'avantage de pouvoir montrer l'évolution sur une longue période, ce qui permet d'adapter en conséquence les objectifs de politique du logement dans

² Il existe de nombreux cadres d'orientation pour le développement vers l'intérieur et le développement urbain au niveau international, national et des villes (par exemple, la [Déclaration de Davos](#), la [Charte de Leipzig](#) (en allemand) ou l'[Impulsion Développer vers l'intérieur](#), d'Espace Suisse). Nous

nous référons ici à une sélection pertinente pour la politique urbaine du logement, que nous adaptons de manière pragmatique.

le temps. Les analyses peuvent aussi aider à établir des priorités. En outre, les analyses spatiales peuvent aider à situer physiquement les objectifs de la politique du logement. Pour comprendre la situation de départ, il ne suffit pas de connaître les données socio-spatiales au niveau du quartier, les chiffres des logements vacants, l'offre et la diversité des appartements ou l'utilisation des surfaces habitables, mais il faut aussi savoir comment, dans sa propre ville, les flux financiers du secteur de la construction et de l'immobilier interagissent avec les finances, les impôts et l'économie de la ville.

À cet égard, l'UVS soutient l'examen des mesures du plan d'action sur la pénurie de logements soutenant cet objectif. Elle salue également l'examen par les cantons de la mesure A1.2 « contributions financières aux communes en vue de l'élaboration de stratégies de développement territorial, incluant des stratégies en matière de logement ». Les villes soutiennent en outre la demande reprise dans le plan d'action qui encourage la « qualité de l'habitat », telle que prévue à l'article 29a de la LAT.

2.1.2 Un développement de l'espace urbain qui renforce la société et l'environnement

Les villes mènent un développement urbain durable, qui rend encourage les relations humaines, témoigne d'une haute culture du bâti et se fait de manière aussi participative que possible.

La densification est vue de manière de plus en plus critique et négative par les habitantes et les habitants. Ainsi, les projets de développement vers l'intérieur se heurtent à des résistances de plus en plus fortes de la part de la population du quartier ou de la ville. Des études³ montrent que les oppositions contre les projets de développement vers l'intérieur ne viennent pas toutes d'une pure perspective de voisinage, mais que les projets de développement sont effectivement jugés aussi d'après la valeur ajoutée qu'ils apportent aux villes et se voient refusés à cause de leur manque de qualité. Cela signifie deux choses pour les villes. Pour que le développement vers l'intérieur puisse continuer à se faire avec l'approbation de la population, il est très important que celle-ci soit impliquée dans ces processus. Sa connaissance du quartier offre une valeur ajoutée à tous les processus de développement. Les villes créent et travaillent avec une culture participative de la planification, qui valorise les processus co-

créatifs et repose sur le débat politique. Cela veut aussi dire que le développement vers l'intérieur doit être de haute qualité. Les villes se comprennent comme garantes de la qualité et s'engagent dans les processus de développement pour toutes les dimensions de la durabilité et pour une culture du bâti de qualité. En outre, la population accepte mieux les projets de développement vers l'intérieur quand ceux-ci ne mènent pas à des effets d'éviction, respectivement si ces effets d'éviction sont compensés par des mesures qui prévoient une part de logements à prix modérés, d'utilité publique et/ou adaptés aux besoins. Les villes comprennent le lien entre processus de densification et possibles effets d'éviction. Elles cherchent des mesures pour les empêcher et les compenser.

Un des points les plus centraux et en même temps les plus controversés du développement vers l'intérieur est la densité des constructions. Le débat sur le sujet se reflète souvent dans les discussions autour des coefficients d'occupation des sols et des bonus d'occupation (par exemple lors de la création d'une part de logements d'utilité publique ou à prix modérés). Le fait qu'on ne parle plus aujourd'hui de densification, mais de développement vers l'intérieur est étroitement lié à la question de la qualité: seule une densité plus élevée peut certes être judicieuse sur le plan écologique, car elle permet d'utiliser moins de sol. Mais il faut aussi tenir compte de la consommation de surface moyenne par habitant. La valeur ajoutée doit être pensée globalement au niveau de la ville ou de la région urbaine, au-delà d'une simple utilisation faible/plus réduite du sol. Les régions urbaines et les agglomérations sont confrontées à des défis particuliers pour réussir à mettre en place un développement global et à combiner croissance démographique, développement vers l'intérieur et qualité de vie. Puisque ce sont les villes qui sont responsables, en tant qu'institutions garantes de la qualité, qui ne se contentent pas de densifier, mais permettent et exigent même un développement *vers l'intérieur de qualité*.

