

A photograph of a modern building facade with dark brown vertical cladding and several windows. The Raiffeisen logo is visible on the building. To the left, a concrete balcony of an older building is visible. The sky is clear and blue.

RAIFFEISEN

Immobilier Suisse – 2T 2026

La réglementation freine la
construction de logements

Raiffeisen Economic Research | 26.05.2026

Agenda

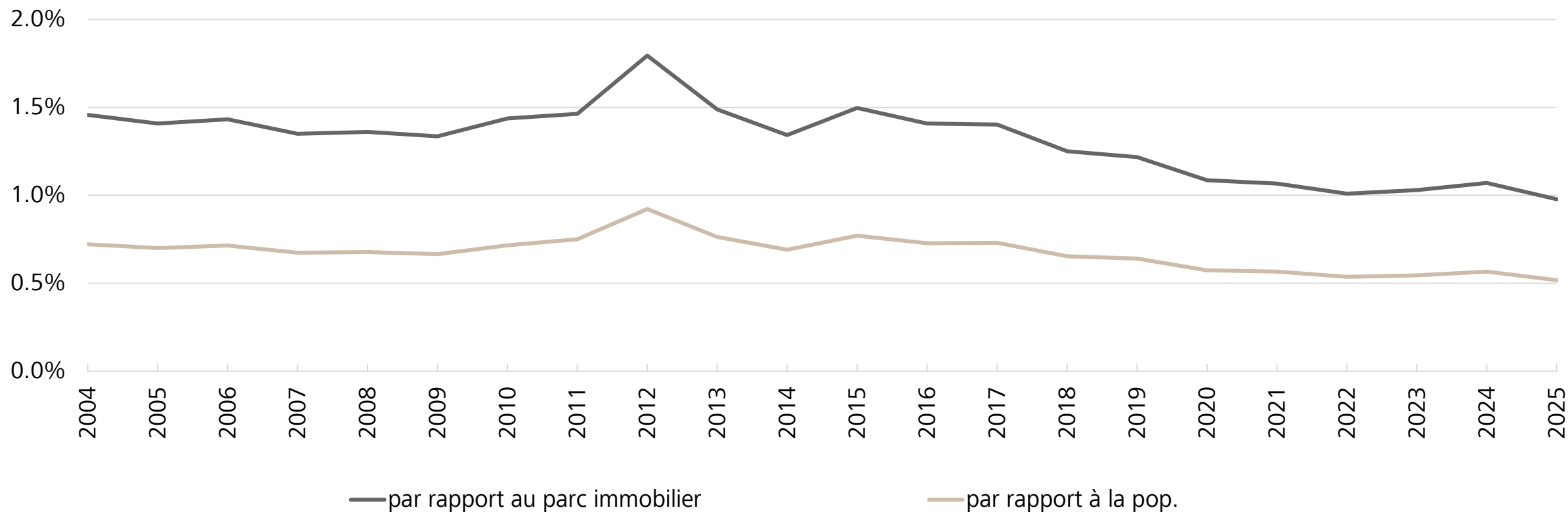
- 1. Réglementation de la construction**
- 2. Logements locatifs**
- 3. Logements en propriété**
- 4. Questions**

Réglementation de la construction



Causes structurelles de l'insuffisance de l'activité de construction

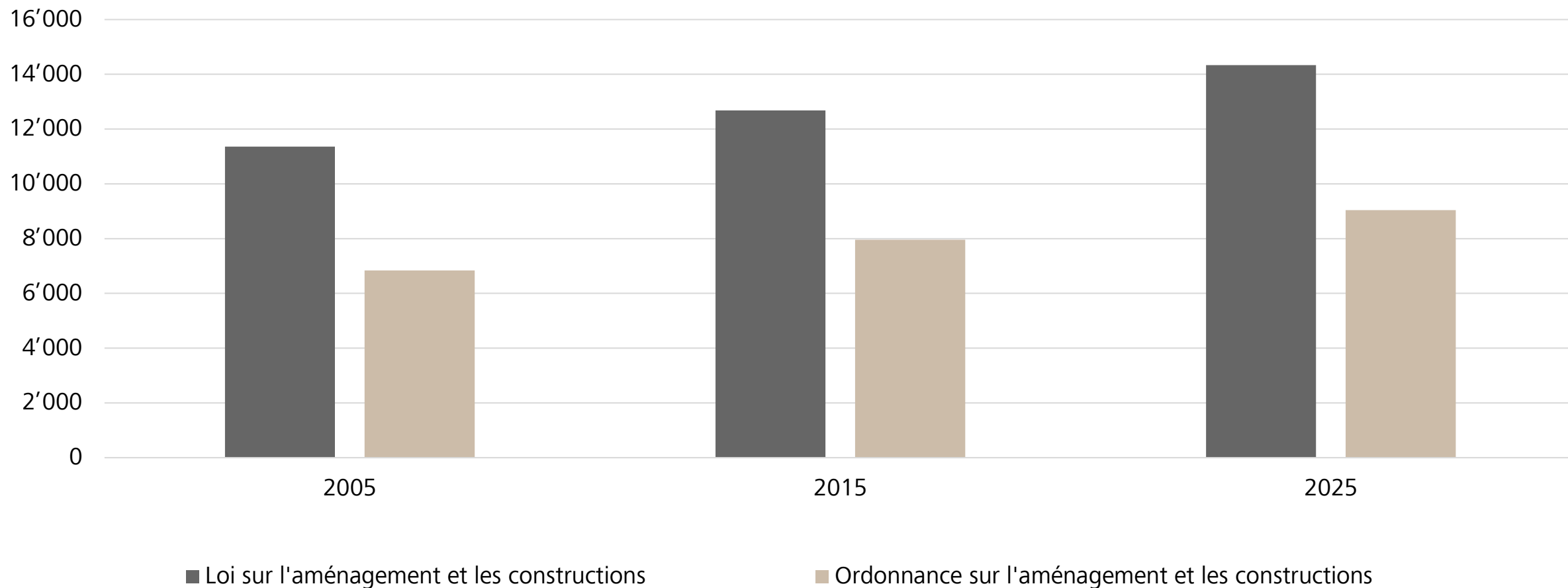
Nombre de logements dans les demandes de nouvelles constructions par rapport au parc immobilier / à la population



