



Réserves de zones à bâtir et prix de l'immobilier

Le prix de tout bien augmente quand son offre diminue. C'est ce que dit la théorie, illustrée dans la pratique par d'innombrables exemples. Geler les zones à bâtir dans leur état actuel mène de facto à une raréfaction des réserves de zones à bâtir puisque, d'une part, ces réserves sont consommées en continu en raison de la croissance de la population et des emplois, et que, d'autre part, il n'est plus possible alors de créer de nouvelles réserves. Les surfaces non bâties situées en zone à bâtir ne cessent donc de se réduire. Selon la théorie, cela devrait pousser les prix du terrain à bâtir à la hausse, entraînant également une augmentation des prix de l'immobilier. Le bureau d'études Fahrländer Partner a été chargé par l'Office fédéral du développement territorial d'examiner selon des méthodes statistiques la corrélation entre les réserves de zones à bâtir et les prix de l'immobilier en s'appuyant sur des données historiques.

Bases de données

Les analyses sont effectuées à partir des Statistiques suisses des zones à bâtir 2012 et 2017, dont les plus intéressantes sont en l'occurrence celles des réserves de zones à bâtir non bâties. Les prix retenus ne sont pas ceux du terrain à bâtir mais ceux des transactions d'appartements en propriété, après correction des variations de qualité.

Les prix immobiliers locaux et régionaux sont influencés par de nombreux facteurs tels que la charge fiscale supportée par les personnes physiques ou la desserte en transports publics. C'est pourquoi l'analyse inclut le plus possible de facteurs identifiés comme pertinents, dans la mesure où les données disponibles le permettent.

Méthodologie

Pour fournir des constats solides sur le rapport entre les réserves de zones à bâtir et les prix de l'immobilier, l'analyse des données est faite à l'aide de différentes méthodes statistiques. Il faut en outre observer que l'offre en terrain à bâtir n'a en règle générale d'influence sur les prix de l'immobilier qu'en présence d'une certaine demande. Dans les communes où la demande en surfaces d'habitation et d'emplois est forte, l'effet des réserves sur les prix devrait donc être plus marqué que dans les localités à faible demande. En conséquence, les communes ont été groupées selon différents critères tels que leur degré d'urbanisation ou leur évolution démographique, puis les analyses sont effectuées séparément pour chaque groupe.

Résultats

Les résultats des analyses montrent que le rapport attendu existe bel et bien entre les prix de l'immobilier dans une commune et la surface de zone à bâtir non bâtie qui y est disponible : si l'on tient compte des autres facteurs déterminant les prix, les communes où les ré-

serve de zone à bâtir sont minimales affichent des prix immobiliers plus élevés que les communes aux réserves comparativement étendues. Sur ce point, il faut toutefois observer des différences selon les types de territoire. Le rapport entre les prix et les réserves est statistiquement significatif dans les communes rurales, intermédiaires et périurbaines, ainsi que dans les communes urbaines des grandes agglomérations.

Même si les analyses portent spécifiquement sur les appartements en propriété, ces résultats valent aussi pour les autres types d'utilisation, car les prix locaux et régionaux de l'immobilier de toutes les utilisations sont étroitement corrélés : là où les prix des appartements en propriété sont élevés, ceux des logements locatifs, des maisons individuelles, des surfaces de bureaux et des surfaces commerciales le sont comparativement aussi, tout comme ceux des surfaces artisanales et industrielles.

Conclusion

Les résultats des analyses sont sans équivoque : si l'initiative contre le mitage est acceptée, entraînant le gel des zones à bâtir à leur niveau actuel pour toute la Suisse, les prix de l'immobilier seront, dans de grandes parties du pays, plus élevés que sans gel des zones à bâtir.