En ce sens, en plus des règlements et des plans d'affectation, les processus de développement vers l'intérieur dans les villes doivent être planifiés, communiqués et mis en œuvre de manière approfondie et spécifique. On peut relier cela à la mesure A3.2 du plan d'action « Examiner et adapter, le cas échéant, les règlements de construction et plans d'affectation communaux », Elle prévoit quelque chose de similaire. Comme déjà mentionné, du côté des villes il convient de bien examiner la garantie de qualité et les lieux

³ Par exemple Kaufmann, David et al., « Erkenntnisse zum aktuellen Wohnungsnotstand: Bautätigkeit, Verdrängung

und Akzeptanz», <https://www.research-collection.ethz.ch/handle/20.500.11850/603229>

spécifiques appropriés pour une éventuelle densification.

2.1.3 Une politique foncière active par les villes – avec des marges de manœuvre

Au moyen d'une politique foncière active, les villes créent des espaces d'habitation, de espaces de loisirs et espaces de vie pour tous les groupes de la population.

La marge de manœuvre des villes est notamment améliorée par une politique foncière active.

Une politique foncière active de la part des villes permet une gestion ciblée des réserves de sol. Dans notre sondage sur les besoins des villes en matière de politique du logement, 80% des villes ont considéré au printemps 2023 qu'un droit de préemption était souhaitable. Celui-ci leur permettrait d'exercer une influence directe sur le développement du parc de logements. Les villes pourraient ainsi acheter des terrains et des immeubles au besoin et les céder en droit de superficie à différents promoteurs immobiliers. On peut ainsi créer une diversité d'espaces et de formes de logements. Par exemple, les villes peuvent faire construire plus de logements pour les familles, les personnes âgées ou à prix avantageux, selon la demande. La remise en droit de superficie peut se faire à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et aussi à des privés.

La mesure C8 du plan d'action prévoit l'examen du droit de préemption, l'Union des villes s'engage pour que cette demande soit poursuivie. Dans ce cadre, les villes demandent un droit de préemption facultatif pour le niveau communal, afin de pouvoir acquérir des terrains et/ou des immeubles pour la construction de logements à loyers modérés et d'utilité publique.

Les villes peuvent aussi jouer un rôle actif dans la politique foncière par la mobilisation de terrains à bâtir. Les villes approchent elles-mêmes les propriétaires de terrains à bâtir et entretiennent des échanges réguliers. L'article 15a de la LAT encourage la mobilisation de terrains à bâtir au niveau national. Dans ce cadre, il est demandé aux cantons de prendre, en collaboration avec les communes, des mesures pour affecter les zones à bâtir à leur destination. En outre, il existe même la possibilité d'ordonner des mesures (comme le dézonage ou le rachat par la commune) après un certain délai, quand cela correspond à un intérêt public. Afin d'assumer leur rôle actif dans la politique foncière, les villes doivent avoir une vue d'ensemble de

leurs réserves de terrains à bâtir et elles doivent s'occuper de leur activation. Dans certains cas, les villes doivent mieux connaître les conditions cantonales et les appliquer en conséquence. Le rachat de terrains à bâtir semble particulièrement intéressant quand des villes en croissance doivent mettre des infrastructures à disposition en raison du développement vers l'intérieur. Ici, l'intérêt public peut être clairement démontré. Actuellement, les cantons n'appliquent pas tous l'article 15a. On pourrait aller plus loin avec une pression accrue sur les cantons et une proposition pour une meilleure mobilisation des terrains à bâtir.