Sources: OFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Les lois et ordonnances sur la construction sont de plus en plus longs

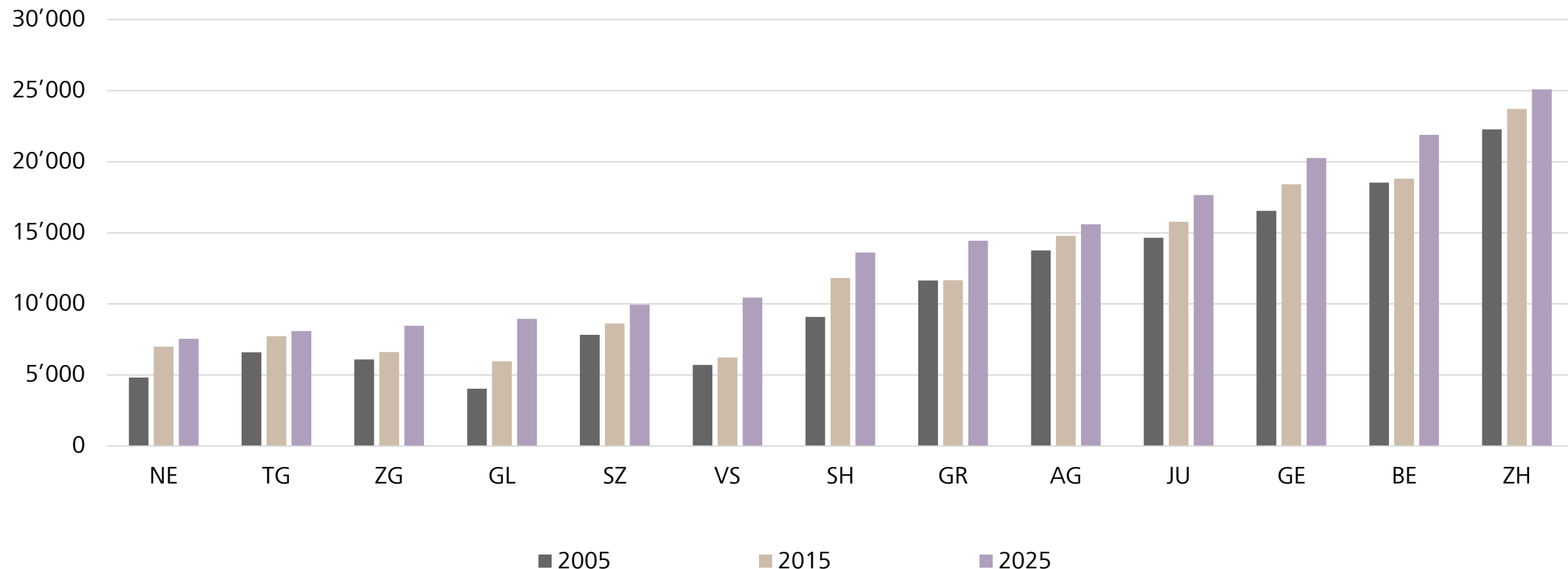
Nombre moyen de mots dans les réglementations cantonales



Sources: LexFind, cantons, Raiffeisen Economic Research

Augmentation généralisée de la densité réglementaire

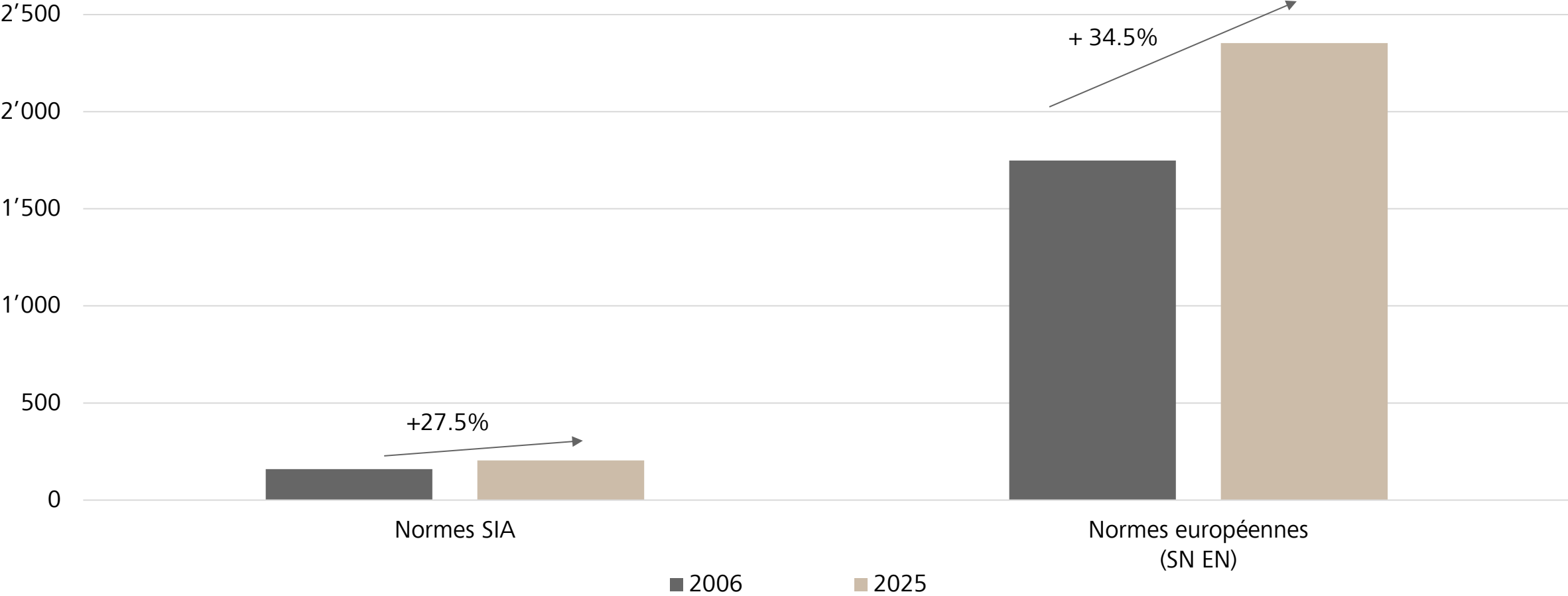
Lois cantonales de planification et de construction selon le nombre de mots



