RAIFFEISEN



Immobilier Suisse – 4e T 2026

Zones blanches : de nouvelles solutions pour lutter contre la pénurie

Raiffeisen Economic Research | 17.11.2026

Agenda

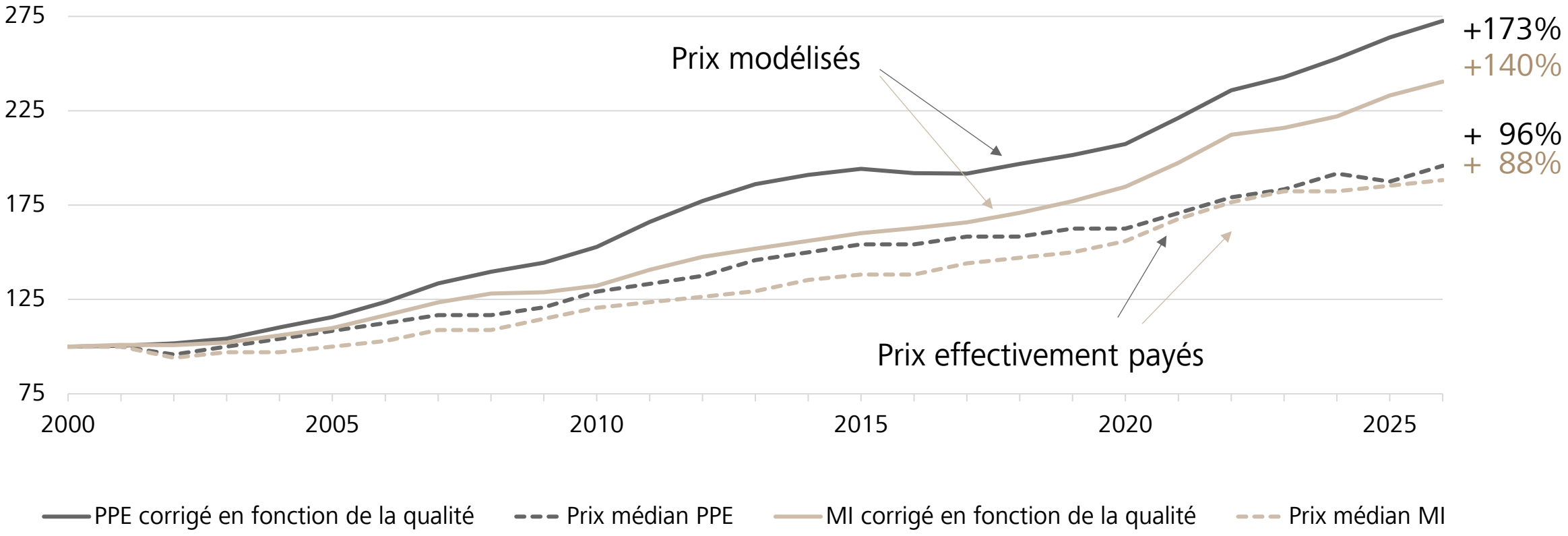
1. Logement en propriété
2. Logements locatifs
3. Gros plan : les zones blanches contre la pénurie
4. Questions

Logement en propriété onéreux : pourquoi il y a encore des acheteurs

RAIFFEISEN

Prix records : pourquoi continue-t-on à acheter ?

Prix corrigés de la qualité vs prix payés* pour les biens vendus, indice : 100 = 2000



* Données jusqu'au 3e trimestre 2026

Source : Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research

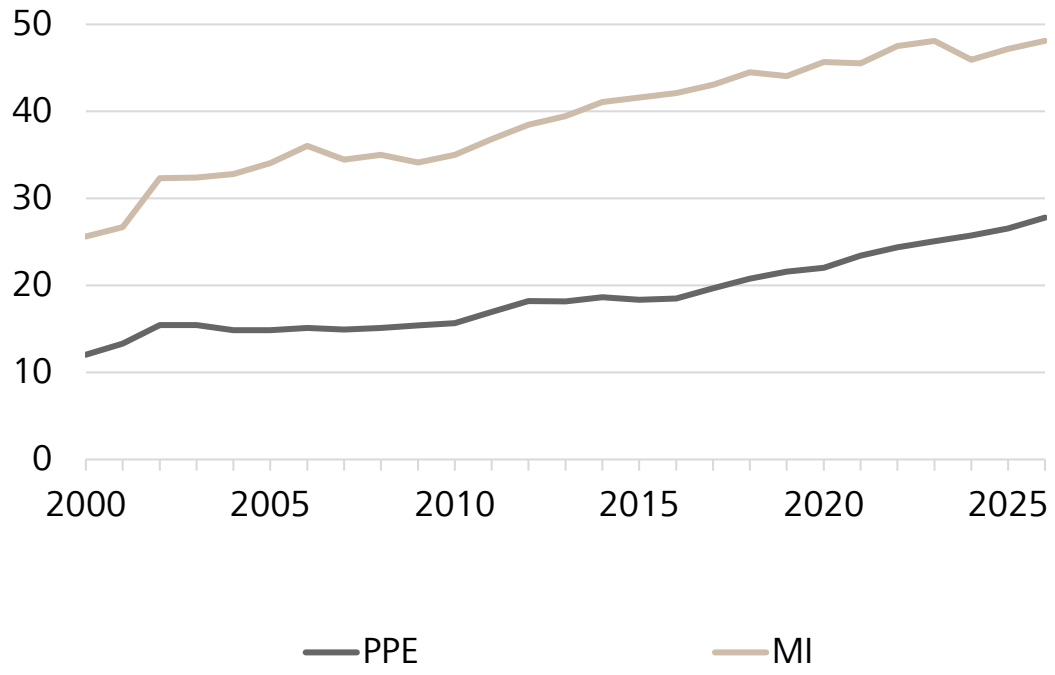
RAIFFEISEN

Les acheteurs se tournent vers des biens moins chers (1/3)

