

Communiqué de presse

## Le «tsunami argenté» déclenchera-t-il une vague de ventes?

- **Après leur départ à la retraite, les baby-boomers restent majoritairement propriétaires de leur logement, ce qui explique pourquoi il ne faut pas s'attendre à une vague de ventes**
- **La propension à déménager des propriétaires retraités reste très faible jusqu'à un âge avancé**
- **Malgré le vieillissement démographique, il ne faut pas s'attendre à une baisse des prix des logements en propriété à l'avenir, en raison du phénomène de pénurie**
- **Une immigration plus faible et une offre légèrement plus élevée n'affaiblissent la dynamique des loyers qu'à court terme**

*Saint-Gall, le 28 août 2025.* Le vieillissement démographique est l'un des plus grands défis auxquels les économies développées seront confrontées au cours de ce siècle. Cette mégatendance impacte également le marché immobilier suisse. Selon les experts du marché immobilier de Raiffeisen Suisse, il ne faut toutefois pas s'attendre à un «Silver Tsunami» (ou tsunami argenté), c'est-à-dire à une grande vague de ventes des logements en propriété, car le nombre croissant de baby-boomers désireux de vendre est contrebalancé par une moindre demande parmi les jeunes générations. En effet, la grande majorité des propriétaires sont très satisfaits de leur situation en matière de logement et restent vivre très longtemps dans leur foyer, même une fois à la retraite. «La baisse de la proportion de propriétaires parmi les aînés suggère actuellement à tort que ces personnes auraient une forte tendance à vendre leurs logements. Or, si la proportion de logements en propriété baisse en comparaison transversale, c'est uniquement parce que, pour des raisons structurelles, les personnes nées avant 1945 ont toujours été moins enclins à accéder à la propriété que les baby-boomers», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

### **Aucun signe d'une tendance accrue à vendre à l'âge de la retraite**

La mobilité résidentielle extrêmement faible des retraités illustre également leur satisfaction à vivre dans leur propre logement. La propension des propriétaires à la retraite à déménager s'élève à peine à quelque 1,5%, tant pour les PPE que pour les maisons individuelles. A titre de comparaison, le taux de déménagement des retraités vivant dans des logements locatifs est presque trois fois plus élevé (4,1%). Même avec l'âge, la propension à déménager n'augmente guère et ne s'élève qu'à 1,6% chez les propriétaires de maisons individuelles de plus de 75 ans. Par ailleurs, la volonté de vendre son logement à la retraite ou de le transmettre de son vivant au sein de la famille diminue de plus en plus à l'approche de l'âge de la retraite, comme le montre un vaste sondage non représentatif mené par Raiffeisen auprès de sa clientèle. En réalité, déménager dans un appartement en location est rarement mis en pratique dans les faits. «L'augmentation des logements vacants observée à partir de 2023 n'est pas le signe avant-coureur d'un vieillissement démographique qui entraînerait une hausse structurelle du taux de vacance des logements en propriété. Elle s'explique surtout par la hausse des taux d'intérêt et ainsi par la disparition momentanée de l'avantage financier lié à la propriété», explique Fredy Hasenmaile.

### Impact démographique à peine perceptible en raison d'effets de pénurie

Le marché immobilier n'est toutefois pas totalement épargné par le processus de vieillissement démographique en cours. Celui-ci a un impact sur la demande de biens immobiliers et se traduit par une dynamique de prix plus faible. Par exemple, les communes «jeunes» sur le plan démographique (avec seulement 15% de personnes de plus de 65 ans) ont enregistré au cours des trois dernières années une croissance annuelle des prix supérieure d'environ 0,75 point de pourcentage à celle des communes où la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans est deux fois plus élevée. Néanmoins, des facteurs tels que la grande pénurie de l'offre, les faibles taux d'intérêt et la forte immigration ont jusqu'à présent marqué l'évolution des prix bien plus que le vieillissement de notre société. Et cela ne devrait pas changer fondamentalement à l'avenir. D'une part, l'écart salarial avec l'étranger fait que la Suisse peut continuer à compter sur une immigration robuste. D'autre part, l'augmentation du nombre de ménages âgés entraîne une utilisation inefficace de l'espace habitable, ce qui renforce la persistance de la pénurie sur le marché immobilier suisse à long terme. «Ceux qui espèrent une baisse prochaine des prix de l'immobilier en raison de l'évolution démographique risquent d'être déçus. En effet, il ne faut pas s'attendre à une baisse des prix des logements à l'achat, voire à un effondrement des prix dans notre pays en raison de son évolution démographique, même à l'avenir. Bien au contraire, le changement démographique peut être considéré comme une opportunité d'atténuer quelque peu la pénurie de logements, plutôt que comme une menace pour la structure des prix», conclut Fredy Hasenmaile.

### La pénurie domine aussi sur le marché de la location

Un coup d'œil sur le marché de la location montre également à quel point la pénurie de logements est désormais significative. En raison d'une immigration plus faible et d'une légère augmentation de l'offre, la pression à la hausse sur les prix des loyers a certes un peu fléchi récemment. La situation reste toutefois globalement très tendue. Le débat public animé sur le manque de logements n'a pas permis jusqu'à présent d'accélérer la construction de logements de manière notable, ce qui explique que la demande reste nettement supérieure à l'offre. Cela se traduit notamment par le fait que le nombre de logements mis en location, qui a sensiblement augmenté depuis fin 2024, est immédiatement absorbé par le marché. L'espoir de voir l'activité de planification augmenter ne semble pas se concrétiser dans un avenir proche, d'autant plus que le nombre de demandes d'autorisations de construire est déjà de nouveau en baisse. La hausse à court terme du nombre d'autorisations de construire est avant tout régionale et principalement liée à des effets ponctuels, par exemple de grands projets d'urbanisme qui se réalisent à Genève. «En conséquence, il faut s'attendre à une hausse sensible des loyers proposés et à un recul des taux de vacance sur le marché suisse de la location», constate Fredy Hasenmaile.

**Renseignements:** Service de presse de Raiffeisen Suisse  
021 612 51 11, [presse@raiffeisen.ch](mailto: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](http://www.raiffeisen.ch/medias).

125  
ANS**RAIFFEISEN****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 2 millions de sociétaires ainsi que 3,75 millions de clientes et clients et entretient des relations clients avec plus de 227'000 entreprises en Suisse. Le Groupe Raiffeisen est présent dans 768 points bancaires répartis dans toute la Suisse. Les 212 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont sociétaires 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 30 juin 2025, le Groupe Raiffeisen gère des actifs à hauteur de 272 milliards de francs et quelque 239 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 24,6 milliards de francs. Sa part du marché hypothécaire national est de 18,3%. Quant au total du bilan, il s'élève à 312 milliards de francs.

**Se désabonner des communiqués de presse:**

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch).

**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. 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 [report.raiffeisen.ch](http://report.raiffeisen.ch)). Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication. De légères différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.