Sources: LexFind, cantons, Raiffeisen Economic Research

En dehors des lois, le nombre de normes augmente aussi

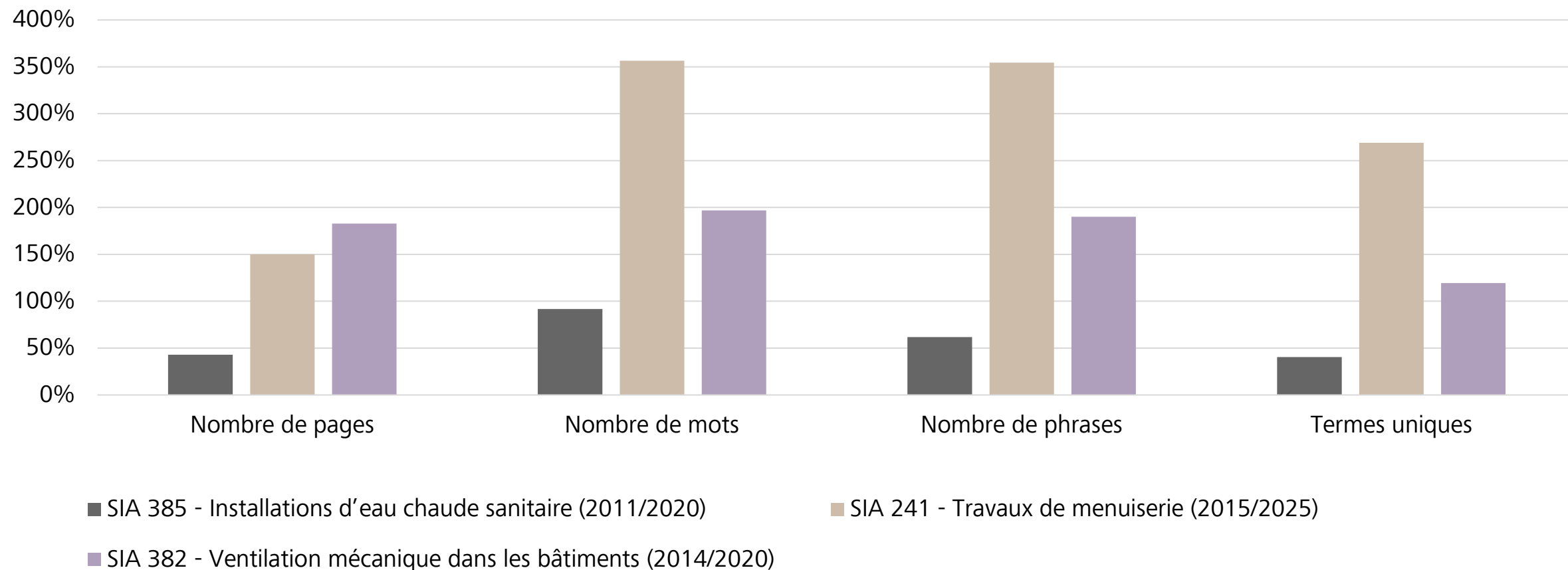
Nombre de titres dans les normes SIA et de normes européennes adoptées