Ils font des compromis sur l'âge et la taille…

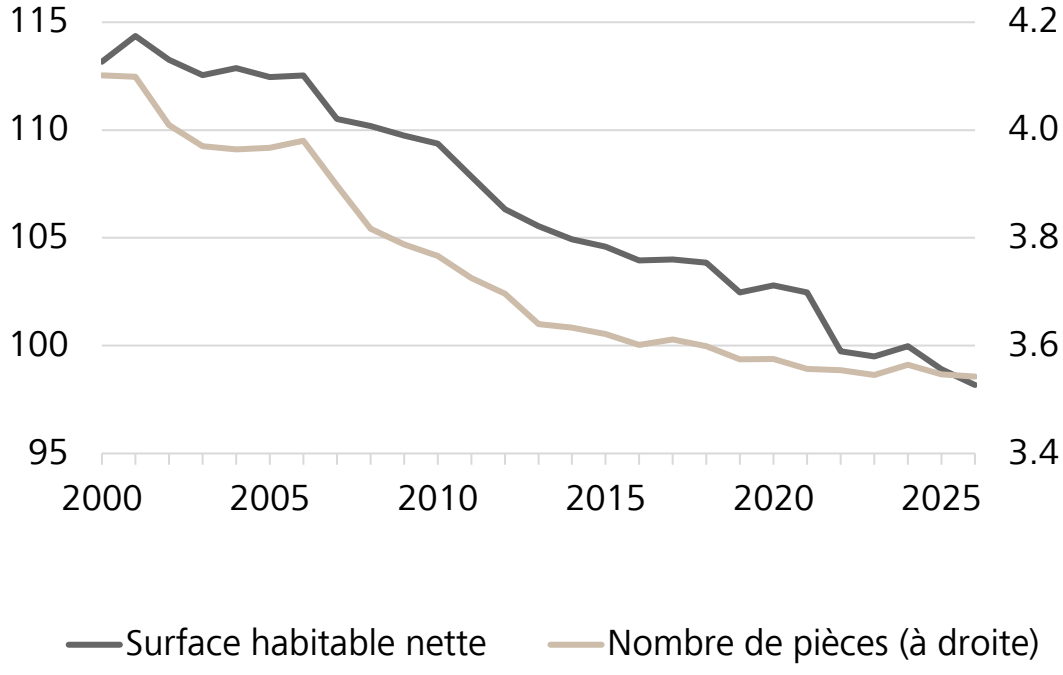
Âge des propriétés vendues

Âge moyen en années



Taille des PPE vendus

Surface habitable nette moyenne en m² et nombre de pièces



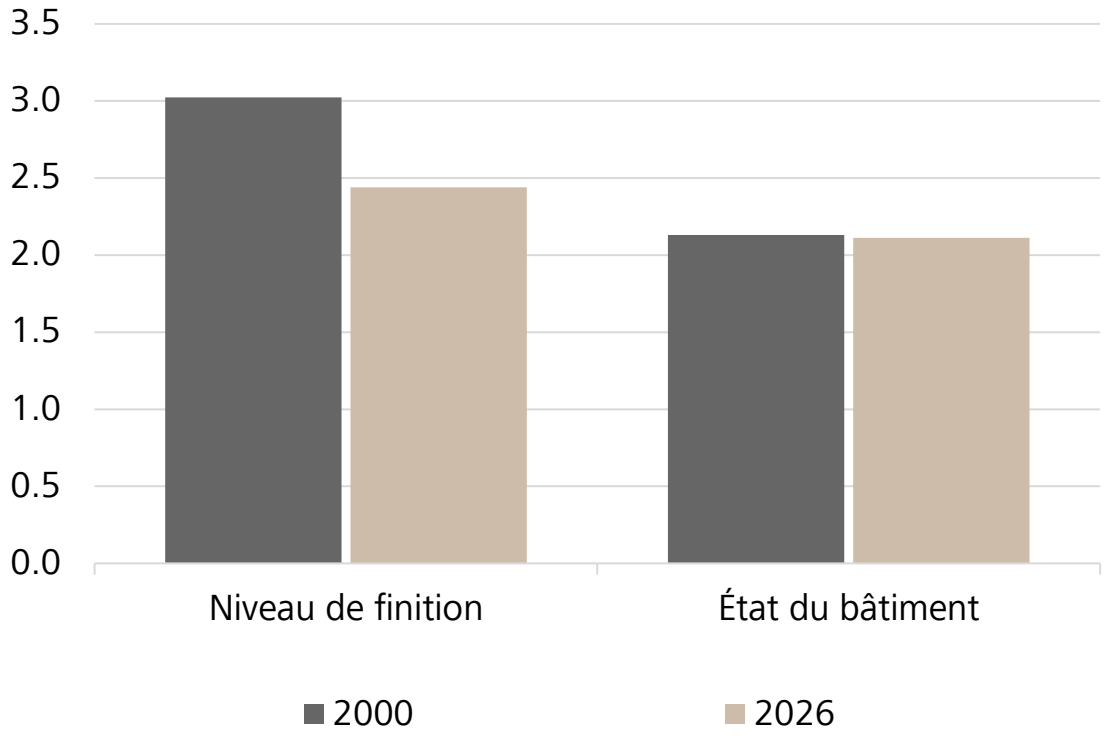
Source : SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

