

Terrains à bâtir: la thésaurisation plus rentable que la construction

- En Suisse, d'importantes réserves de terrains à bâtir restent inexploitées car les incitations juridiques ainsi qu'en matière d'aménagement du territoire font largement défaut.
- Il est plus intéressant de conserver les terrains à bâtir que de les exploiter pour la construction, ce qui empêche de lutter efficacement contre la pénurie de logements, d'une manière socialement responsable.
- Les obstacles financiers liés à l'achat d'un logement à usage propre augmentent plus vite que l'épargne des ménages.
- Malgré une immigration plus faible et une offre légèrement plus élevée à court terme, le manque de logements reste élevé.

Saint-Gall, le 19 février 2026. Moins d'un tiers des nouveaux logements construits en Suisse le sont sur des terrains à bâtir non construits. En fonction de la base de calcul, entre 9,0 et 16,7% des zones constructibles en Suisse ne sont pas encore exploitées. Compte tenu de la densité immobilière actuelle, ces réserves de terrains à bâtir permettraient d'offrir un espace de vie à au moins 950'000 personnes. Si l'on considère que la construction est de plus en plus dense et que le nombre de résidences secondaires construites tend à diminuer, elles pourraient même accueillir 1,5 million de personnes. Cependant, toutes ces réserves de terrains à bâtir ne sont de loin pas disponibles. Dans le canton de Zurich, par exemple, un quart des terrains à bâtir non exploités ne sont pas encore prêts pour la construction. De plus, la qualité d'une grande partie des parcelles restantes est insuffisante, par exemple en raison d'une topographie défavorable, de risques naturels, d'une mauvaise desserte par les transports publics ou d'une micro-situation peu attractive. C'est toutefois le manque d'intérêt des propriétaires qui est à l'origine de la sous-exploitation de la majorité des réserves. «En raison du régime d'aménagement du territoire en vigueur, un terrain à bâtir qui n'est pas construit rapporte souvent plus que s'il l'était. Nos calculs montrent qu'au cours des 25 dernières années, la thésaurisation des terrains à bâtir aurait permis de générer un rendement de 592%. C'est nettement plus que les 400% que la construction et la location d'un immeuble collectif, plus-values comprises, auraient rapportés sur la même période. Et ce, avec des risques nettement plus faibles», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse. A cela s'ajoute le fait que les terrains à bâtir non construits permettent souvent des utilisations opportunistes: place de stationnement, aire de stockage, maintien d'une vue dégagée ou encore réserve à long terme pour les générations futures. Ces aspects n'ont pas été pris en compte dans la comparaison des rendements.

Les effets secondaires de l'aménagement du territoire actuel

Dans le canton de Zurich par exemple, seuls 3% environ des surfaces non bâties ont été construites par an en 2023 et 2024. La pénurie artificielle de terrains à bâtir continue à faire grimper les prix des terrains et constitue ainsi un facteur important de la hausse des prix de l'immobilier. Les mesures visant à viabiliser les terrains à bâtir sont peu efficaces, même dix ans après la réforme de l'aménagement du territoire. Construire sur un terrain non bâti présenterait pourtant des avantages évidents. En effet, cela permettrait de proposer des logements meilleur marché

et, à la différence des nouvelles constructions de remplacement, cela ne conduirait pas à la destruction de logements existants abordables. En raison de la thésaurisation largement répandue des terrains à bâtir, la construction sur des surfaces libres, plus acceptable sur le plan social, ne peut toutefois pas contribuer à un élargissement suffisant de l'offre de logements dans les conditions cadres actuelles. «La loi sur l'aménagement du territoire a certes satisfait à l'exigence d'un gel des zones constructibles, mais avec pour grave effet secondaire une pénurie structurelle de logements. Pour sortir de cette impasse, des réformes fondamentales seraient nécessaires, notamment en matière de droit du bail, d'aménagement du territoire et d'instruments de mobilisation», explique Fredy Hasenmaile.

Marché locatif: détente momentanée sans inversion de tendance

La dynamique des loyers proposés s'est sensiblement affaiblie en 2025, en raison d'une immigration nettement plus faible et d'un recul de la demande intérieure de logements à la suite de la forte hausse des loyers. Ces deux facteurs ont quelque peu allégé la pression de la demande sur le marché locatif. Néanmoins, les loyers initiaux continuent d'enregistrer une nette hausse en comparaison historique. A court terme, la construction de logements suit certes le rythme de la croissance des ménages, mais le déficit de logements accumulé ces dernières années persiste, si bien que l'expansion timide de l'offre, attendue pour les deux prochaines années, ne devrait guère conduire à une détente durable. «A moyen et long termes, il faut plutôt s'attendre à de nouveaux déficits. En effet, le nombre de demandes de permis de construire dénote déjà une activité structurellement trop faible. La pénurie sur le marché locatif et la pression à la hausse sur les loyers devraient donc perdurer», indique Fredy Hasenmaile

Marché immobilier: les exigences en matière de fonds propres augmentent plus rapidement que ce que la plupart des gens peuvent épargner

Les prix des logements en propriété ont de nouveau fortement augmenté en 2025, ce qui a encore renforcé les obstacles à l'accès à la propriété pour les acheteuses et acheteurs potentiels. Rien que l'an dernier, le prix des appartements en propriété a progressé en moyenne de 36'000 francs et celui des maisons individuelles de 55'000 francs. Avec de telles flambées des prix, les besoins en capitaux augmentent plus vite que ce que la plupart des ménages n'arrivent à épargner. En effet, il faut désormais disposer de fonds propres considérables pour réduire suffisamment le montant de l'emprunt hypothécaire afin de respecter les règles de capacité financière en vigueur. Autrement dit, le rêve d'accéder à la propriété s'éloigne pour la majorité des ménages suisses, même avec une discipline d'épargne stricte. En 2010 encore, dix ans d'épargne auraient suffi à un jeune ménage moyen pour acheter une maison individuelle de taille moyenne. Aujourd'hui, il lui faudrait 28 ans. Fredy Hasenmaile précise: «A elles seules, les hausses de prix de l'année dernière ont allongé la durée d'épargne nécessaire pour un logement en copropriété de 1,2 an et de 1,8 an pour une maison individuelle. Même en épargnant drastiquement, l'objectif d'épargne ne se rapproche pas, il s'éloigne davantage.»

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

Fredy Hasenmaile, Chef économiste Raiffeisen Suisse
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@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 3,75 millions de clientes et clients et entretient des relations clients avec quelque 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 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 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.

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). 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.