Sources: SIA, Raiffeisen Economic Research

Augmentation de la complexité de normes SIA choisies au hasard

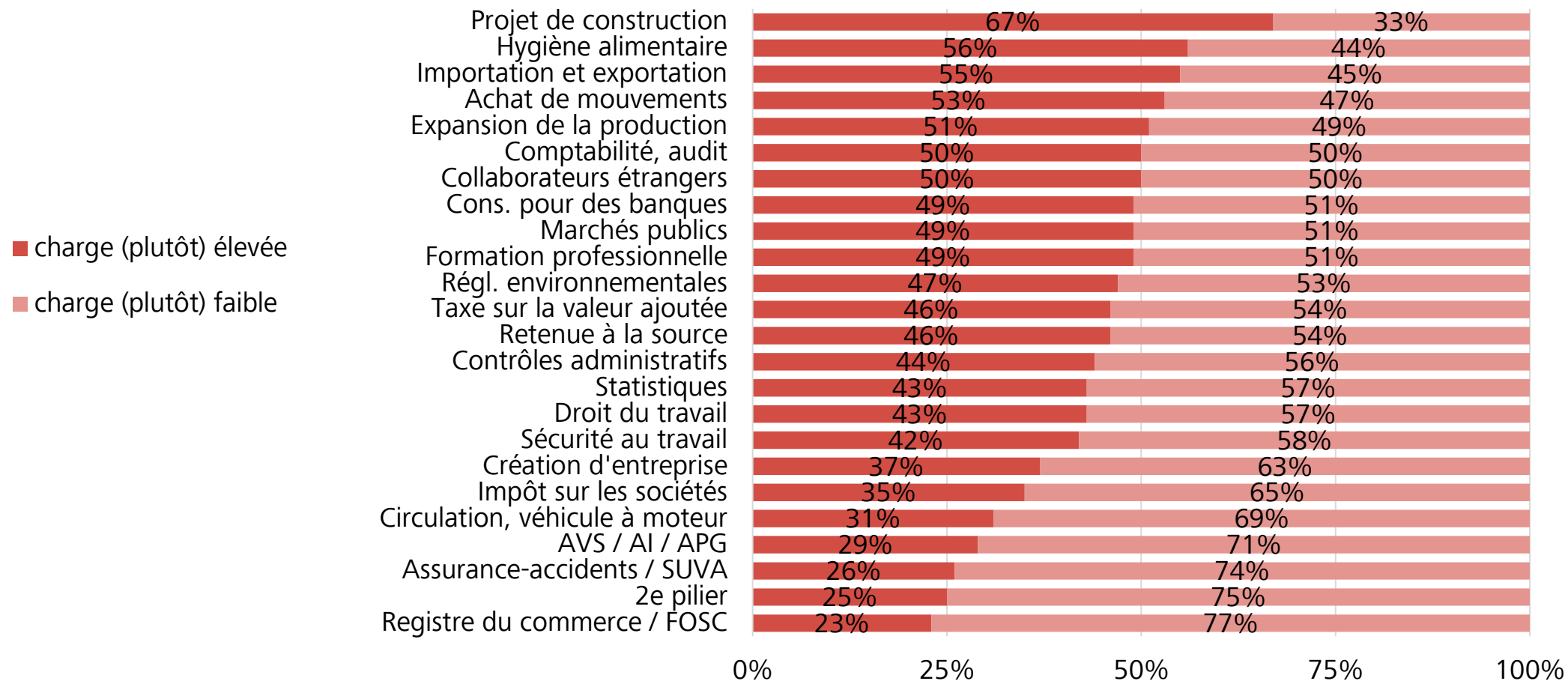
En %, entre les dernières révisions complètes



Sources: SIA, Raiffeisen Economic Research

La charge réglementaire est élevée dans les projets de construction

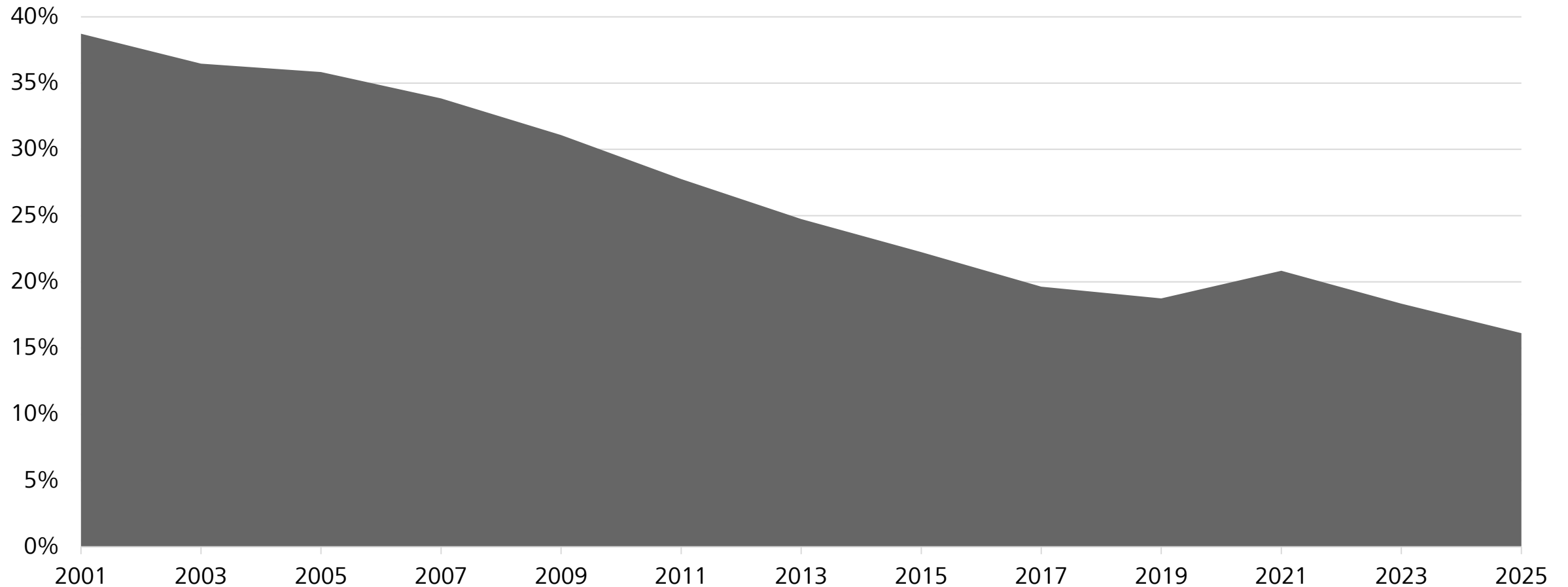
Perception subjective de la charge réglementaire par les entreprises en 2022