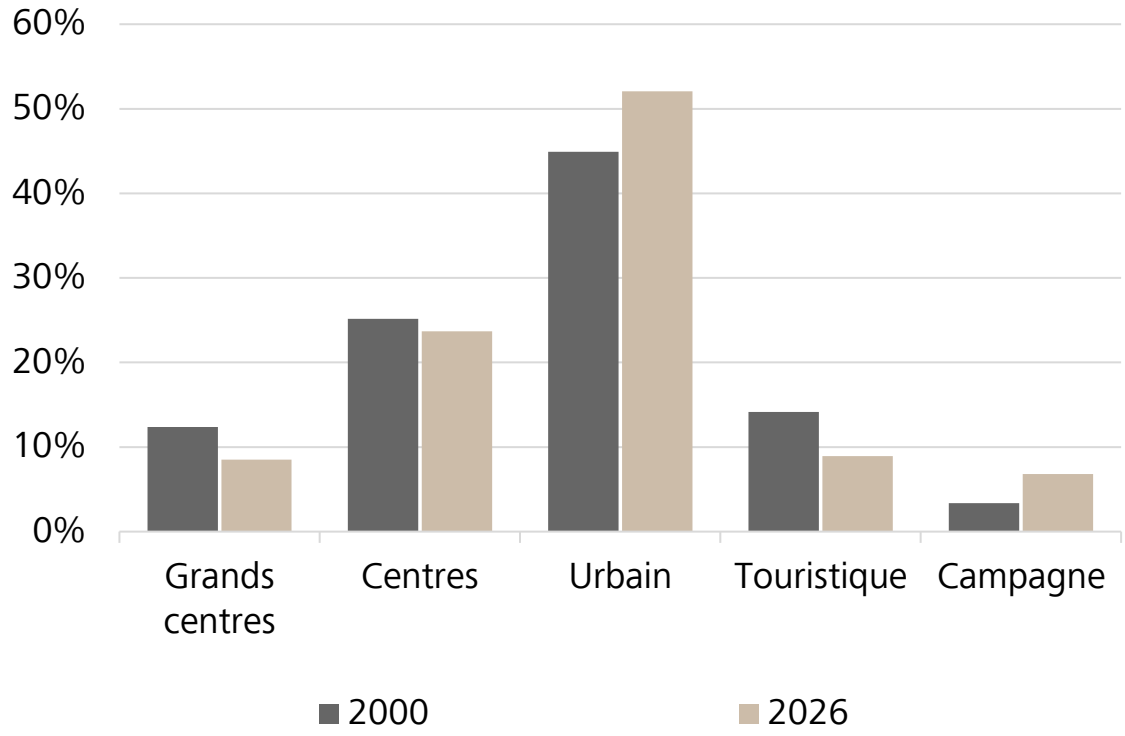
Les acheteurs se tournent vers des biens moins chers (2/3)

… ainsi que sur le niveau de finition et la centralité

Qualité et état des PPE vendus
Moyenne par année



Type de commune des PPE vendus
Part des transactions par type de commune, par année

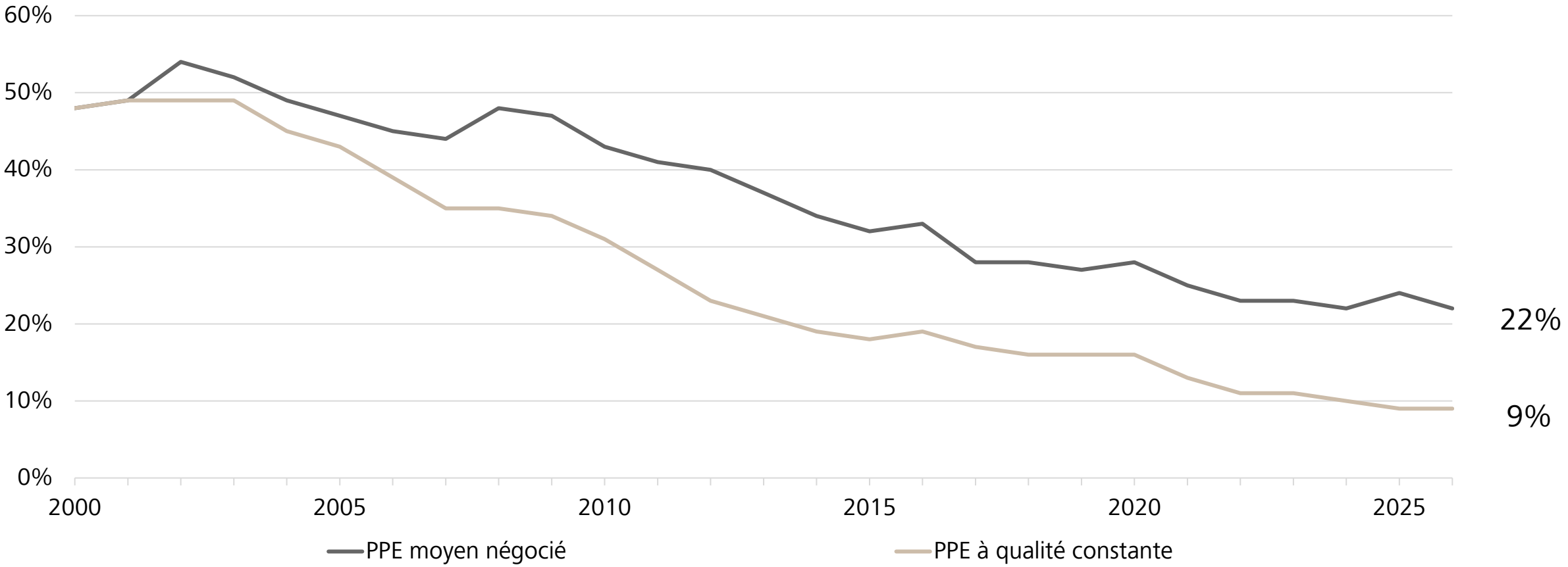


Source : ARE, OFS, SRED, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Les acheteurs se tournent vers des biens moins chers (3/3)