Les villes ont une vue d'ensemble et s'engagent pour une activation des réserves de terrains à bâtir. Les mesures A4.1, 4.2 et 4.3 du plan d'action vont dans le même sens, mais nécessitent une interprétation spécifique dans le sens des intérêts des villes (d'autres points à ce sujet ci-dessous, sous 3.2, à propos des connaissances en matière de négociation).

2.1.4 Construire dans le bâti existant dans les villes

Un développement vers l'intérieur de qualité nécessite une gestion responsable et innovante du bâti existant et une utilisation ciblée des ressources à disposition (sol et immeubles).

Le développement futur ne doit plus se faire sur des prairies non-bâties, mais dans les zones urbaines existantes. Construire et développer dans le bâti existant constitue également une chance pour les villes, car cela permet de penser simultanément toutes les dimensions de la durabilité. Des solutions innovantes pour travailler avec l'existant peuvent résoudre des conflits importants du développement vers l'intérieur. Il s'agit par exemple d'utiliser des bâtiments de bonne qualité énergétique et d'éviter la perte d'énergie grise lors de la démolition des bâtiments. La possibilité de développer le bâti existant peut aussi constituer une motivation pour les propriétaires immobiliers à rénover de manière économe et innovante, car ils reçoivent en même temps la possibilité d'agrandir. Pour les questions de protection du patrimoine, il convient de trouver des solutions qui préservent les caractéristiques des bâtiments et créent des possibilités de les adapter aux besoins actuels.

Les villes comprennent l'importance de la construction dans l'existant et se perçoivent comme pionnières pour les solutions innovantes.

2.1.5 Suffisamment de logements pour toutes et tous – adaptés aux besoins, abordable et d'utilité publique

Dans les villes, on trouve une grande variété de logements, qui correspondent aux différentes exigences et besoins d'une population urbaine et diversifiée.

La majorité des habitantes et habitants des villes sont locataires. Comme leur situation initiale est fragile, surtout en période de pénurie de logements, les villes soutiennent et renforcent stratégiquement et systématiquement les locataires.

Les villes ont besoin de la diversité des habitants et de celle des usagers – c'est par elle qu'elles fonctionnent. Elles veulent donc aussi proposer des logements pour une multitude de personnes. Si les villes se considèrent comme actrices de la politique du logement, elles peuvent aussi exercer une influence et ainsi créer des logements pour certains groupes de population. La situation sur le marché du logement est différente d'une ville à l'autre. Mais toutes les villes, en tant qu'actrices publiques, s'engagent pour les objectifs sociaux et par conséquent pour les valeurs de la société. En conséquence, elles créent aussi des logements pour les personnes pauvres, les réfugiés ou les personnes avec des besoins particuliers. Les villes disposent pour cela de différents instruments. En de nombreux endroits la collaboration avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et des fondations s'est particulièrement établie. Ceux-ci créent des logements à prix modérés ou des logements spécifiques, également innovants, adaptés aux besoins et sans barrières architecturales. Les villes souhaitent utiliser et élargir ces instruments en fonction des besoins, afin de créer et de maintenir des logements pour tous les groupes de population. Des aides à la pierre sont également nécessaires dans ce domaine, ou doivent être demandées à la Confédération ou aux cantons. Comme de nombreuses personnes, ainsi que des personnes touchées ou menacées par la pauvreté, trouvent leur logement sur le marché libre, les villes s'engagent par le biais d'aides telles que des conseils en matière de logement, des aides aux personnes, la prise en charge de frais de location dans des situations d'urgence ou des garanties de caution.

Les loyers en hausse représentent une charge très lourde, avant tout pour le budget des ménages et des personnes financièrement faibles. L'aide des villes est ici nécessaire, que ce soit par un soutien à l'objet ou au sujet. Les villes adaptent aussi le montant de leurs contributions, par exemple d'aide sociale ou de prestations complémentaires, au renchérissement.⁴

Parallèlement, il convient de soutenir des mesures systématiques visant à prévenir l'érosion du droit de bail et à équilibrer les importants processus d'éviction des locataires dans certains quartiers urbains. Les questions centrales sont de savoir si et comment les rénovations sont gérées, quelles sont les interventions nécessaires et celles qui ne le sont pas, quels sont leurs effets sur les loyers et l'accessibilité des logements. Un contrôle systématique et régulier des loyers peut permettre de lutter contre les abus et de garantir le respect des dispositions légales.

