

Événement digital Perspectives immobilières

Questions et réponses

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement digital Perspectives immobilières.
Date	24.02.2026

Remarque : les questions et réponses ont été traduites avec DeepL

Question	Réponse
Mais si nous construisons sur tous les terrains non bâtis, que restera-t-il pour les générations à venir ? L'espace en Suisse devient de plus en plus limité.	Si la population suisse continue de croître, il faudra soit autoriser une densité nettement plus élevée dans le parc immobilier existant, soit construire sur des surfaces jusqu'ici non bâties. C'est un effet secondaire du modèle de croissance suisse. Notre croissance se fait donc en partie au détriment des générations futures. Si l'on considère l'avenir à plus long terme, il y a tout de même la perspective que la croissance de la population s'affaiblisse en raison des tendances démographiques. Il sera alors plus facile d'absorber les ménages supplémentaires par des mesures de densification du parc immobilier.
Comment l'abolition de la valeur locative va-t-elle influencer les prix des biens immobiliers anciens ? Ou sommes-nous à la veille d'une bulle immobilière ?	Les immeubles anciens, mal entretenus et en retard de rénovation peuvent encore être rénovés dans une phase transitoire - jusqu'à l'abolition effective de la valeur locative - et les coûts engendrés peuvent encore être déduits fiscalement. Cela permet de lutter contre la dépréciation. En revanche, celui qui ne remet pas en état un bien immobilier mal entretenu au cours des deux ou trois prochaines années doit effectivement s'attendre à une perte de valeur. Sur l'ensemble du marché de la propriété immobilière, la réforme devrait en revanche avoir un effet plutôt positif sur les prix, car la charge fiscale sera globalement réduite au niveau actuel des taux d'intérêt.
Quelles seraient les conséquences à moyen et long terme d'une acceptation de l'initiative pour un développement durable sur le marché suisse de l'immobilier résidentiel ?	L'immigration est le principal moteur de la demande de logements. Si l'initiative est acceptée, ce facteur de hausse des prix devrait s'atténuer sensiblement, en fonction de la mise en œuvre des prescriptions de l'initiative. La pénurie sur le marché suisse du logement devrait s'en trouver réduite. Toutefois, dès qu'une offre excédentaire de logements se dessinera, les maîtres d'ouvrage et les développeurs de projets devraient rapidement appuyer sur la pédale de frein et construire moins de nouveaux logements. Même en cas d'acceptation de l'initiative, cette réaction devrait permettre d'éviter que les locaux vacants ne s'envolent en Suisse.
Quand les cantons apprendront-ils qu'une intervention de l'État ne fonctionne pas (exemples de Genève et de Bâle) ? Avez-vous un point de vue à ce sujet ? Comment pourrait-on, en tant qu'électeur, exercer une influence sur ce point ?	D'un point de vue purement économique, les interventions sur le marché, comme celles de Bâle et de Genève, ne sont pas une bonne idée et conduisent à une allocation sous-optimale des ressources. Les forces de l'offre et de la demande à l'origine de la forte dynamique des loyers finissent toujours par se manifester d'une manière ou d'une autre et entraînent des effets secondaires

	indésirables dans le cadre de ces réglementations. A Genève, par exemple, l'état des logements souffre de la réglementation et à Bâle-Ville, on peut déjà entendre des signes clairs indiquant que de nombreux promoteurs se retirent de la construction de logements et que la pénurie va encore s'aggraver à l'avenir. Une communication basée sur des faits, qui montre aussi sans idéologie les effets secondaires négatifs de telles réglementations, aide à démystifier ces mesures à première vue attractives.
Tant que les individuels et les cantons n'assoupliront pas les conditions d'autorisation, le taux d'autorisation n'augmentera que lentement. Y a-t-il des perspectives d'assouplissement de la législation ?	Certains efforts politiques visent à alléger les processus d'autorisation. De telles propositions sont populaires, mais dans les cas individuels, il y a souvent de bonnes raisons pour de nombreuses directives et pas de solutions simples. De plus, le processus politique en Suisse est toujours très long. Il ne faut pas se faire trop d'illusions sur un assouplissement prochain des processus.
Pourquoi de nombreuses banques accordent-elles des taux d'intérêt plus bas pour les PPE que pour les logements locatifs ?	L'intérêt hypothécaire à payer pour un financement dépend toujours du risque individuel d'un crédit. Du point de vue d'une banque, le financement d'un logement loué à un tiers comporte des risques plus élevés que celui d'un logement occupé par son propriétaire. Dans le cas d'un logement loué, il existe des risques de non-paiement du loyer (local vacant, insolvabilité du locataire, etc.) qui n'existent pas dans le cas d'un logement occupé par son propriétaire. C'est pourquoi un taux d'intérêt plus élevé pour les financements de logements locatifs est tout à fait logique d'un point de vue économique. Mais ce n'est pas toujours le cas, car chaque financement peut être très différent.
Pourquoi la FINMA ne fait-elle pas de distinction entre la capacité financière d'une hypothèque à taux fixe sur 10 ans et celle d'une hypothèque Saron, par exemple ?	Les mesures réglementaires actuellement en vigueur dans les opérations hypothécaires des banques, acceptées par la FINMA, ne permettent pas de distinguer les conditions de solvabilité entre les types de financement. Il est évident qu'une hypothèque à taux fixe ou une hypothèque Saron sont exposées à des risques de taux d'intérêt très différents, ce qui justifierait en principe un traitement différent des directives sur la capacité financière. Les propositions faites par le passé, notamment par Raiffeisen, de prendre comme base de calcul la capacité financière des hypothèques à taux fixe sur la base du montant de l'avance amortie à l'échéance, se sont heurtées à une très forte résistance de la part du régulateur.
Concernant la capacité financière : pourquoi faut-il compter avec un taux d'intérêt de 5% (FINMA) alors que l'on obtient une hypothèque pour 1,5% ?	C'est ce que prévoient les mesures réglementaires actuellement en vigueur, acceptées par la FINMA, dans le domaine des opérations hypothécaires des banques. Cela doit garantir qu'un preneur d'hypothèque puisse également honorer son financement si les taux d'intérêt devaient augmenter brutalement. Malheureusement, l'effet secondaire de cette réglementation est que de plus en plus de ménages ne peuvent plus s'offrir un logement. La question de savoir si cette limite de capacité financière est encore appropriée dans le contexte de taux bas actuel reste un sujet de discussion brûlant. Mais pour l'instant, rien n'indique que le régulateur accepterait une adaptation.
Pourquoi les banques suisses ont-elles drastiquement réduit leurs activités de financement et ont-elles tendance à servir moins de demandes de financement ?	Rien n'indique une réduction des activités de financement dans le domaine de l'immobilier. Les volumes d'hypothèques ont augmenté plus rapidement ces deux dernières années qu'auparavant. La perception d'un resserrement du crédit est plutôt liée au fait que la demande d'hypothèques a très fortement augmenté après les baisses de taux d'intérêt à partir de 2024. Les établissements