Pourcentage de ménages qui satisfont aux critères de capacité financière



Source : OFS, Wüest Partner, SRED, Raiffeisen Economic Research

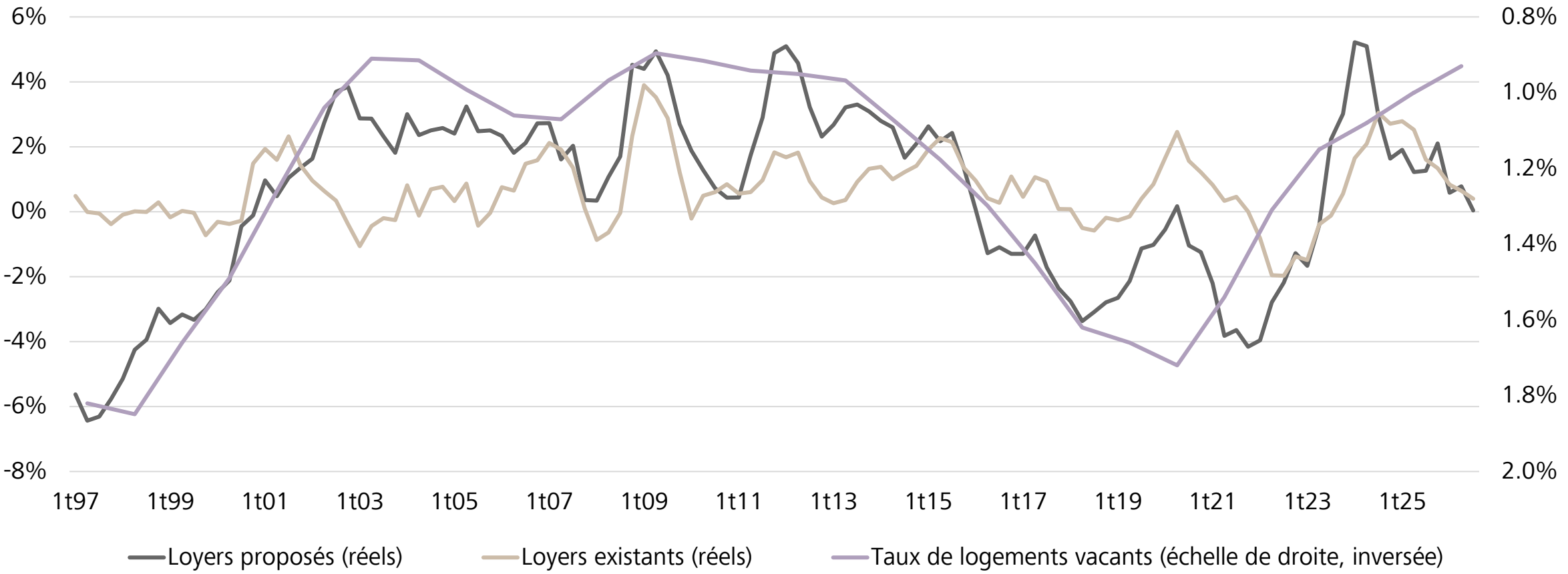
RAIFFEISEN

Logements locatifs chers : pourquoi la hausse des loyers va bientôt repartir

RAIFFEISEN

Lien étroit entre taux de vacance et hausse des loyers

Loyers : variation par rapport à l'année précédente ; taux de logements vacants en %

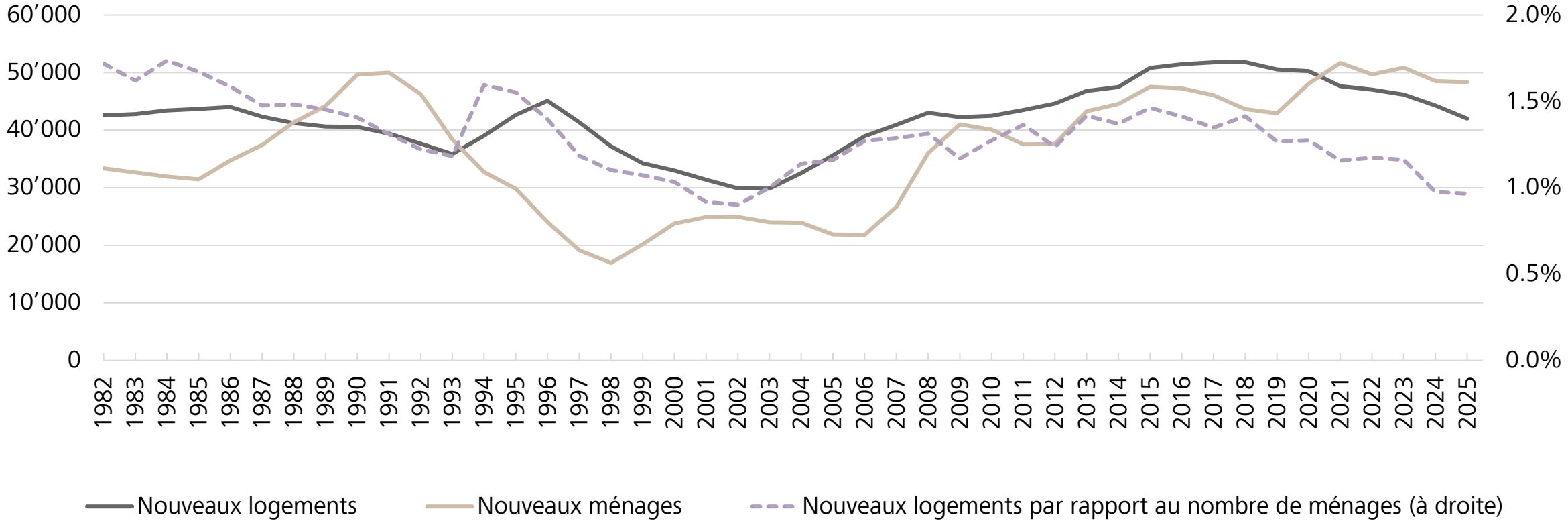


Source : OFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

L’offre de logements reste inférieure au nombre de nouveaux ménages

Nouveaux logements et nouveaux ménages (moyenne sur 3 ans), nouveaux logements par rapport au nombre de ménages

