

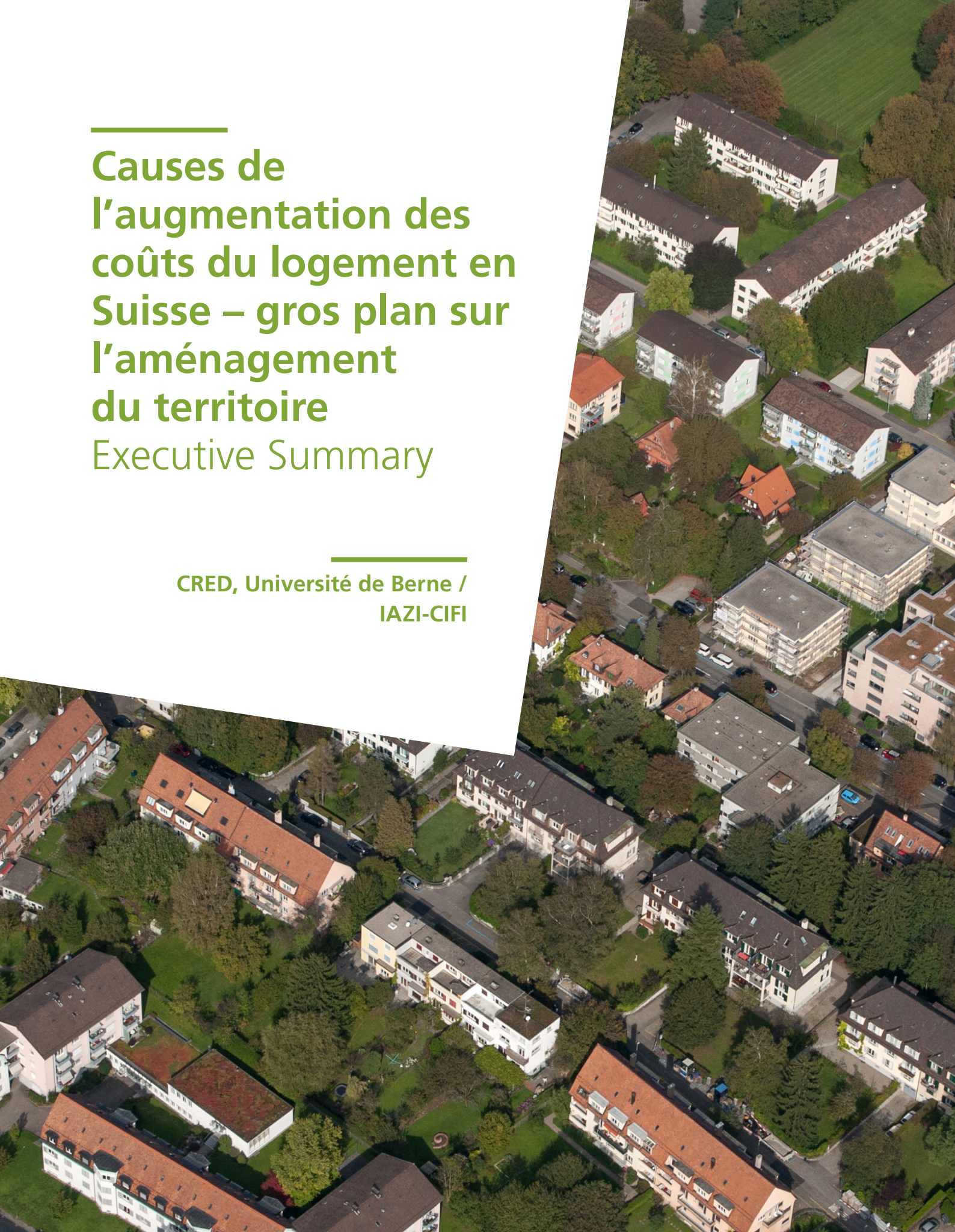
---

# Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse – gros plan sur l'aménagement du territoire

## Executive Summary

---

CRED, Université de Berne /  
IAZI-CIFI



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
Office fédéral du logement OFL



Kanton Zürich

## Impressum

### Editeur

Office fédéral du logement OFL  
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne  
Tél. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

### Mandants

Office fédéral du logement OFL

Office du développement territorial du canton de Zurich et les planificateurs cantonaux dans l'espace métropolitain de Zurich (AG, LU, SG, SH, SZ, TG, ZG)