Sources: Baromètre de la bureaucratie du SECO, Raiffeisen Economic Research

Les maîtres d'ouvrage privés se retirent de la construction

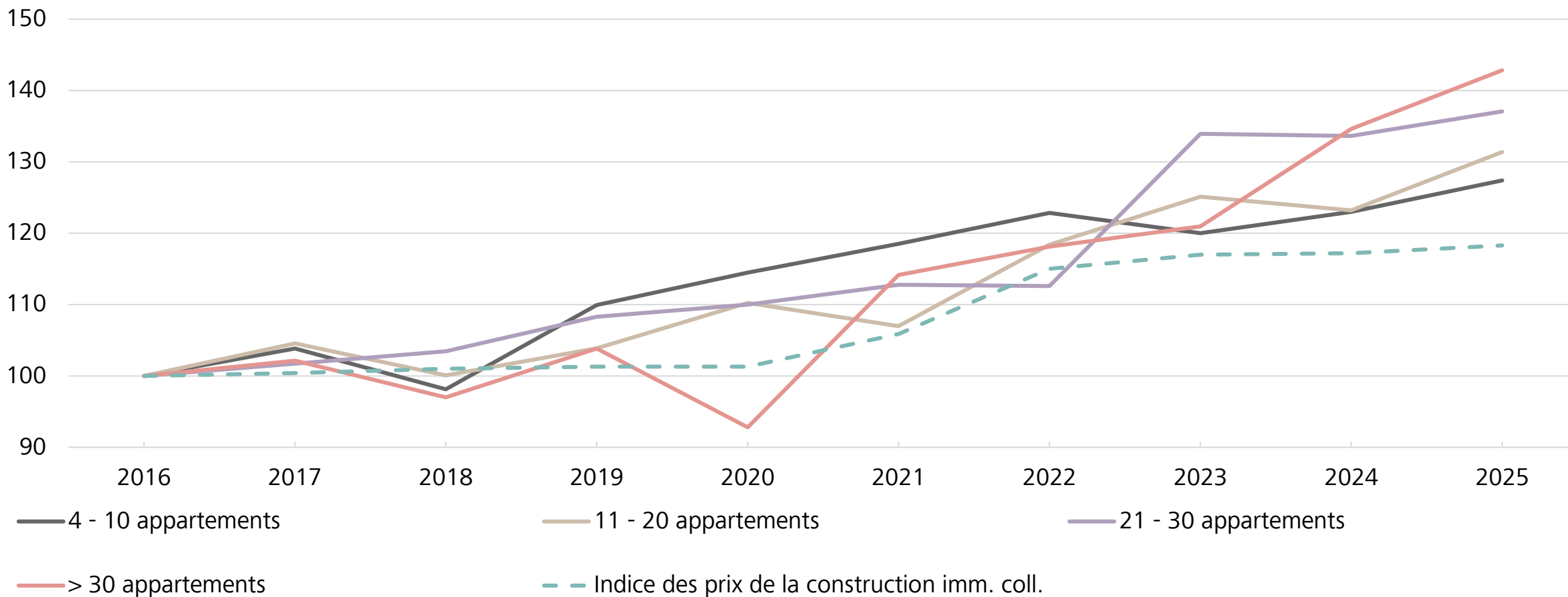
Part des logements planifiés par des particuliers dans les demandes de construction



Sources: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Les prix de la construction ne vont que dans un sens

Indice des prix de construction pour immeubles collectifs et coûts moyens par logement
(indice 100 = 2016)



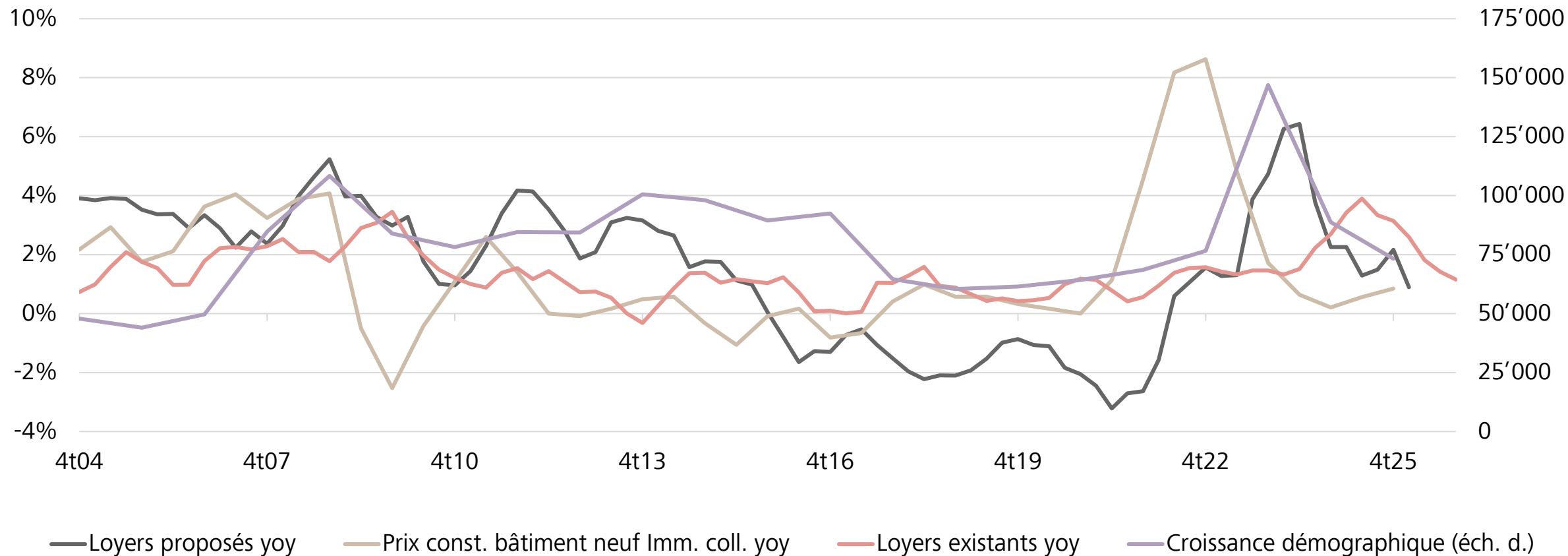
Sources: OFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Logements locatifs



