

Le point de vue du chef économiste de Raiffeisen

Le mieux est l'ennemi du bien



Lors d'un débat sur les causes de la pénurie de logements, une femme politique a récemment nié catégoriquement, à ma grande surprise, que la réglementation en matière de construction a également contribué à la pénurie actuelle. Elle a affirmé très sérieusement que les lois sur la construction n'étaient en aucun cas devenues plus complexes. Je n'ai certes pas pu apporter d'emblée la preuve empirique du contraire, mais d'innombrables entretiens avec des maîtres d'ouvrage et des mandataires ont renforcé ma conviction que l'étendue des lois sur la construction avait considérablement augmenté ces dernières années. Nous avons donc passé au crible le cadre législatif suisse afin d'étayer de manière empirique la bureaucratie croissante dans le secteur de la construction.

Avalanche de lois dans le secteur de la construction

Le résultat s'est avéré aussi évident que prévu. Les lois sur la construction et les ordonnances afférentes s'étendent à tous les domaines. Nous n'avons constaté le contraire dans aucun canton. En moyenne, dans les cantons, les lois sur la construction ont augmenté de 26% au cours des vingt dernières années, et les ordonnances sur la construction ont même connu une hausse de 32%. Dans le même temps, le nombre de thèmes réglementés ainsi que celui des termes techniques utilisés ont augmenté de 11% à 15%. D'autres indicateurs de l'ampleur et de la complexité (p. ex. le nombre de pages, le nombre d'articles, la longueur des phrases) témoignent également d'une densité réglementaire cantonale en forte augmentation. Le cadre réglementaire comprend aujourd'hui bien plus de dispositions détaillées qu'il y a vingt ans. Cette évolution ne se limite d'ailleurs pas aux cantons. Les règlements communaux sur les constructions et l'aménagement sont eux aussi constamment enrichis et complétés par des dispositions supplémentaires. Pour les maîtres d'ouvrage et les autorités, cela se traduit par une charge de travail sans cesse croissante en matière de contrôle et de planification.

Les normes évoluent elles aussi

Parallèlement à la législation, le corpus des normes techniques de construction ne cesse de s'étoffer. Le nombre de normes SIA et celui des normes européennes adoptées par la Suisse ont augmenté respectivement de 28% et de 35% au cours des dernières années. Parallèlement, les normes

elles-mêmes sont de plus en plus volumineuses et détaillées. Etant donné que de nombreuses lois et réglementations en matière de construction déclarent expressément ces normes comme obligatoires ou renvoient à l'«état de la technique», celles-ci revêtent de facto un caractère législatif. Les exigences en matière de conception et de réalisation s'en trouvent ainsi accrues, non seulement en raison des nouvelles lois, mais aussi du fait de l'évolution constante des normes techniques.

La réglementation ne se limite pas au droit de la construction

Aujourd'hui, les exigences relatives aux projets de construction ne découlent plus uniquement des lois classiques sur la construction. S'y ajoutent de nombreuses dispositions issues d'autres domaines juridiques, notamment du droit de l'environnement, de l'énergie, du climat, de l'eau, de la protection contre le bruit, de la protection des monuments historiques ou de la protection des forêts. À cela s'ajoutent des directives techniques et des normes spécifiques au secteur, qui doivent également être prises en compte lors de la planification et de l'octroi des autorisations. Le droit de la construction est ainsi devenu un ensemble de règles étroitement imbriquées, dont la complexité dépasse largement le cadre des lois classiques en matière de construction. Si chaque disposition supplémentaire poursuit certes un objectif légitime, leur ensemble alourdit toutefois les démarches, allonge les procédures et complique la construction de nouveaux logements.

La réglementation a toujours des conséquences

Les conséquences se font immédiatement sentir dans la pratique. La longueur des procédures de planification et d'autorisation fait grimper les coûts de construction. Les expertises supplémentaires, les études plus approfondies, l'immobilisation plus longue des capitaux ainsi que les exigences croissantes en matière de technologie, de durabilité et de qualité de construction augmentent considérablement le coût des nouvelles constructions. Certes, les coûts des matériaux, de l'énergie et de la main-d'œuvre ont également augmenté, mais les coûts de construction réels des nouveaux logements ont progressé bien plus fortement que l'évolution générale des coûts de construction. D'après les demandes de permis de construire, les coûts de construction

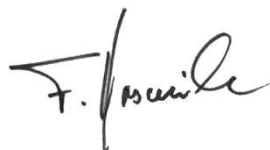
des logements ont augmenté de 27% à 43% au cours des dix dernières années, en fonction de la taille du projet. En revanche, l'indice des coûts de construction corrigé en fonction de la qualité, qui exclut les «améliorations» imposées par la réglementation, n'a augmenté que de 18%. C'est finalement le locataire qui doit en assumer le coût et il y a donc lieu de s'interroger sur l'ampleur de cette réglementation. Or, cette discussion n'est pratiquement pas menée.

Les particuliers se retirent du secteur de la construction de logements

De plus en plus de propriétaires fonciers privés renoncent donc à développer eux-mêmes des projets immobiliers résidentiels d'envergure et laissent les investisseurs professionnels s'en charger. Mais même ceux-ci sont confrontés à une charge administrative en constante augmentation. Selon le «Baromètre de la bureaucratie» du SECO, les projets de construction font partie des activités pour lesquelles les entreprises signalent aujourd'hui, et de loin, la charge réglementaire la plus élevée. Dans le même temps, les procédures d'autorisation s'allongent considérablement. Pour les immeubles d'habitation de taille moyenne, la durée moyenne de traitement des demandes de permis est passée de 162 à 280 jours entre 2017 et 2025, soit une augmentation de plus de 70%.

La réglementation a un coût

La multitude de nouvelles exigences améliore sans aucun doute la qualité, la sécurité et la durabilité des bâtiments. En même temps, elle accroît toutefois la complexité, allonge les procédures et renchérit la construction de logements. Il en résulte un conflit d'objectifs qui est pourtant rarement abordé dans le débat politique. La réglementation n'est jamais gratuite. C'est pourquoi, pour chaque nouvelle réglementation, il faudrait évaluer soigneusement si son utilité pour la société l'emporte réellement sur les coûts supplémentaires qu'elle engendre. Ce n'est qu'en procédant systématiquement à cette analyse coûts-bénéfices qu'il sera possible d'éviter qu'une réglementation bien intentionnée ne devienne, au final, elle-même un facteur de la pénurie de logements.



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.