RAIFFEISEN

Communiqué de presse

«Zones blanches»: de nouvelles pistes pour lutter contre la pénurie

- **En faisant des concessions sur l'âge, la superficie, le niveau d'aménagement et l'emplacement, l'accès à la propriété reste abordable pour un grand nombre de ménages**
- **L'accalmie actuelle des loyers proposés est trompeuse: ils devraient augmenter de plus de 3,5% d'ici début 2028**
- **Les «zones blanches» assorties de règles spéciales temporaires et d'objectifs concrets en matière de construction pourraient accélérer la densification**
- **La combinaison d'incitations contraignantes à la construction, de la création de logements abordables et d'une compensation financière du quartier pourrait favoriser l'adhésion de la population à la densification**

Saint-Gall, le 12 novembre 2026. La dynamique des prix sur le marché immobilier suisse reste soutenue. En l'espace d'un an, les maisons individuelles ont renchéri de 3,6% et les appartements en propriété de 5,9%. Depuis 2000, les prix des appartements en propriété, corrigés des variations de qualité, ont augmenté d'environ 170%, tandis que les salaires n'ont progressé que d'un tiers environ. Depuis plus de 25 ans, les prix augmentent beaucoup plus rapidement que les revenus. Pourtant, les acheteuses et acheteurs ne manquent pas. Cette apparente contradiction s'explique en grande partie lorsqu'on ne se limite pas à observer les indices de prix, mais que l'on examine également ce qui est réellement acheté.

Les acheteuses et acheteurs se tournent vers des objets en propriété plus abordables

Les indices des prix hédoniques usuels mesurent l'évolution des prix à qualité constante. Dans les faits, toutefois, les ménages se tournent de plus en plus vers des objets plus anciens, plus petits, plus simples et souvent situés en dehors des centres. Depuis 2000, l'âge moyen des appartements en propriété négociés est passé de 12 à près de 28 ans, tandis que la surface habitable moyenne a chuté de 113 à 98 mètres carrés. En conséquence, depuis 2000, les prix médians des appartements en propriété effectivement vendus n'ont augmenté que de 96%, soit une progression nettement inférieure à celle des prix corrigés des variations de qualité. Aujourd'hui, l'acquisition d'un appartement correspondant au bien moyen ayant fait l'objet d'une transaction nécessite un revenu brut mensuel du ménage d'environ 14'000 francs. Environ 22% des ménages suisses atteignent ce seuil. En revanche, l'achat d'un appartement d'une qualité comparable à la moyenne du début du millénaire demanderait des revenus d'environ 19'500 francs. Seuls 9% des ménages suisses remplissent ce critère. «En faisant des concessions sur l'âge, la superficie, le niveau standard de construction et l'emplacement, les acheteuses et acheteurs préservent leur accès à la propriété du logement. Le cercle des acquéreurs reste donc plus large que ne le laisserait supposer l'évolution des prix corrigés des variations de qualité et des revenus. Cela soutient la demande et permet à la dynamique des prix de se maintenir plus longtemps», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse.

RAIFFEISEN

Une accalmie trompeuse sur le marché locatif

Sur le marché locatif, le taux de logements vacants indique clairement une nouvelle aggravation de la pénurie. Pourtant, au troisième trimestre 2026, les loyers proposés n'ont augmenté que d'un peu plus d'1% par rapport à l'exercice précédent. Cette apparente contradiction s'explique par plusieurs facteurs modérateurs dont les effets s'estompent progressivement. Elle devrait donc bientôt disparaître. L'évolution des loyers reste actuellement freinée, entre autres, par le ralentissement de l'immigration, le recul du renchérissement de la construction ces dernières années et le faible niveau des taux d'intérêt. «La modération actuelle de la hausse des loyers ne doit pas être confondue avec une détente durable du marché. En effet, les effets modérateurs commencent déjà à s'inverser. Dans le même temps, la stagnation du nombre de demandes de permis de construire montre qu'aucun boom durable ne se profile», explique Fredy Hasenmaile. «Selon nos calculs, la croissance des loyers proposés devrait repartir à la hausse et dépasser 3,5% d'ici début 2028.»

