Fédération Romande Immobilière
Rue du Midi 15, 1003 Lausanne
Tél. 021 341 41 42, Fax 021 341 41 46
www.fri.ch, mail@fri.ch

uspi suisse
union suisse des professionnels de l'immobilier
Case postale 1215, 1001 Lausanne
Tél. 058 796 33 00, Fax 058 796 33 82
www.uspi.ch, info@uspi.ch

23.3718 Motion
Accélérer le traitement des demandes de permis de construire
(déposée le 14 juin 2023 devant le Conseil national par le Conseiller national Thomas Burgherr)

1. Enjeux

La motion charge le Conseil fédéral de prendre des mesures en collaboration avec les cantons, et, si nécessaire, de modifier les bases juridiques ou de proposer au Parlement des modifications de loi afin de permettre le traitement plus rapide des demandes de permis de construire, et de limiter et accélérer les procédures d'opposition.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'accepter cette motion et soutiennent la décision du Conseil national du 19 juin 2025.

3. Motifs

Actuellement, la Suisse connaît une situation de pénurie de logements avec un taux de logements vacants de 1.08 % au 1er juin 2024, alors que le marché est équilibré avec un taux de logements vacants de 1.5 %. Une situation de pénurie est provoquée par le déséquilibre entre l'offre et la demande. La demande en matière de logements (que ce soit à la location ou à la vente) est très soutenue, notamment par le fait de l'attractivité de la Suisse, mais également par le nombre croissant de ménages composé d'une ou deux personnes.

Quant à l'offre de logements, elle n'arrive pas à suivre cette demande. Les procédures menant au permis de construire sont trop complexes et longues. Une fois le permis obtenu, le propriétaire et le développeur se heurtent bien souvent à des oppositions, référendums, voire à des initiatives populaires communales. Ainsi, des parcelles légalisées ne peuvent finalement pas être construites, ce qui nuit à la sécurité juridique et décourage les investisseurs.

Au niveau de la répartition actuelle de compétences entre la Confédération et les cantons, seuls ces derniers sont compétents en matière d'aménagement du territoire, la Confédération se limitant à édicter des principes. La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est relativement détaillée, et une disposition générale sur le traitement des oppositions et des permis de construire pourrait y être intégrée. Par exemple, l'actuel article 22 al. 1er LAT prévoit qu'aucune construction ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'article 22 al. 3 LAT relève que le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions. Quant à l'article 33 al. 2 et 3 LAT, il oblige le droit cantonal à prévoir une voie de recours contre les décisions et plans d'affectation fondés sur la LAT et prévoit quelques conditions. Autrement dit, ces articles pourraient être développés et aborder, de manière générale, le traitement des oppositions et permis de construire.

Par conséquent, la FRI et l'USPI Suisse soutiennent cette motion qui contribue à lutter contre la pénurie de logements et la cherté des loyers.

Lausanne, le 23 octobre 2026 / FD-PA

Renseignements complémentaires :
Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42
Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 058 796 33 71
Thomas Schaumberg, responsable de l'antenne fédérale FRI et USPI Suisse, 058 796 99 59
(Antenne fédérale FRI/USPI, Kapellenstrasse 14, Case postale, 3001 Berne)