### Auteurs

IAZI AG – CIFI SA  
Thurgauerstrasse 36  
8050 Zurich

Université de Berne  
Center for Regional Economic Development (CRED)  
Schanzeneckstrasse 1  
3001 Berne  
Schanzeneckstrasse 1  
3001 Berne

Simon Büchler, CRED & MIT  
Lukas Hauck, CRED  
Joël Hofstetter, IAZI AG  
Donato Scognamiglio, IAZI AG  
Nicola Stalder, IAZI AG  
Maximilian von Ehrlich, CRED

### Mode de citation

Büchler, S., Hauck, L., Hofstetter, J., Scognamiglio, S., Stalder, N., von Ehrlich, M. (2023). *Causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse – gros plan sur l'aménagement du territoire. Executive Summary*. Office fédéral du logement, Berne.

### Notes

Cet executive summary est disponible en allemand, en français et en italien, la version abrégée en allemand et en français. Le rapport complet est disponible en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

### Image de couverture

© DDPS

Entre 2000 et 2021, le prix d'une maison individuelle en Suisse a augmenté d'environ 80 %, et celui d'une propriété par étages (PPE) de 94 %. Durant cette même période, les loyers ont, quant à eux, progressé de 30 %, soit bien davantage que le coût général de la vie (+8 %) ou que les salaires nominaux (+25 %). Le présent rapport a examiné les causes de l'augmentation des coûts du logement en Suisse. Ce faisant, une attention particulière a été accordée au rôle joué par l'aménagement du territoire. Toutes les analyses ont été effectuées séparément pour le marché de la location et celui de la propriété.

La première étape a consisté à identifier, au niveau d'une commune, les facteurs les plus pertinents ayant une influence sur les coûts du logement (prix de l'immobilier et loyers), tant du côté de la demande que de de l'offre. Un modèle de régression a été ensuite élaboré pour modéliser les coûts du logement en fonction des facteurs identifiés. Les résultats de ce modèle recouvrent, pour l'essentiel, ceux de la littérature scientifique et sont cohérents avec les enseignements de la théorie économique courante. Il n'y a guère de différences mesurables entre le marché de la propriété et celui de la location. Les mécanismes sous-jacents semblent comparables et donnent à penser que les deux marchés sont étroitement liés. Une augmentation de la demande (résultant p. ex. de l'augmentation des revenus ou de la croissance démographique) ou une réduction de l'offre (p. ex. en raison de restrictions géographiques) entraînent, toutes choses égales par ailleurs, une augmentation des coûts du logement. Le modèle de base parvient à expliquer 71 % de la variation des prix des logements en propriété et 66 % de la variation des loyers au niveau d'une commune.

Dans un deuxième temps, le modèle de base a été complété par des facteurs opérationnalisant et rendant ainsi mesurables les instruments de l'aménagement du territoire. De la sorte, il a été possible de mettre en évidence les corrélations entre certains aspects de l'aménagement du territoire et les coûts du logement, et de vérifier l'adéquation des résultats empiriques avec les prévisions de la théorie économique. Les résultats n'ont pas été obtenus par le biais d'un design expérimental et doivent donc être considérés comme des corrélations, et non comme des liens de cause à effet. En conséquence, ils ont été analysés et interprétés à la lumière de la littérature scientifique existante.

En définissant les zones à bâtir dans le cadre des plans d'affectation, l'aménagement du territoire régule le développement du milieu bâti. Il contribue donc directement à déterminer la flexibilité avec laquelle l'offre de logements peut être adaptée à l'évolution de la demande. Les résultats présentés indiquent que l'aménagement du territoire influe de ce fait sur les coûts du logement. La littérature scientifique établit elle aussi un lien entre la part de zones résidentielles non construites et les coûts du logement. Dans les régions où davantage de terrains à bâtir sont disponibles, la hausse de la demande fait moins grimper les coûts du logement que dans les régions où les réserves de terrains à bâtir sont rares.

En prévoyant des zones à bâtir autorisant une densité d'utilisation plus élevée, l'aménagement du territoire crée la base permettant de construire de manière dense. Dans certaines circonstances, la densité d'utilisation autorisée peut toutefois être inférieure à la densité d'utilisation visée par le secteur de la construction. Dans le cadre de la présente étude, des indicateurs ont été calculés en vue de quantifier l'impact des restrictions imposées par l'aménagement du territoire. Rejoignant les constats effectués par la littérature spécialisée, les résultats montrent qu'un aménagement du territoire restrictif quant au degré d'utilisation va de pair avec des coûts de logement plus élevés. L'accroissement du degré d'utilisation et la densification du bâti sont par conséquent des instruments appropriés pour atténuer les coûts du logement dans une commune où la demande est forte. Les coûts du logement ont toujours été mesurés en relation avec les caractéristiques qualitatives de l'objet, une condition impérative pour que les comparaisons soient parlantes.