La demande de logements locatifs est devenue plus sensible aux prix

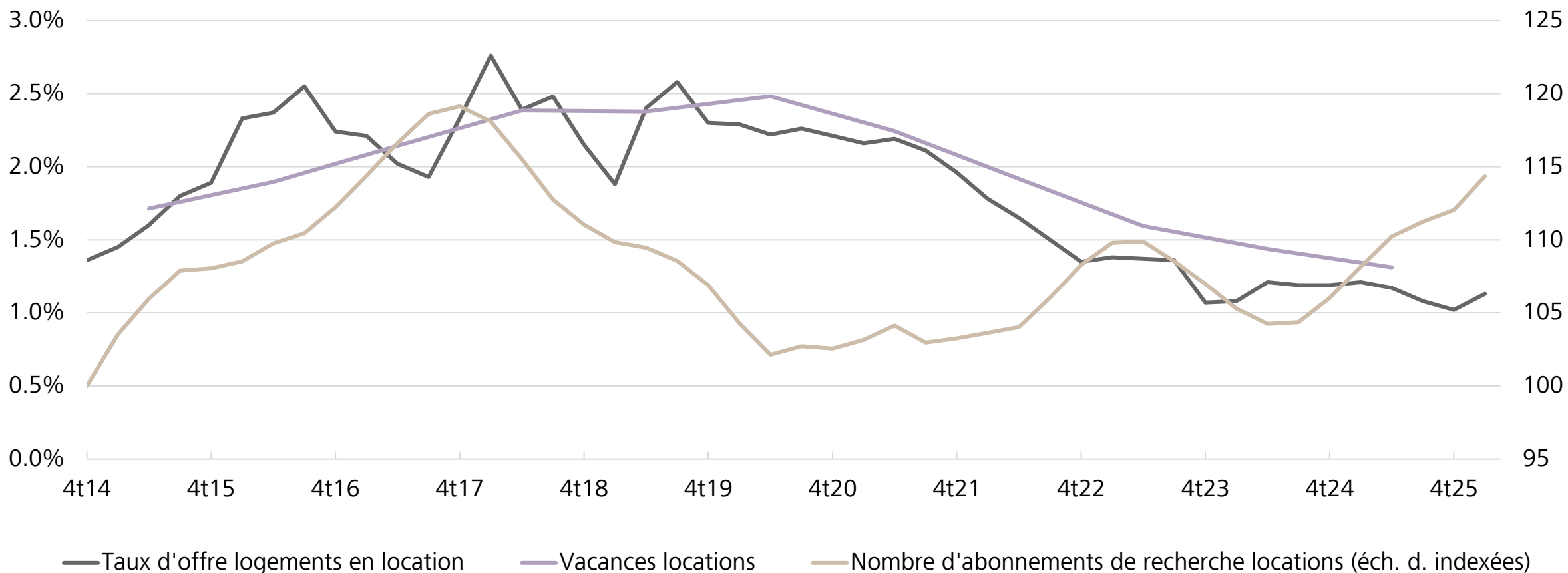
Loyers, prix de construction et croissance de la population



Sources: OFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

L'accalmie des loyers devrait bientôt prendre fin

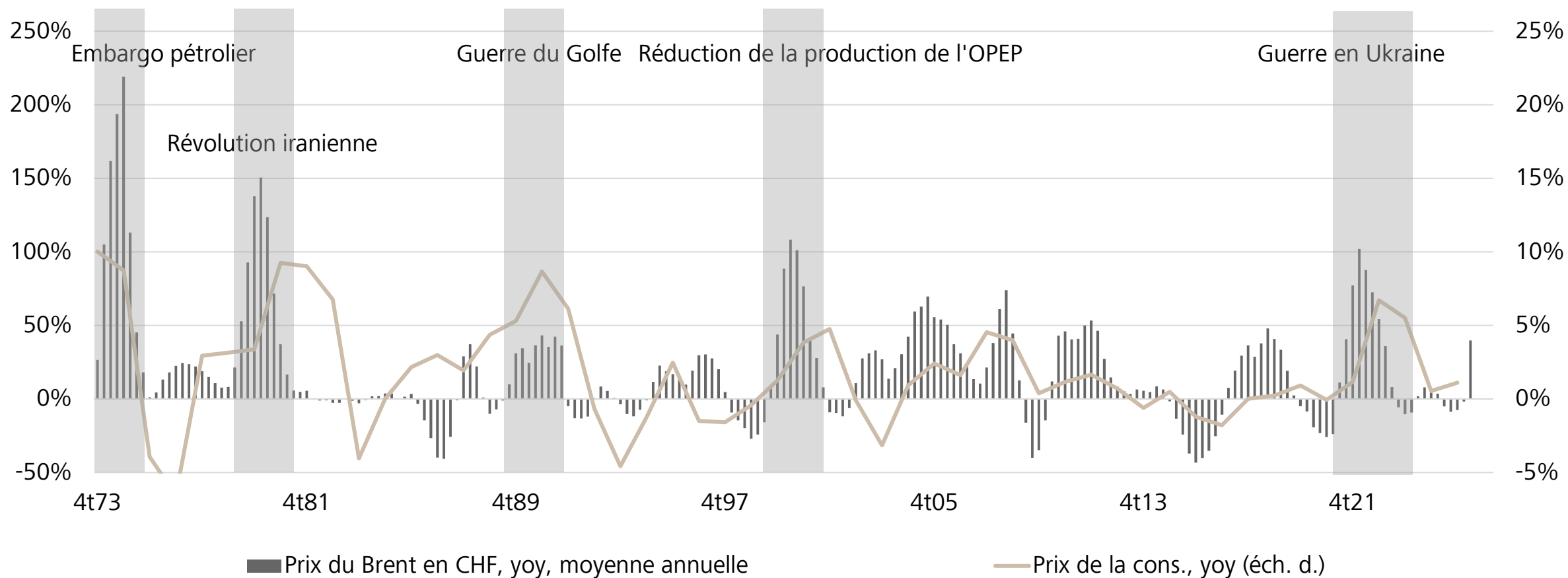
Offre et demande de logements locatifs, abonnements de recherche (indice 100 = T4 2014)



