

Communiqué de presse

La démolition-reconstruction, un mal nécessaire

- Pour 100 nouveaux logements construits, 17 ont été démolis ou supprimés suite à des travaux de transformation
- En moyenne, un logement démoli fait place à quatre nouveaux logements
- Le contexte de taux bas favorise la construction, mais la construction de logements se maintient à un faible niveau
- Les entreprises rappelant de plus en plus leur personnel sur leur lieu de travail, les besoins en surfaces de bureaux augmentent

Saint-Gall, le 22 mai 2025. La construction de logements stagne en Suisse. L'ampleur de l'insuffisance de la construction de logements apparaît clairement lorsqu'on la compare à l'évolution démographique ou au parc de logements. Entre 2004 et 2017, 7,3 logements pour 1'000 habitants étaient prévus en moyenne par an, contre 5,5 entre 2020 et 2024. Ces chiffres, qui se rapportent aux demandes de permis de construire déposées, ne tiennent pas compte du fait que la construction de nouveaux logements nécessite de plus en plus souvent la démolition d'appartements. En effet, au fur et à mesure que la densification des bâtiments progresse, l'importance de ces nouvelles constructions de remplacement ne cesse d'augmenter. Aujourd'hui, pour 100 nouveaux logements construits, 17 logements anciens sont détruits ou transformés afin de permettre un aménagement plus dense. A l'échelle de la Suisse, les constructions neuves de remplacement concernent surtout les maisons individuelles et les petits biens plus anciens, mais aussi, toujours plus souvent, les bâtiments plus récents construits dans les années 1960 à 1980. Cette tendance est particulièrement marquée dans les centres urbains, où les réserves d'exploitation et la pression de densification sont élevées.

La démolition-reconstruction permet de multiplier le nombre de nouveaux logements

La démolition-reconstruction en tant que forme de densification est controversée. D'un côté, elle permet une forte croissance nette du nombre de logements. En moyenne, pour chaque logement démoli, quatre nouveaux logements sont construits. Notamment dans les villes où la demande de logements est particulièrement forte, les constructions neuves de remplacement permettent de créer beaucoup de logements dont le besoin se fait cruellement sentir. De l'autre côté, celle-ci pose d'importants défis sociaux et environnementaux. Les anciens logements moins chers disparaissent au profit de nouveaux logements, souvent plus chers. De plus, l'énergie dite grise des anciens bâtiments est perdue, c'est-à-dire l'énergie utilisée par exemple pour la fabrication, le transport ou l'élimination des matériaux de construction ainsi que pour la construction elle-même. Cela pose des problèmes sur le plan de politique environnementale. «Malgré les critiques, la construction neuve de remplacement est souvent la seule solution pour lutter contre la pénurie de logements sans aggraver l'étalement urbain, car les formes de densification plus douces, telles que les transformations et les surélévations, ne suffisent pas à maximiser l'exploitation des rares surfaces de terrains à bâtir. Pour que cette solution reste acceptée par la société, il faut aussi veiller davantage à sa compatibilité sociale et écologique», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

Les faibles taux d'intérêt suscitent des espoirs en matière de construction résidentielle

Pendant ce temps, la situation sur le marché locatif suisse reste très tendue. En raison d'une immigration toujours soutenue et de la faible activité de construction, la demande de logements locatifs dépasse l'offre. La pénurie continue de logements, qui se reflète dans les faibles taux d'offre et les durées de mise en ligne extrêmement courtes, ne cesse encore et toujours de faire grimper les loyers. Par conséquent, la population vit de plus en plus nombreuse dans les appartements du parc immobilier existant. Mais depuis quelques trimestres, les signes d'une planification accrue de logements se multiplient. En 2024, les demandes de permis de construire ont concerné au total 3'400 logements de plus que l'année précédente (+7%). Selon les experts du marché immobilier de Raiffeisen Suisse, l'expansion attendue du parc de logements ne devrait toutefois pas suffire à satisfaire la forte demande de logements et à remédier de manière significative à la pénurie actuelle de logements. Néanmoins, le retour des taux bas laisse espérer un nouvel élan en faveur de la construction. En effet, la baisse des taux d'intérêt accroît l'attrait des projets de construction neuve. «Reste à savoir si, même avec des taux d'intérêt négatifs, les volumes élevés de construction qui ont été enregistrés dans le passé pourront à nouveau être atteints, car les obstacles réglementaires et la disponibilité très limitée de terrains à bâtir continuent de freiner le potentiel», explique Fredy Hasenmaile.