Dans le plan d'action, il y a lieu de souligner particulièrement certaines mesures C en faveur de suffisamment de logements à loyer modéré et adaptés aux besoins. Il convient d'analyser les résultats des deux mandats d'examen C2 «Fixer une part minimale de logements à loyer modéré en cas de hausse du degré d'utilisation» et C3.2 «Examiner les prescriptions et les aides en vue d'une planification au niveau communal de logements adaptés aux personnes âgées». Les mesures C6.1–C6.4 «Simplifier les normes et réduire les coûts de construction» peuvent aussi offrir des perspectives intéressantes pour les villes.

Les villes demandent également l'introduction de l'obligation d'utiliser la formule officielle - C7 dans le plan d'action. Cette obligation garantit la transparence de la transaction et devrait contrecarrer un éventuel taux abusif. Son introduction répond à un besoin important des villes en matière de politique du logement. Les villes soutiennent également les demandes d'examen systématique des rendements locatifs.

2.2. Concevoir au mieux les processus de développement urbain

Préserver les qualités urbaines et permettre à de nouvelles d'apparaître grâce à la connaissance et à l'optimisation des processus nécessite la meilleure conception possible des processus de développement pour une politique du logement réussie:

⁴ La CSIAS recommande également de continuer à prendre entièrement en charge les frais accessoires en raison du renchérissement, même si ceux-ci dépassent les limites.

2.2.1 Examen, sensibilisation et ancrage des qualités dans les prescriptions ordinaires

Les règlements des constructions des villes sont résiliants et les prescriptions ordinaires permettent aux villes de se développer qualitativement.

Les prescriptions ordinaires donnent peu de directives sur l'aspect que doit avoir une construction. Aujourd'hui, les villes travaillent souvent avec des plans d'affectation spéciaux pour des raisons variées, par exemple des révisions compliquées et de longue durée de leurs règlements de constructions et plans d'affectation (ordinaires). Les plans d'affectation spéciaux leur permettent de mieux garantir la qualité de projets complexes. Dans certains cas, les plans d'affectation sont également utilisés pour augmenter les coefficients d'utilisation. L'élaboration de tels plans pour les zones de développement prolonge toutefois souvent le délai jusqu'à l'obtention du permis de construire. Parfois, des parties entières de la ville ne sont en outre pas soumises aux prescriptions normales en matière de construction. Dans l'idéal, les règles de construction devraient pouvoir être appliquées comme un outil suffisamment bon et résilient pour créer des qualités urbanistiques, respectivement architecturales.

Dans les villes, il s'agit donc de déterminer si et comment des qualités globales durables peuvent être ancrées par les villes dans les prescriptions ordinaires, ou si et comment les prescriptions ordinaires devraient être développées afin que cela soit plus facilement possible à l'avenir.

2.2.2 Attribution des intérêts publics en cas de pondération et de conflits d'intérêts

Les villes procèdent à une pondération des intérêts claire et compréhensible de l'extérieur en cas de conflits d'objectifs et préservent ou permettent les qualités urbaines en garantissant l'intérêt public.

Un autre défi dans la conception des processus est la pondération transparente, compréhensible et claire des intérêts en cas de conflits d'objectifs. Dans le domaine de la construction de logements, ceux-ci surviennent par exemple entre la rénovation énergétique et le maintien de logements à loyers modérés ou entre la rénovation et la protection du patrimoine, mais aussi pour des questions de bruit ou en ce qui concerne les réserves limitées de terrains disponibles pour la

construction de logements, de surfaces libres ou de surfaces commerciales. La pesée des intérêts est également reprise dans le plan d'action pénurie de logements. Ainsi, pour les villes, l'intérêt public, les droits fondamentaux et le bien commun sont essentiels. Ces valeurs sociales sont également d'importance pour les autres actrices et acteurs.

C'est dans cet esprit constructif et critique que l'Union des villes soutient les mesures B1 et B2 formulées pour «Renforcer la mise en balance des intérêts» et «Diminuer le nombre d'oppositions manifestement abusives dans les procédures de planification et d'octroi de permis de construire».