Sources: Meta-Sys, Realmatch360, Raiffeisen Economic Research

Les coûts de construction devraient bientôt repartir à la hausse

Les chocs pétroliers ont toujours stimulé les prix de construction



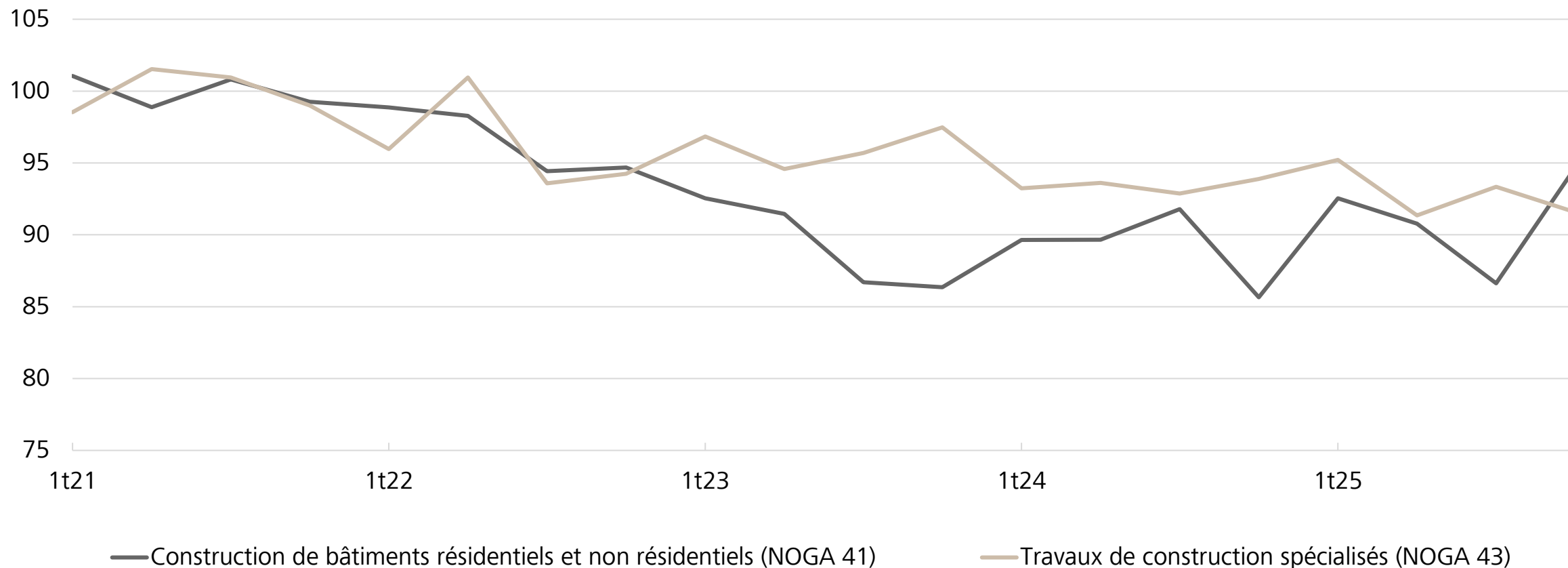
Sources: OFS, BNS, Raiffeisen Economic Research

Logements en propriété



Pas de réaction des chiffres d'affaires du secteur de la construction

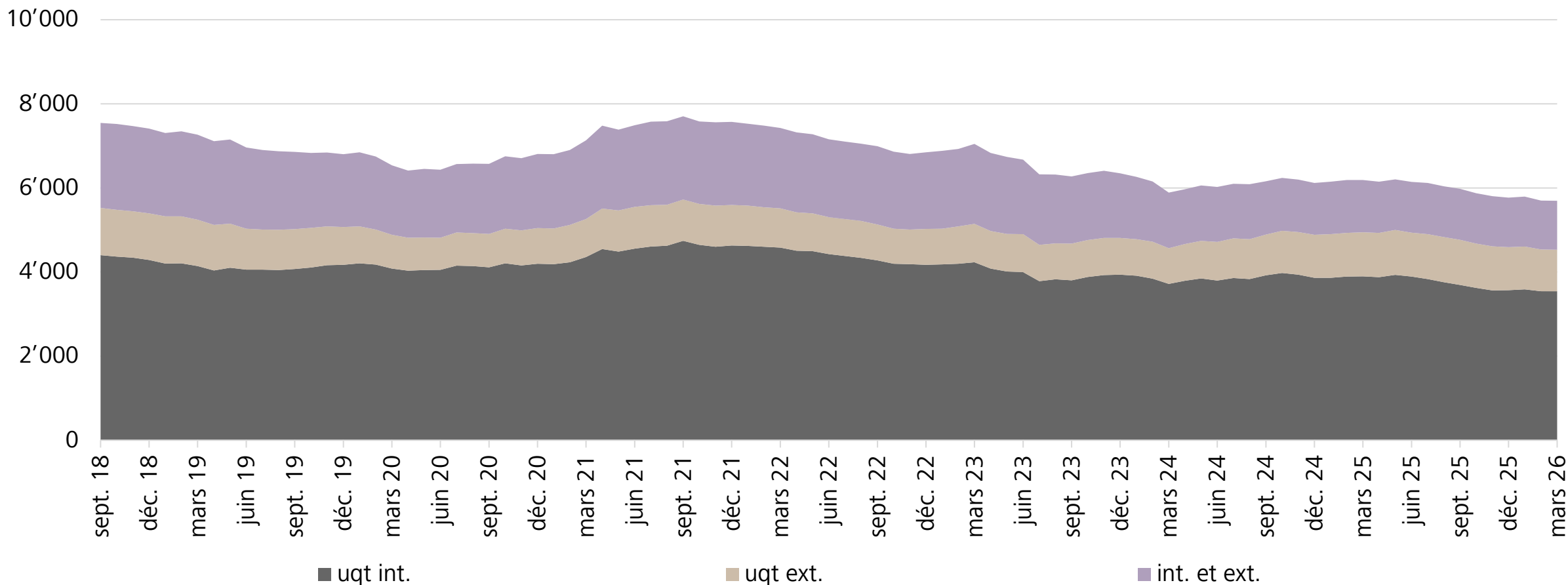
Chiffre d'affaires (indice 100 = 2021)