Les «zones blanches» comme nouvelles pistes pour lutter contre la pénurie

La pénurie de logements en Suisse est de nature structurelle. Depuis la fin des années 2010, le nombre de ménages augmente plus rapidement que le nombre de logements, tandis que les efforts visant à densifier le tissu urbain existant stagnent. «La Suisse a besoin de nouvelles approches permettant de créer des logements supplémentaires. Les mesures qui règlementent l'accès aux logements existants ou qui plafonnent les loyers ne créent pas de nouveaux logements, mais redistribuent simplement la pénurie sans s'attaquer à ses causes», souligne Fredy Hasenmaile. Le concept des «zones blanches», déjà discuté au niveau politique cantonal dans le canton de Zoug, offre une nouvelle approche. Dans certaines zones constructibles existantes, des prescriptions en matière de construction seraient assouplies pour une durée temporaire. Les prescriptions communales, cantonales et fédérales en matière de sécurité, de protection contre les incendies et de protection de l'environnement resteraient toutefois en vigueur. Dès qu'un objectif résidentiel prédéfini serait atteint dans cette «zone blanche», les dispositions spéciales prendraient fin. Cette approche offrirait aux propriétaires fonciers une planification sécurisée et les inciterait à exploiter rapidement les possibilités de construction supplémentaires, plutôt que de reporter la réalisation de leurs projets. En même temps, elle freinerait la thésaurisation de terrains constructibles.

La plus-value doit profiter à différentes parties prenantes

Une partie de la plus-value générée par cette exploitation accrue sera affectée à des logements adorables et à la compensation des quartiers concernés. Cela pourrait augmenter l'acceptation de la densification. Toutefois, pour que cette approche permette de créer suffisamment de logements et de valeur ajoutée, il est nécessaire d'atteindre un niveau de densification supérieur à la moyenne sur les sites qui s'y prêtent. A défaut, les recettes supplémentaires seraient trop faibles pour garantir le financement des exigences de politique sociale, tout en offrant aux promoteurs immobiliers des incitations suffisantes à la réalisation des projets et en assurant une indemnisation adéquate des quartiers concernés. L'un des principaux obstacles réside dans la capacité d'une telle densification à rallier une majorité politique et sociale. La décision d'instaurer et d'aménager des «zones blanches» reviendraient en dernier ressort aux électrice et électeurs des communes respectives. A cela s'ajoutent des défis pratiques tels que la complexité des structures de propriété, le financement de grands projets et la coordination de nombreux acteurs.

«La force de ce concept réside dans la combinaison d'incitations fondées sur le marché, d'objectifs de politique sociale et de participation des quartiers concernés. Grâce aux «zones blanches», l'offre de logements pourrait s'élargir rapidement et de manière substantielle sur des sites appropriés. Il reste à démontrer que ce concept fonctionne dans la pratique et qu'il recueille une adhésion suffisante. Compte tenu de la pénurie persistante de logements, cette idée mérite d'être testée dans la pratique», résume Fredy Hasenmaile.

RAIFFEISEN

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

Fredy Hasenmaile, Chef économiste de 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 son marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de deux millions de sociétaires et plus de trois millions de relations clients, dont notamment plus de 200'000 entreprises en Suisse. Les 208 Banques Raiffeisen, juridiquement autonomes et organisées en coopératives, ont un ancrage local dans toute la Suisse et sont sociétaires de Raiffeisen Suisse société coopérative. Celle-ci assure la gestion stratégique et la surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Le Groupe Raiffeisen propose aux personnes privées et aux entreprises une vaste gamme de produits et de services financiers. Ses principaux domaines d'activité sont les opérations hypothécaires, le conseil en gestion de fortune et en prévoyance ainsi que les services aux entreprises.

(Données au 30.06.2026)

Se désabonner des communiqués de presse:

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

Remarques concernant notamment 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