

Communiqué de presse

La réglementation en matière de construction freine la construction de logements

- **La tendance à la hausse des loyers devrait reprendre en raison de l'offre limitée, de la forte demande intérieure et de l'augmentation des coûts de construction**
- **L'activité de construction reste faible malgré des signaux clairs de pénurie**
- **L'ampleur et la densité de la réglementation en matière de construction ont fortement augmenté au cours des dernières décennies**
- **Jusqu'à présent, on observe encore très peu de mesures d'optimisation fiscale en réaction à la suppression de la valeur locative**

Saint-Gall, le 21 mai 2026. La dynamique des prix sur le marché des logements locatifs s'est nettement calmée depuis début 2024. Cela s'explique par la baisse de l'immigration, la diminution des taux d'intérêt et l'absence de hausse des prix de la construction ces derniers temps. C'est surtout le recul de la demande étrangère qui soulage provisoirement le marché. En effet, les ménages suisses sont plus sensibles aux variations de prix que les personnes qui s'installent dans le pays, ce qui explique que les bailleurs ont actuellement moins de marge de manœuvre pour augmenter les loyers. C'est en particulier pour les biens immobiliers onéreux que la demande est devenue plus sensible aux prix. Cependant, comme les effets modérateurs de la baisse du taux d'intérêt de référence sur les loyers s'estomperont bientôt et que la hausse des prix de l'énergie suite à la guerre en Iran fera grimper ceux de la construction, il faut s'attendre à ce que cette accalmie sur le marché locatif prenne bientôt fin. «Les taux d'offre très faibles ainsi que le nombre croissant d'abonnements de recherche de biens en ligne indiquent que la demande sur le marché locatif reste encore largement supérieure à l'offre. Historiquement, un niveau de logements vacants aussi faible allait de pair avec des hausses des loyers nettement plus élevées qu'actuellement», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

La réglementation en matière de construction ne cesse de s'alourdir

Malgré tous les signaux de pénurie, l'activité de construction de logements en Suisse se maintient à un niveau historiquement bas. Cela suggère que la réactivité dans le domaine de la construction de logements est structurellement limitée. Une grande partie des défis concernant la construction sur le marché du logement est liée à la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire, qui est certes efficace, mais insuffisamment mise en œuvre. Outre la lenteur des efforts de densification, la complexité réglementaire croissante est l'une des principales raisons de cette évolution. Les exigences imposées aux nouvelles constructions dans des domaines tels que l'efficacité énergétique, la protection du climat et contre le bruit, l'accessibilité ou la protection des monuments historiques se sont considérablement accrues au cours des dernières décennies. Cela se voit par exemple dans la longueur des textes de loi sur la construction, qui a augmenté dans l'ensemble des cantons de 26% en moyenne depuis 2005 – un chiffre qui atteint même 32% pour les ordonnances sur les constructions. En plus de la longueur, on observe également une augmentation du nombre de domaines réglementés. Ainsi, le nombre de termes uniques – un indicateur de la portée de la réglementation – a augmenté en moyenne de 10 à 15% dans les textes juridiques cantonaux.

L'ampleur et la densité de la réglementation freinent la construction de logements

L'intensification de la réglementation ne se limite toutefois pas seulement à la législation sur la construction. «Une part importante de la complexité réglementaire est en effet due à l'influence croissante d'autres domaines juridiques», ajoute Fredy Hasenmaile. Parallèlement, les normes techniques émanant d'associations professionnelles privées prennent de l'importance, car elles sont souvent considérées comme contraignantes juridiquement. Les conséquences: des exigences techniques croissantes, des procédures d'autorisation plus longues, des risques de planification plus élevés et des coûts de construction en hausse, ce qui freine au final l'activité de construction. «La multitude de nouvelles attentes sociétales et techniques en matière de construction de logements sont le plus souvent le fruit d'une volonté politique et bénéficient d'un large soutien. Considérée individuellement, chaque réglementation semble tout à fait judicieuse. Cependant, conjuguées les unes aux autres, elles accroissent tellement la complexité, les risques et les coûts de la construction de logements que ces effets ne peuvent plus être compensés par le progrès technique et les gains d'efficacité réalisés», explique Fredy Hasenmaile.

Encore peu de réactions notable à la suppression de la valeur locative

Environ huit mois après la décision de la population et des cantons de supprimer la valeur locative, le marché du logement en propriété ne réagit encore guère à cette réforme fiscale, constate Fredy Hasenmaile: «Jusqu'à présent, ni les demandes de transformation, ni le chiffre d'affaires des artisans du bâtiment ne laisse entrevoir de signes d'une intensification des travaux de rénovation, qui restent encore fiscalement avantageux pendant la phase de transition.» Comme la valeur locative ne sera supprimée qu'à partir de l'année fiscale 2029, cela laisse non seulement plus de temps à l'Etat pour se préparer, mais cela offre aussi aux propriétaires une plus grande marge de manœuvre pour réaliser des rénovations fiscalement déductibles ou pour optimiser leur future stratégie de financement. «Pour exploiter à temps le potentiel d'économie d'impôts et éviter une perte de valeur pour les logements qui nécessitent des rénovations, il vaut mieux ne pas tarder à planifier les travaux, car, dans de nombreux cas, leur préparation prend beaucoup de temps. Par ailleurs, il faut s'attendre à des problèmes de capacité chez les artisans dès que le boom attendu de la rénovation commencera», prévient Fredy Hasenmaile.

RAIFFEISEN

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 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 2 millions de sociétaires ainsi que 3,77 millions de clientes et clients et entretient des relations clients avec plus de 230'000 entreprises en Suisse. Le Groupe Raiffeisen est présent dans 761 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. Le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Les actifs sous gestion du Groupe Raiffeisen s'élèvent à 282 milliards de francs, tandis que les prêts et crédits à la clientèle atteignent environ 244 milliards de francs. Le patrimoine géré par Raiffeisen dans ses solutions et produits de placement s'élève à 27,3 milliards de francs. Sa part du marché hypothécaire national est de 18,4%. Quant au total du bilan, il s'élève à 323 milliards de francs.

(Données au 31.12.2025)

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.