	financiers suisses ne peuvent toutefois pas accorder des crédits illimités en raison de conditions réglementaires (par exemple les prescriptions relatives aux fonds propres). C'est pourquoi les banques se sont récemment montrées beaucoup plus sélectives dans le choix de leurs opérations de financement. Dans l'ensemble, le nombre de biens immobiliers financés a toutefois augmenté par rapport aux années précédentes.
Le nombre de demandes de permis de construire se rapporte-t-il à des logements ou à des constructions ?	Nous ne comptons systématiquement que le nombre de logements dans une demande de permis de construire, afin que les différents chiffres puissent être comparés.
Les coûts de construction n'ont cessé d'augmenter ces dernières années. Peut-on s'attendre à une détente dans ce domaine ?	La détente a déjà eu lieu. Le renchérissement des coûts de construction s'est à nouveau calmé pour atteindre actuellement 0,9% par rapport à l'année précédente (situation en oct. 2025). Par rapport à la situation avant la pandémie de Corona, les coûts de construction sont toutefois plus élevés de 16%. Il ne faut pas s'attendre à un retour au niveau de prix plus bas de l'époque.
Les entreprises de construction sont très actives dans l'acquisition de terrain mais n'ont pas forcément la capacité de développer ces terrains rapidement. Ne sont-elles pas également responsables de cette pénurie de logement et n'ont-elles pas un intérêt à ce mode de fonctionnement ?	Les entreprises de construction sont très intéressées par la construction. Car c'est ainsi qu'elles réalisent leur chiffre d'affaires et leurs bénéfices. Je ne suis donc pas d'accord avec cette thèse. Selon moi, la pénurie de logements est due à de nombreuses raisons. Parmi les plus connues, on trouve le manque de nouveaux terrains à bâtir, la grotesque mauvaise allocation des surfaces d'habitation due 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. Nous ne comptons pas parmi eux les entreprises de construction. PS : Tous les fournisseurs profitent toujours de la pénurie (sous la forme d'une hausse des loyers). L'incitation pour un seul fournisseur est donc faible, car tous les autres peuvent faire du surplace à ses frais.
La discussion sur le manque d'offres (maisons individuelles) ne se concentre-t-elle pas trop sur les grandes villes ? En Suisse orientale (p. ex. AR), des maisons individuelles bon marché sont à vendre depuis des mois.	C'est vrai. Le problème du manque d'offre est certainement plus important dans les centres urbains. Toutefois, les taux d'offre dans les régions périphériques sont également très bas. Le fait que des maisons individuelles soient malgré tout à vendre pourrait avoir d'autres causes (moins de demande dans les zones rurales, besoin de rénovation élevé, caractéristiques individuelles des objets). En d'autres termes, il y a aussi des objets à vendre dans des marchés asséchés.
Peut-on déjà constater une augmentation des investissements dans l'immobilier commercial, y compris en Suisse, dans les centres de données ?	Oui, l'offre de surfaces pour les centres de données croît de manière exponentielle en Suisse. Elle a presque triplé au cours des dix dernières années. L'offre se concentre fortement sur l'agglomération de Zurich (y compris SA, SH). Zurich est considérée comme l'un des trois sites "secondaires" les plus importants avec Milan et Madrid, derrière les cinq grands hubs de centres de données en Europe (London, Francfort, Amsterdam, Paris, Dublin).