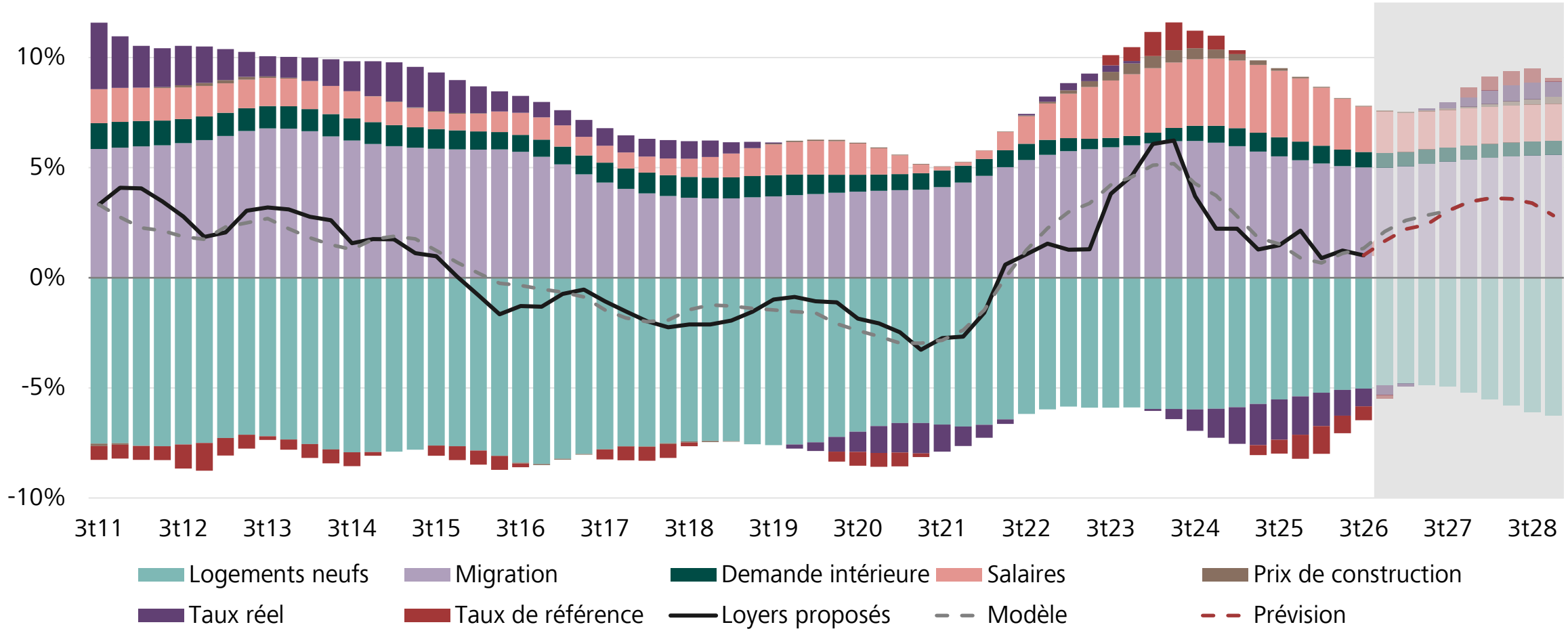


Source : OFS, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

La hausse des loyers proposés devrait remonter à env. 3,5 %

Facteurs impactant les loyers proposés

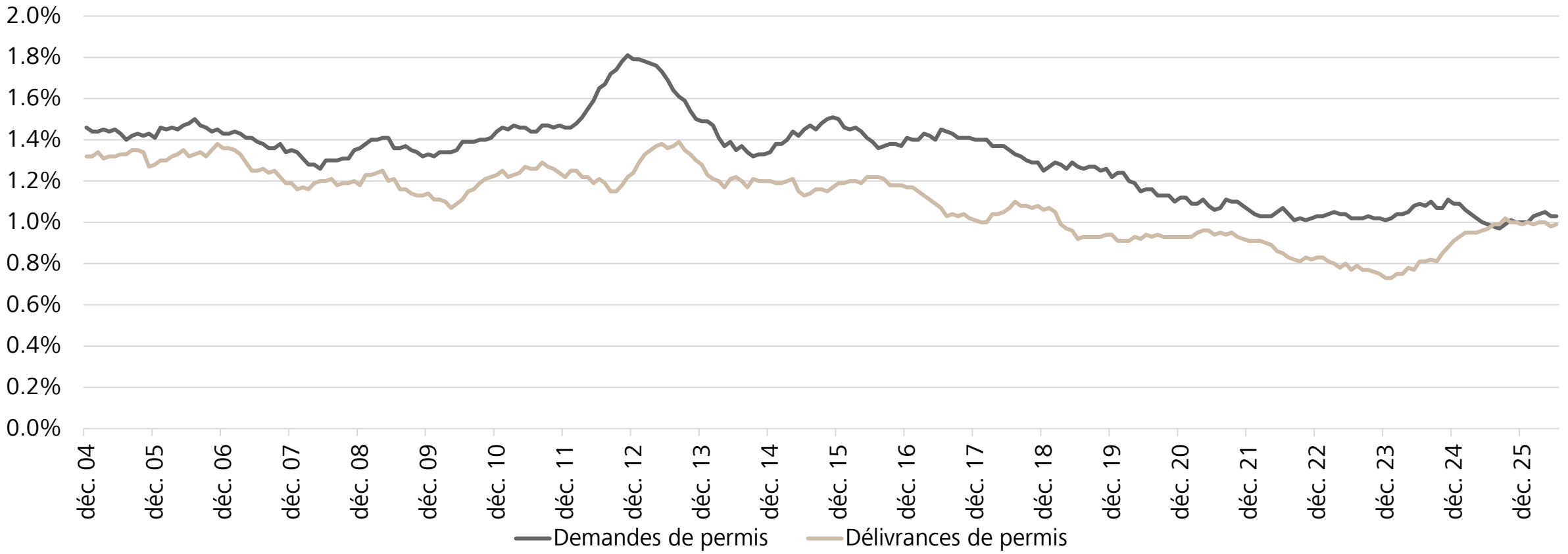


Source : Wüest Partner, OFS, SEM, BNS, OFL, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Hausse des permis de construire : un phénomène temporaire