Les incitations financières stimulent la demande d'accession à la propriété

Après une brève phase de ralentissement, le marché immobilier reprend du dynamisme. L'attrait financier croissant de la propriété du logement par rapport à la location, lié aux taux, entraîne une forte augmentation de la demande. En cas de nouvelle baisse du taux directeur, une hypothèque du marché monétaire devrait bientôt présenter un avantage financier d'environ un tiers par rapport à un appartement en location. Par conséquent, le marché immobilier connaît à nouveau beaucoup plus de changements de propriétaires et la croissance du volume hypothécaire augmente de manière significative. Parallèlement, la dynamique des prix s'accélère fortement. En l'espace d'un an, les prix des propriétés par étages ont progressé de 3,5% et ceux des maisons individuelles ont même crû de 5%. «Malgré les prix élevés de l'immobilier, les ménages désireux d'acheter parviennent à réunir les capitaux propres nécessaires, par exemple sous forme d'avances d'hoirie ou de capitaux de prévoyance. Il faut donc s'attendre à ce que la forte dynamique des prix se poursuive», prévoit Fredy Hasenmaile.

Besoin croissant de surfaces de bureaux malgré les faibles perspectives conjoncturelles

De nombreuses entreprises exigent un retour accru de leur personnel dans leurs bureaux. Certes, la proportion d'employés pouvant travailler indépendamment de leur lieu de travail reste proche du pic atteint lors de la pandémie de coronavirus. Toutefois, la régularité du télétravail n'a cessé de diminuer depuis. La présence accrue dans les bureaux, conjuguée à la forte croissance de l'emploi ces dernières années, entraîne une augmentation des besoins en surfaces. Même si la croissance de l'emploi a récemment ralenti en raison des perspectives conjoncturelles moroses, il faut s'attendre dans un premier temps à une reprise de la demande de surfaces de bureaux. Celle-ci a entraîné une nette hausse des loyers de bureaux depuis début 2024, après trois années de léger recul. Cette évolution est favorisée par la faiblesse persistante de l'activité de construction neuve. «Après plusieurs années de perspectives plutôt mitigées, les perspectives pour les immeubles de bureaux se sont de nouveau nettement améliorées», analyse Fredy Hasenmaile.

Renseignements: Service de presse de Raiffeisen Suisse
021 612 51 11, presse@raiffeisen.ch

Photos : Vous trouverez des photos de nos spécialistes ainsi que d'autres images qui sont mises à votre disposition sur www.raiffeisen.ch/medias.

Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur le marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de deux millions de sociétaires ainsi que 3,73 millions de clientes et clients et entretient des relations clients avec quelque 225'000 entreprises en Suisse. Le Groupe Raiffeisen est présent dans 774 points bancaires répartis dans toute la Suisse. Les 218 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative, qui assure la fonction de gestion stratégique et de surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 31 décembre 2024, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 263 milliards de francs et quelque 233 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Le patrimoine géré par Raiffeisen dans ses solutions et produits de placement s'élève à 22,3 milliards de francs. Sa part du marché hypothécaire national est de 18,1%. Quant au total du bilan, il s'élève à 306 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à presse@raiffeisen.ch.

Remarques concernant les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives. Celles-ci reflètent les estimations, les hypothèses et les prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de la rédaction. En raison des risques, des incertitudes et d'autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen (disponible sur raiffeisen.ch/rch/fr/ueber-uns/raiffeisen-gruppe/finanzinformationen/geschaeftsberichte.html). Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives figurant dans cette publication. De légères différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.