
Densification des constructions et densification de l'utilisation

Analyse exploratoire à partir
d'études de cas

Résumé

Haute Ecole de Lucerne – Economie



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

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6, 2540 Granges
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet

ChristophENZler, OFL

Auteurs

Haute Ecole de Lucerne – Economie
Zentralstrasse 9
6002 Luzern

Katia Delbiaggio
Gabrielle Wanzenried
Melanie Lienhard
Markus Gmünder
Sibylla Amstutz

Groupe d'accompagnement

Matthias Howald, Office fédéral du développement territorial ARE
Urs Rey, Statistik Stadt Zürich
Mariano Riposi, Office fédéral de la statistique OFS
Christian Rossé, Office fédéral de la statistique OFS

Mode de citation

Haute Ecole de Lucerne – Economie (2020). *Densification des constructions et densification de l'utilisation: analyse exploratoire à partir d'études de cas. Résumé*. Office fédéral du logement, Granges.

Notes

Ce résumé et le rapport complet sont disponibles en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant ou du groupe d'accompagnement.

Image de couverture

© DDPS

Densification des constructions et densification de l'utilisation : analyse exploratoire à partir d'études de cas

Résumé

La première étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour objectif principal de favoriser le développement de l'urbanisation à l'intérieur de l'espace construit existant afin de créer un milieu bâti compact et ainsi de préserver le paysage. La densification des constructions permet d'augmenter la densité d'utilisation et, partant, de favoriser un usage mesuré du sol, cette ressource limitée.

La densification des constructions n'est pas le seul facteur influant sur la densité d'utilisation ; d'autres éléments (emplacement de l'objet, cycle de vie de l'immeuble ou du quartier, évolution des préférences en matière de taille et d'agencement des pièces, etc.) entrent également en ligne de compte. Le rapport existant entre densification des constructions et densification de l'utilisation est donc loin d'être univoque ; malgré cela, il a été relativement peu étudié jusqu'ici, ce qui peut paraître surprenant.

La présente étude préliminaire commence par dresser un état des lieux des études réalisées à ce sujet en Suisse et à l'étranger. Dans un second temps, elle procède, dans une optique exploratoire, à une étude de cas en vue d'évaluer la faisabilité d'une analyse empirique, sur toute la Suisse, du rapport entre densification des constructions et densification de l'utilisation à l'échelle du bâtiment. Sur le plan du contenu, elle se concentre exclusivement sur les usages d'habitation, alors que, du point de vue empirique, elle s'appuie essentiellement sur les données de la Confédération, en particulier la statistique des bâtiments et des logements (StatBL).

La faisabilité d'une analyse au niveau national est examinée d'une part au moyen d'analyses de cas au niveau parcellaire et, d'autre part, dans le cadre d'une étude plus globale portant sur la ville de Lucerne dans son ensemble. Cette double approche met en lumière un certain nombre de difficultés liées aux données. On relève tout d'abord le fait que la StatBL ne fournit pas d'indications sur les parcelles, par exemple sur leur taille ou leur identifiant au niveau fédéral (numéro E-GRID). Ensuite, les adaptations de registre et les imputations liées aux données relatives à la surface habitable peuvent provoquer des distorsions dans l'analyse de l'évolution de la surface habitable. Enfin, il apparaît que la StatBL ne fournit que des informations lacunaires concernant les transformations et qu'elle n'établit pas de lien entre l'ancien et le nouveau bâtiment dans le cas d'une démolition-reconstruction, ce qui complique l'analyse des effets des rénovations, qui jouent pourtant un rôle de plus en plus important. Les résultats de l'étude du cas de la ville de Lucerne doivent donc être considérés avec prudence, et les imprécisions relevées au niveau des données mènent à la conclusion qu'il ne serait pas judicieux d'étendre l'analyse à l'ensemble de la Suisse.