Logements dans les demandes et permis de construire, en % du parc de logements



Source : Infopro Digital, OFS, Raiffeisen Economic Research

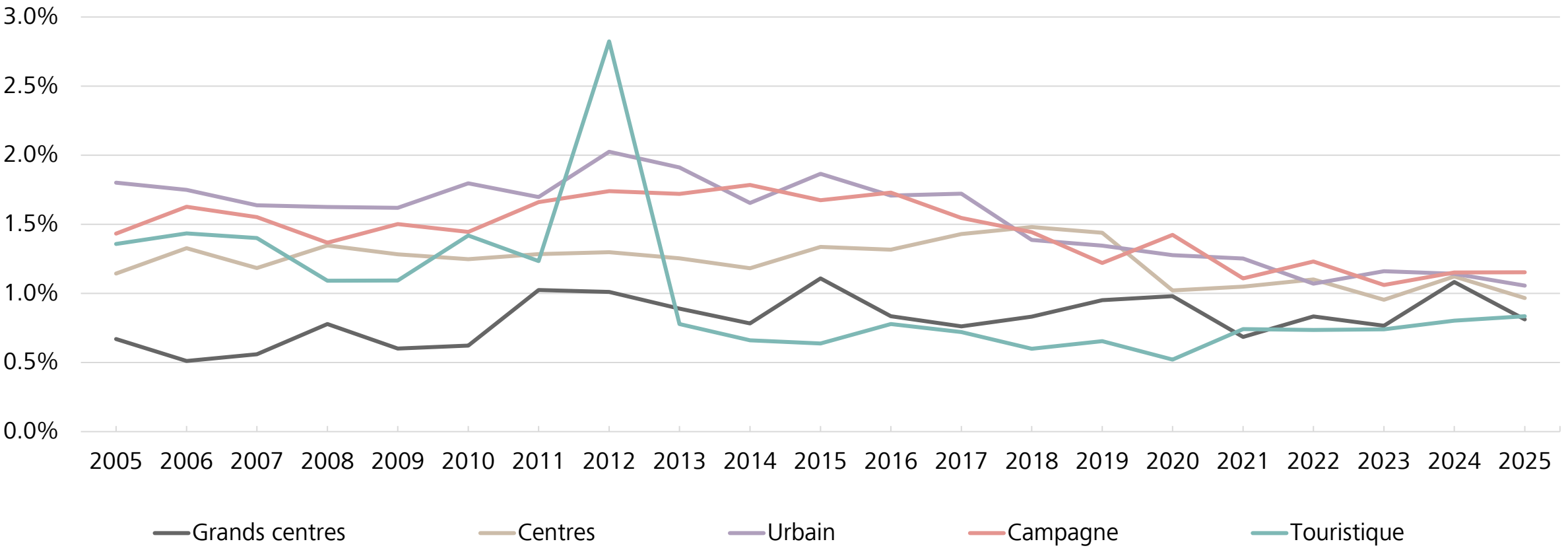
RAIFFEISEN

Zones blanches : de nouvelles solutions pour lutter contre la pénurie

RAIFFEISEN

Recul de la construction après la révision de la LAT

Logements dans les demandes de permis (nouvelles constructions) par rapport au parc de logements

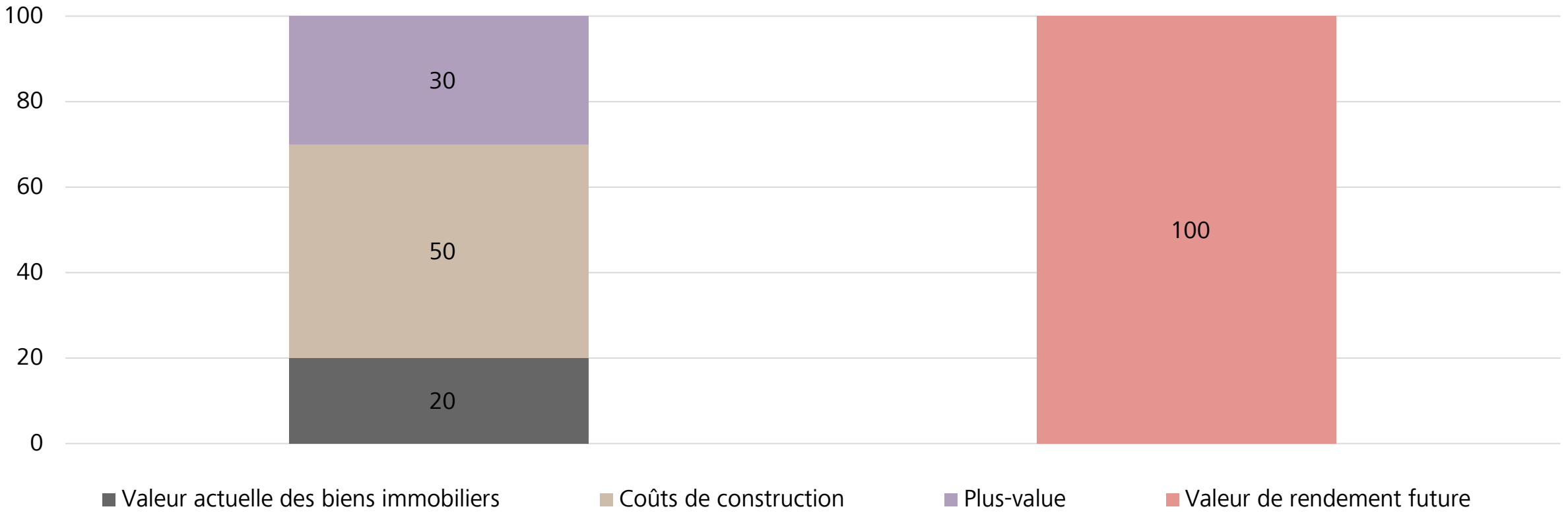


Source : OFS, Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Zones blanches : forte plus-value grâce à la densification