Conformément à ce constat, les prix ou les loyers absolus, non corrigés en fonction des caractéristiques des objets, peuvent augmenter localement en fonction de la réalisation de la densification. Ce cas de figure survient notamment lorsqu'un bâtiment est démoli et remplacé par des logements de meilleure qualité.

Les résultats obtenus montrent en outre que l'accroissement du degré d'utilisation du sol n'a pas les mêmes effets partout. L'impact de l'accroissement du degré d'utilisation est le plus grand lorsque les possibilités offertes par les restrictions d'utilisation ont déjà été pleinement exploitées. L'étude montre que le potentiel offert à cet égard est très important. Les autorités pourraient par exemple calculer sur l'ensemble du territoire, de manière analogue aux réserves de terrains à bâtir, dans quelle mesure les réserves d'utilisation sont déjà exploitées (mot-clé : degré de construction des zones à bâtir par rapport aux restrictions d'utilisation). Il serait ainsi possible de déterminer où le potentiel de densification supplémentaire avec un effet de baisse des prix sur l'ensemble du système est le plus élevé. C'est sur cette base que l'on pourra construire, de la manière la plus efficace possible, des logements supplémentaires.

L'étude met également en lumière l'influence des processus réglementaires – notamment des autorisations de construire – sur les coûts du logement. Conformément à la littérature scientifique examinée, les analyses indiquent que des processus plus restrictifs entraînent une augmentation des coûts du logement. Le constat vaut particulièrement pour les recours, qui semblent contribuer à faire grimper les coûts du logement. Il convient toutefois de souligner ici que les dispositions réglementaires servent également à prévenir les externalités négatives. Ainsi, une procédure d'opposition est aussi un outil qui donne la possibilité à la population de contrôler le développement urbain et d'en assurer la qualité. Toutefois, pour évaluer de manière plus approfondie le rôle des procédures d'autorisation de construire et des recours, il faudrait constituer une base de données solide pour pouvoir examiner comment organiser ces processus de sorte que les projets de densification suscitent moins de résistances de la part des voisins.

L'opérationnalisation des instruments d'aménagement du territoire et des mesures à incidence spatiale en vue d'évaluations quantitatives constitue un défi de taille. D'une part, toutes les mesures ne peuvent pas être quantifiées précisément au moyen d'indicateurs et, d'autre part, les données disponibles sont souvent inexistantes ou insuffisamment harmonisées. En conséquence, il n'est pas possible de chiffrer précisément l'influence globale de l'aménagement du territoire sur les coûts du logement en Suisse. Le modèle de base montre qu'entre 66 % et 71 % de la variation des coûts du logement s'expliquent par les effets de l'offre et de la demande qu'il a pris en compte. La part de la variation expliquée par les instruments d'aménagement du territoire observés et quantifiables se situe entre 2 % et 6 % pour chacun de ces instruments. Selon un indice ad hoc, les restrictions d'utilisation du sol au niveau communal représentent entre 6 et 8 % de la variation expliquée des coûts du logement. L'influence de l'aménagement du territoire sur les coûts du logement est donc quantifiable.

La marge de manœuvre dont dispose l'aménagement du territoire et l'efficacité de ce dernier dépendent toutefois fortement du contexte légal, politique et économique. Les résultats de l'étude montrent en outre que l'aménagement du territoire joue en premier lieu un rôle modérateur. Il influence la proportion dans laquelle l'évolution de la demande se traduit en termes de surface habitable proposée ou d'évolution des prix et des loyers. Les planifications s'effectuent à long terme et ne tiennent pas seulement compte du bien-être de la génération actuelle, mais aussi de celui des générations futures. L'aménagement du territoire permet ainsi de limiter les externalités négatives d'une construction incontrôlée comme le mitage du territoire ou l'étanchéisation des sols. Cela induit des coûts de logement légèrement plus élevés aujourd'hui, mais c'est le prix à payer pour préserver l'environnement pour les générations futures. Il est important de formuler clairement cette pesée d'intérêts et d'y sensibiliser les décideurs. La présente étude y contribue dans la mesure où elle examine un aspect de cette pesée d'intérêts, à savoir le lien entre l'aménagement du territoire et les coûts du logement.