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Les demandes de rénovation ne progressent pas encore

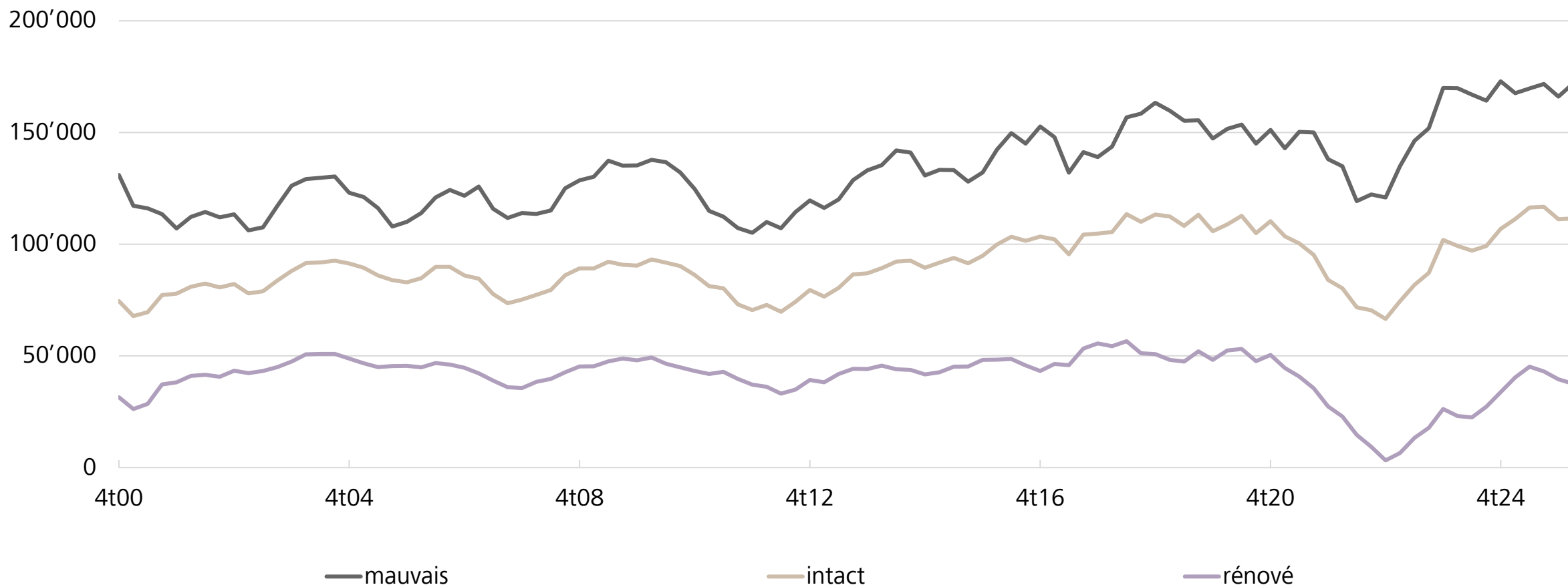
Nombre de demandes pour transformations de maisons individuelles, somme sur 12 mois



Sources: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Réduction de prix d'un bien existant comparé à une propriété neuve

Selon l'état du bâtiment, PPE typique



Sources: SRED, Raiffeisen Economic Research

Questions

Un grand merci pour votre attention

**Prochain point sur l'immobilier:
mardi, 8 septembre 2026, 10h30**

Nous sommes à votre entière disposition pour toutes questions et suggestions relatives au point sur l'immobilier:

economic-research@raiffeisen.ch

Merci



Qu'avez-vous pensé des
Perspectives de l'immobilier ?

Fredy Hasenmaile
Économiste en chef Raiffeisen Suisse

Michel Fleury
Économiste

Francis Schwartz
Économiste

RAIFFEISEN

Mentions légales importantes

Pas de conseil

Cette présentation est destinée à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adaptée à la situation personnelle du destinataire. Elle ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre ou autre incitation et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. Les exemples et remarques mentionnés sont donnés à titre indicatif et peuvent donc varier au cas par cas. En l'espèce il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou conseillers juridiques).

Remarques concernant les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

La présente publication ne peut être reproduite et/ou transférée ni partiellement, ni entièrement sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.