Exemple de plus-value générée par une exploitation plus intensive, en millions de CHF

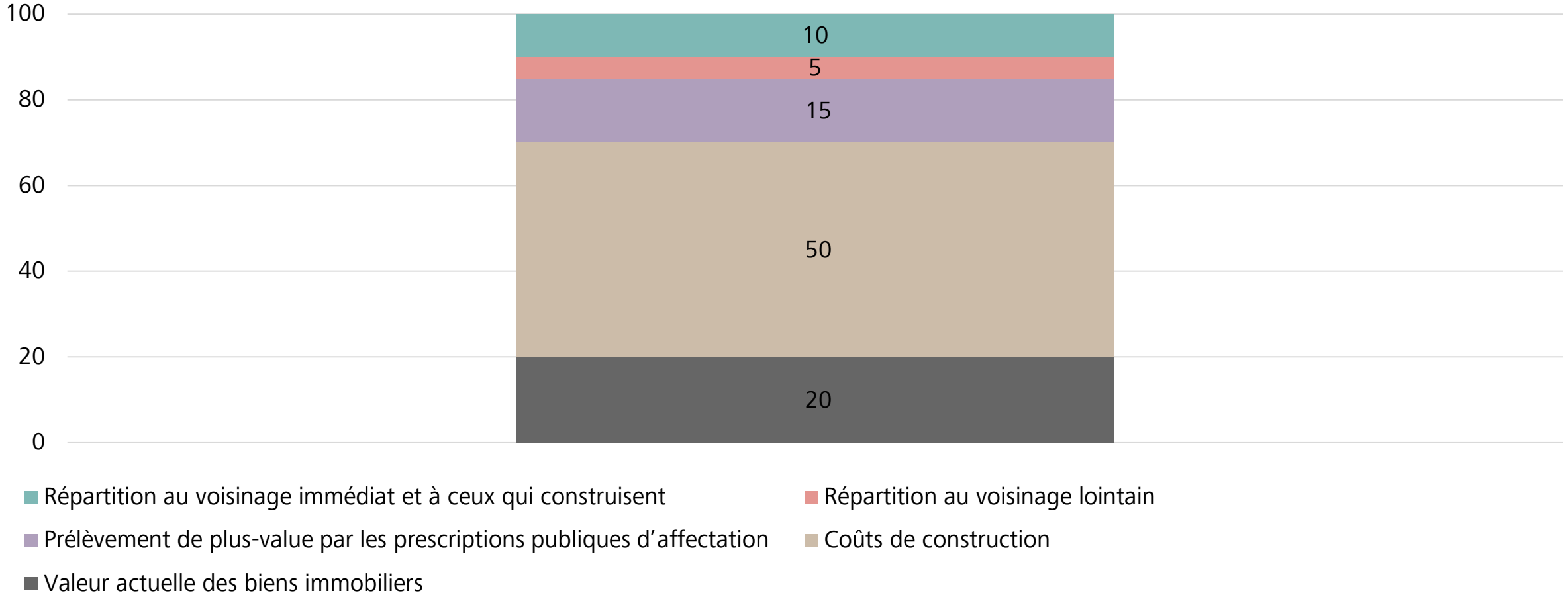


Source : SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Participation des quartiers concernés à la plus-value

Répartition indicative de la plus-value d'une exploitation plus intensive, en millions de CHF