Les villes soutiennent explicitement l'élaboration de l'aide à l'exécution prévue sous B1.1, qui vise à intégrer une gestion (commune) des conflits d'objectifs en tenant compte des intérêts publics.

2.2.3 Optimisation des processus pour un approvisionnement de logements intégrale et qualitatif

Les villes orientent leurs processus de planification de manière intégrale et les optimisent au besoin, afin que ceux-ci mènent à un approvisionnement en logements et à un développement urbain aussi qualitatifs que possible.

Dans le discours médiatique - et parfois aussi politique - sur la question de la pénurie de logements, on critique souvent la longueur et la complexité des procédures. La durée de traitement des dossiers serait trop longue, trop d'exigences seraient posées pour obtenir un permis de construire, ce qui prolongerait et retarderait les processus de construction. Cet aspect a aussi été identifié comme un obstacle à la construction de logements (à loyers modérés) par près de la moitié des personnes interrogées dans le sondage sur les besoins en matière de politique du logement. Il n'y a toutefois pas de consensus sur la mesure dans laquelle la durée et la complexité de la procédure représentent effectivement un problème. Des spécialistes soulignent que la complexité améliore aussi la qualité des projets de construction et que les nouvelles exigences sont indispensables à un développement urbain de qualité. L'allongement des procédures s'expliquerait aussi en partie par la qualité insuffisante des demandes de permis de construire, qui rendrait nécessaires les questions et les révisions. Ces déclarations contradictoires montrent qu'il existe certes un besoin d'optimiser les processus, mais que l'on ne sait pas encore exactement ce qui doit être optimisé.

Il convient donc d'examiner en premier pourquoi les processus s'allongent et si et à quel point il existe un besoin d'optimisation. À cet égard, il convient d'observer les mesures du plan d'action visant à améliorer l'efficacité des procédures de planification et d'autorisation et, surtout pour les points B3.1 «Ressources à disposition, offre de conseil et accompagnement» et B3.3 «mesures communicatives», où les villes sont directement impliquées, il faut participer de manière constructive et critique et examiner dans quelle mesure un renforcement des ressources, des conseils, de l'accompagnement ou des échanges est nécessaire.

2.2.4 Connaissances des villes en matière de négociation avec les acteurs et actrices du marché du logement

Des villes avisées améliorent constamment leurs connaissances des processus, ce qui leur permet de négocier toujours mieux dans les processus de développement et de renforcer les intérêts publics et les qualités urbaines.

La plupart des processus de développement vers l'intérieur sont le fait de privés et d'institutionnels, les villes, en tant que partie des pouvoirs publics, étant responsables pour les cadres de négociations et de développements.

Elles sont donc soucieuses des qualités urbaines et attendent que les intérêts de la ville soient pris en compte. Des processus ciblés et intégraux nécessitent des négociations - opposer les uns aux autres ou gérer une situation de pénurie d'un besoin fondamental ne sert à rien ici. Les processus sont le plus souvent menés par des acteurs et actrices urbains. Ils mettent en œuvre les conditions-cadre légales, connaissent les marges de manœuvre et peuvent faire valoir leurs intérêts dans ces processus discursifs, notamment en faisant appel à divers et diverses partenaires.

Dans leurs relations avec les partenaires privés et institutionnels, mais aussi avec les acteurs et actrices étatiques, les cantons et éventuellement la Confédération (par exemple pour la promotion du logement) et d'autres actrices et acteurs, les villes ont besoin de solides connaissances en matière de négociation, qui leur permettent d'atteindre leur objectif et de renforcer l'intérêt général et donc les qualités urbaines. Les thématiques les plus variées peuvent être abordées: contrats d'urbanisme, parts de logements à loyer modéré, financement, utilisation, espaces verts, ordonnances sur les places de stationnement, consommation de surfaces habitables, taux d'occupation et jusqu'aux connaissances sur les processus. Plus la position des villes dans ces négociations est bonne, meilleurs sont les résultats et plus rapides sont les processus d'autorisation.