

Le point de vue du chef économiste de Raiffeisen

On finit toujours par succomber au nombre



La pénurie de logements qui sévit en Suisse a de nombreuses causes. C'est précisément pour cette raison qu'il est illusoire de vouloir y remédier rapidement. Au fil des années, un cocktail de facteurs s'est accumulé, qui tous entravent la construction de logements. Pendant l'ère des taux d'intérêt négatifs, les investisseurs institutionnels ont certes investi massivement dans l'immobilier, ce qui a permis la construction de nombreux logements. La détérioration insidieuse des conditions de construction est donc restée longtemps ignorée.

Causes de la pénurie de logements

Parmi les causes les plus connues, on trouve le manque de nouveaux terrains à bâtir, l'allocation grotesque des surfaces d'habitation suite aux subventions accordées aux locataires en place en vertu du droit du bail, l'afflux croissant d'oppositions ainsi que les procédures d'autorisation longues et complexes. A cela s'ajoute la mobilisation insuffisante de terrains à bâtir - une cause que nous avons récemment examinée de manière approfondie. Notre analyse dresse un tableau décevant: Malgré des réserves considérables de terrains à bâtir non construits, on ne parvient pas, depuis plus d'une décennie, à activer ces surfaces en quantité suffisante pour la construction de logements. En pratique, la construction de logements sur des terrains non bâtis a diminué de moitié au cours des dix dernières années.

L'utilisation des réserves de terrains à bâtir se traduit par des loyers plus avantageux

Ce n'est pas une bonne évolution dans la mesure où la construction de nouveaux logements s'oriente ainsi trop fortement vers la construction de remplacement - avec des inconvénients de poids. La démolition de bâtiments existants entraîne la perte de logements spécifiquement abordables. La révision de la loi sur l'aménagement du territoire a certes permis de stopper efficacement le mitage du territoire. Mais le prix à payer est celui des difficultés sociales: augmentation du nombre de logements vacants suite à la densification et forte hausse des coûts du logement. Ces inconvénients pourraient être atténués si les terrains déjà classés en zone à bâtir mais non encore construits - à savoir les réserves de terrains à bâtir - étaient activés plus rapidement. Les parcelles non construites présentent généralement des prix fonciers plus bas, comme le montre notre

analyse, et permettent ainsi la construction de logements moins chers.

Les réserves de terrains à bâtir sont encore importantes

Selon la statistique des zones à bâtir, la Suisse dispose encore de réserves considérables de terrains à bâtir non construits. Selon la définition, entre 9,0% et 16,7% des zones d'habitation sont considérées comme non bâties. Ces surfaces offriraient de la place pour au moins 950 000 personnes, voire beaucoup plus en cas de densification de la construction. Pourtant, peu de ces réserves sont activées. Dans le canton de Zurich, par exemple, seuls quelque 3% de ces surfaces non bâties ont été nouvellement construites en 2023 et 2024. Si même dans un canton où la pression de la demande est forte, on ne mobilise pas plus de réserves, on peut se demander si le potentiel existant n'est pas tout simplement surestimé.

De nombreux obstacles à la mobilisation

Un premier constat s'impose: la statistique des zones à bâtir ne reflète pas suffisamment la disponibilité effective de terrains à bâtir. Ainsi, dans le canton de Zurich, seuls trois quarts environ des réserves de terrains à bâtir sont effectivement prêts à être construits. Souvent, les équipements tels que les conduites d'eaux usées ou les raccordements électriques font défaut, ou des mesures relevant du droit de l'urbanisme doivent encore être prises. De plus, de nombreuses réserves de terrains à bâtir sont situées au mauvais endroit. Une grande partie se trouve dans des endroits de qualité inférieure à la moyenne et donc pas là où la plupart des gens veulent vivre. Cela se traduit par exemple par une desserte en transports publics nettement moins bonne que celle des terrains déjà construits. D'autres obstacles à la mobilisation sont les dangers naturels, les sites contaminés, les conflits d'utilisation, les topographies exigeantes ainsi que les contraintes de protection des sites.

La thésaurisation est plus lucrative que la construction

Pour une grande partie des réserves de terrains à bâtir inutilisées, un autre facteur est toutefois déterminant: le manque d'intérêt des propriétaires. La plupart du temps, cela provient du fait que le nouveau régime d'aménagement du territoire rend la thésaurisation de terrains à bâtir plus rentable que

leur construction. La performance historique des 25 dernières années montre que la thésaurisation de terrains à bâtir a permis d'obtenir un rendement nettement plus élevé que la réalisation et la location d'un immeuble collectif, et ce avec des risques substantiellement plus faibles. Les mauvaises incitations empêchent donc ici aussi de trouver de meilleures solutions. S'il est économiquement le plus judicieux pour les propriétaires de terrains à bâtir de les thésauriser, il ne faut pas s'étonner que ce soit précisément ce qui se passe. Une fois de plus, le droit du bail suisse rend un mauvais service aux locataires. Comme il limite fortement les augmentations de loyer dans le parc immobilier existant, les propriétaires ne profitent que de manière limitée de la hausse des loyers du marché. L'augmentation de la valeur se répercute donc plutôt sur le prix du terrain que sur le rendement d'un bien immobilier construit, ce qui rend la thésaurisation économiquement plus intéressante. C'est un autre dommage collatéral d'un droit du bail qui place les intérêts à court terme des locataires en place au-dessus de l'intérêt général.

Mesures correctives

Les mesures prises jusqu'à présent pour mobiliser des terrains à bâtir ont été trop timides et trop faibles. Plus de dix ans après la réforme de l'aménagement du territoire, elles n'ont guère d'effet. Dans le canton de Zurich, l'utilisation autorisée, l'indice de volume bâti ou la hauteur maximale des

étages sont par exemple plus bas sur les terrains à bâtir non construits que sur les terrains existants, ce qui incite à attendre avant de construire. Des reclassements plus rapides, combinés à des obligations de construire dans un délai donné, permettraient de remédier à cette situation. Il serait également judicieux de reclasser les parcelles de mauvaise qualité en échange d'un classement en zone à bâtir dans des endroits appropriés. Il est également envisageable de reclasser des zones de travail en zones d'habitation ou d'augmenter les coûts de détention des terrains à bâtir, par exemple par le biais de l'imposition. Mais il faut aussi une application plus rigoureuse des dispositions relatives à l'aménagement du territoire au niveau communal et des sanctions plus claires. Seuls quelques cantons disposent d'une base juridique pour l'expropriation. Les propriétaires fonciers doivent toutefois être conscients que ce moyen de dernier recours pourrait être utilisé plus fréquemment à l'avenir.



Fredy Hasenmaile
Chef économiste
Raiffeisen Suisse

Editeur

Raiffeisen Suisse
Economic Research
The Circle 66
8058 Zurich Aéroport
economic-research@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/logement
raiffeisen.ch/placements

Publications

Découvrez notre vision actuelle des marchés financiers dans nos publications
raiffeisen.ch/marches-opinions

Conseil

Contactez votre conseiller ou votre Banque Raiffeisen locale
raiffeisen.ch/web/ma+banque

Mentions légales

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSF. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple les prospectus [de base], le contrat de fonds, la feuille d'information de base [FIB] / Key Information Document [KID], les rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall ou sur raiffeisen.ch. Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissantes et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le [rapport de gestion du Groupe Raiffeisen](#).

Raiffeisen Suisse ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.