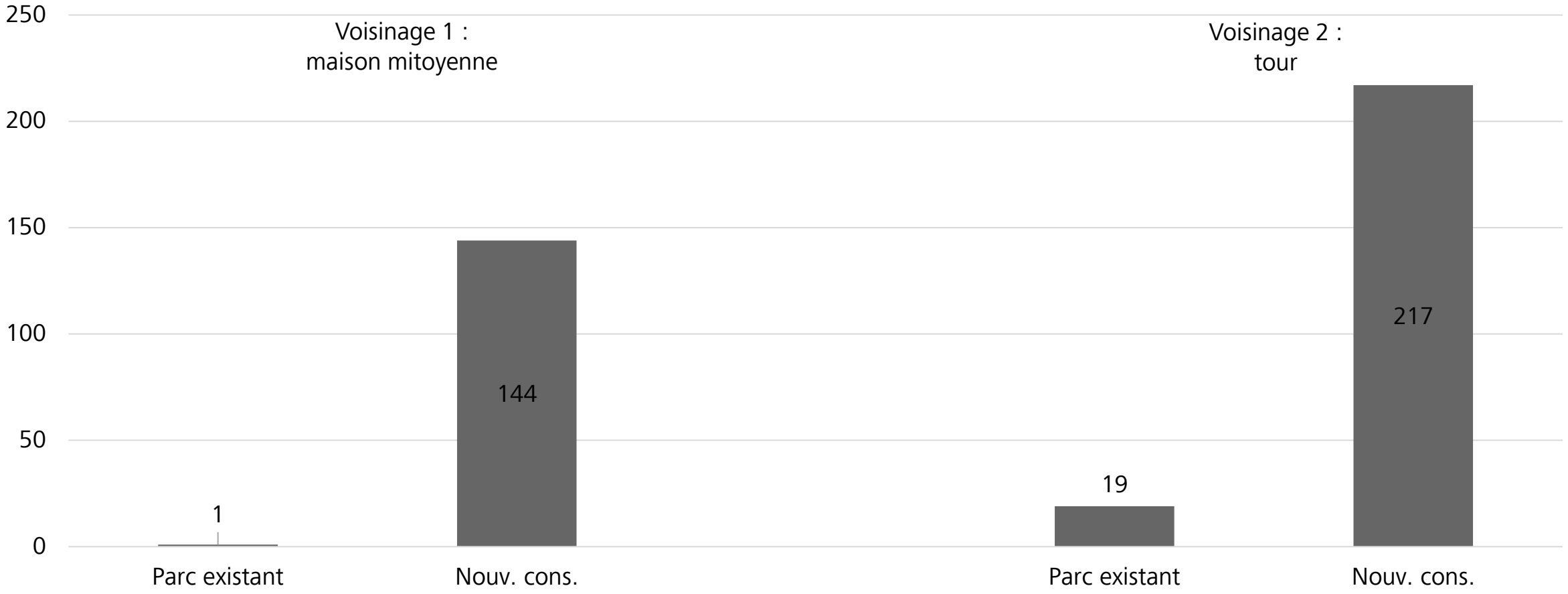


Source : SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Impact potentiel important sur l’offre de logements

Augmentation potentielle du nombre de logements grâce à deux projets proposés au sein d’une zone blanche

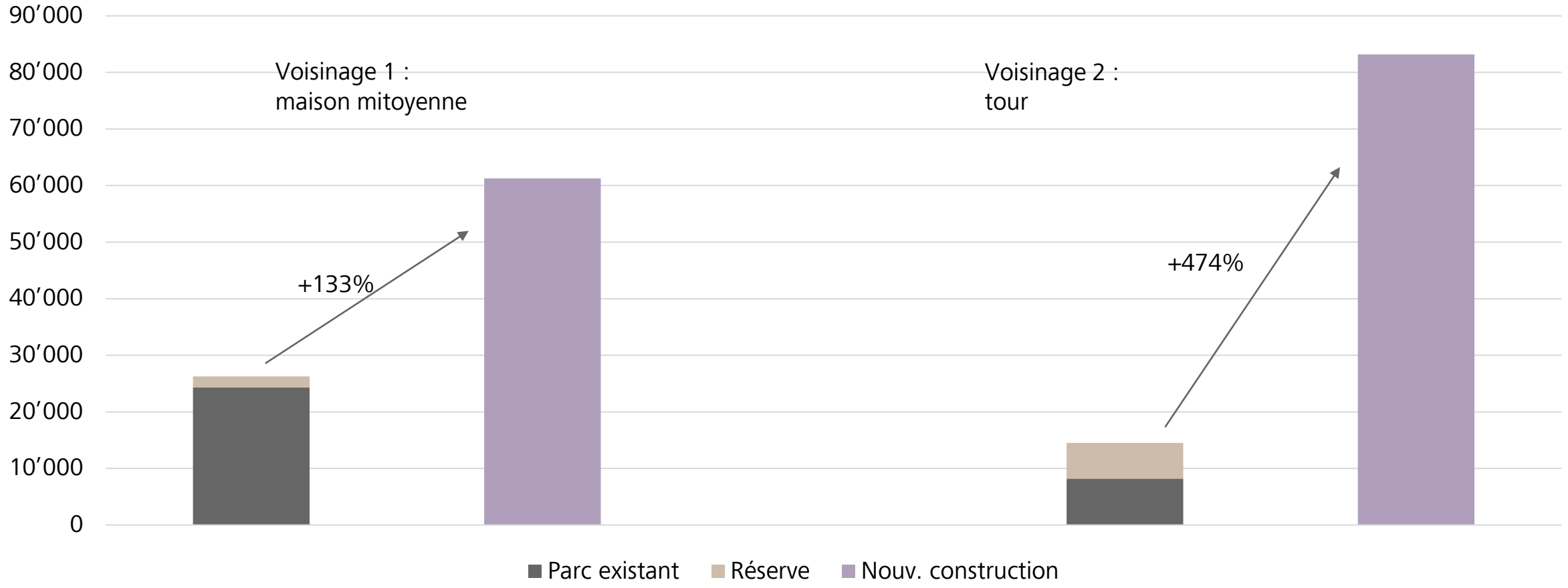


Source : SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Densification concentrée sur des parcelles sélectionnées de manière ciblée

Évolution du volume de construction en m³ pour deux projets types au sein d'une zone blanche



Source : SFWZ, Raiffeisen Economic Research

RAIFFEISEN

Questions

RAIFFEISEN

Merci beaucoup de votre attention !

Prochain point sur l'immobilier :
Lundi 22 février 2027

Pour toute question ou suggestion, nous restons volontiers à votre disposition :

economic-research@raiffeisen.ch

RAIFFEISEN

Merci beaucoup

Fredy Hasenmaile
Économiste en chef Raiffeisen Suisse

Michel Fleury
Économiste

Francis Schwartz
Économiste


RAIFFEISEN

Mentions légales importantes

Ceci n'est pas une offre

Les contenus publiés dans le présent document sont mis à disposition uniquement à titre d'information. Par conséquent, ils ne constituent ni une offre au sens juridique du terme, ni une incitation ou une recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement. La présente publication ne constitue ni une annonce de cotation ni un prospectus d'émission au sens des articles 652a et 1156 CO. Seul le prospectus de cotation présente les conditions intégrales déterminantes et le détail des risques inhérents à ces produits. En raison de restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissants ou aux résidents d'un Etat dans lequel la distribution des produits décrits dans la présente publication est limitée. Cette publication n'est pas destinée à fournir au lecteur un conseil en placement ni à l'aider à prendre ses décisions de placement. Des investissements dans les placements décrits ici ne devraient avoir lieu que suite à un conseil approprié à la clientèle et/ou à l'examen minutieux des prospectus de vente contraignants. Toute décision prise sur la base de la présente publication l'est au seul risque de l'investisseur.

Exclusion de responsabilité

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

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.