



RAIFFEISEN

Perspectives immobilières – 2T 2025

La démolition-reconstruction, un mal nécessaire

Raiffeisen Economic Research | 26.05.2025

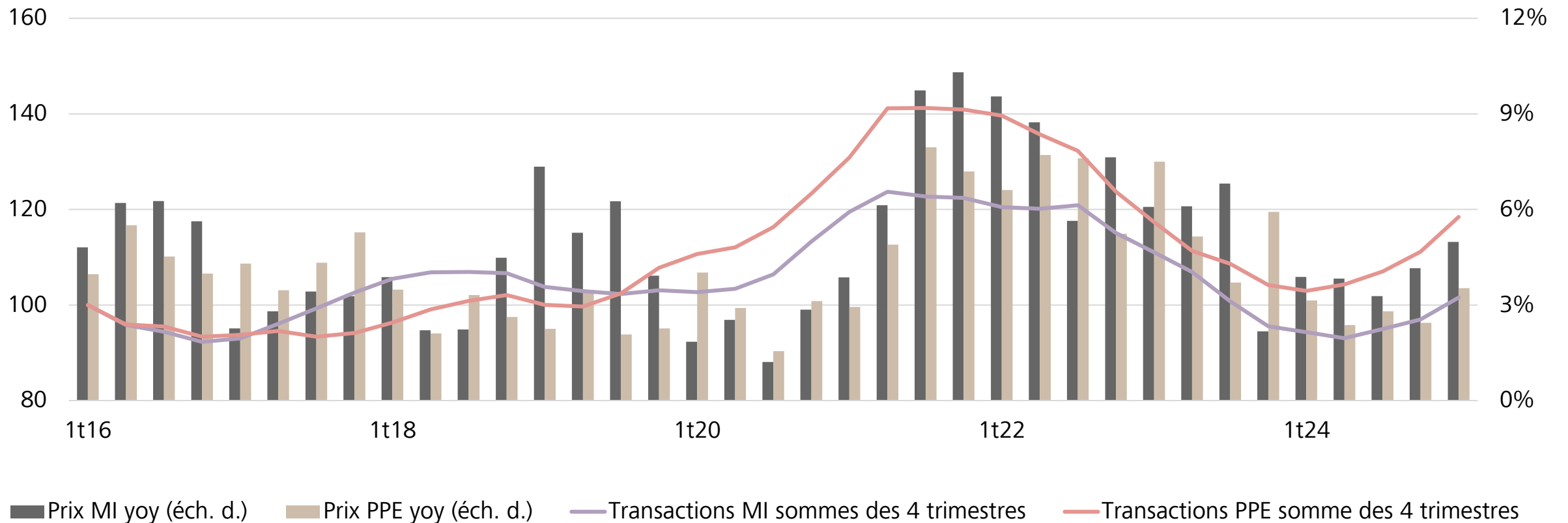
Agenda

- 1. Propriété**
- 2. Locatif**
- 3. Gros plan: Construction neuve de remplacement**
- 4. Surfaces de bureau**
- 5. Questions**

Propriété

Dynamique des prix et nombre de transactions

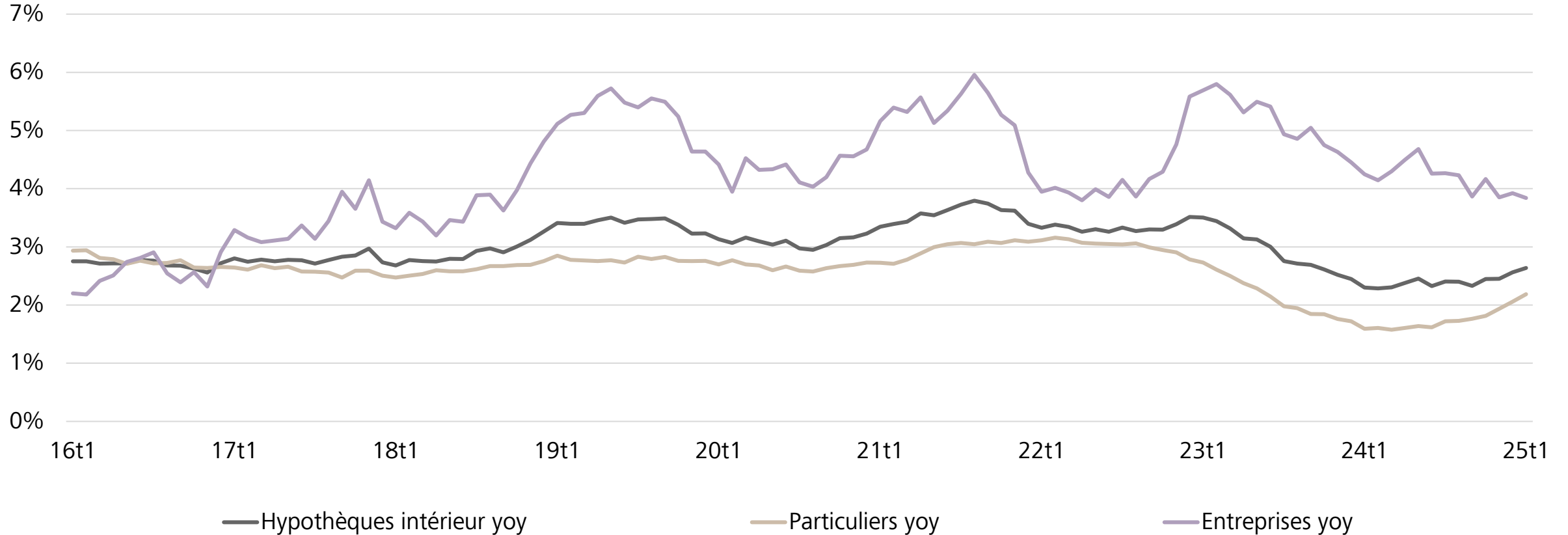
Croissance des prix par rapport à l'année précédente, nombre indexé de transactions, 1t16 = 100



Sources: SRED, Raiffeisen Economic Research

Croissance du volume hypothécaire

Taux de croissance annuel du volume hypothécaire en cours à l'intérieur

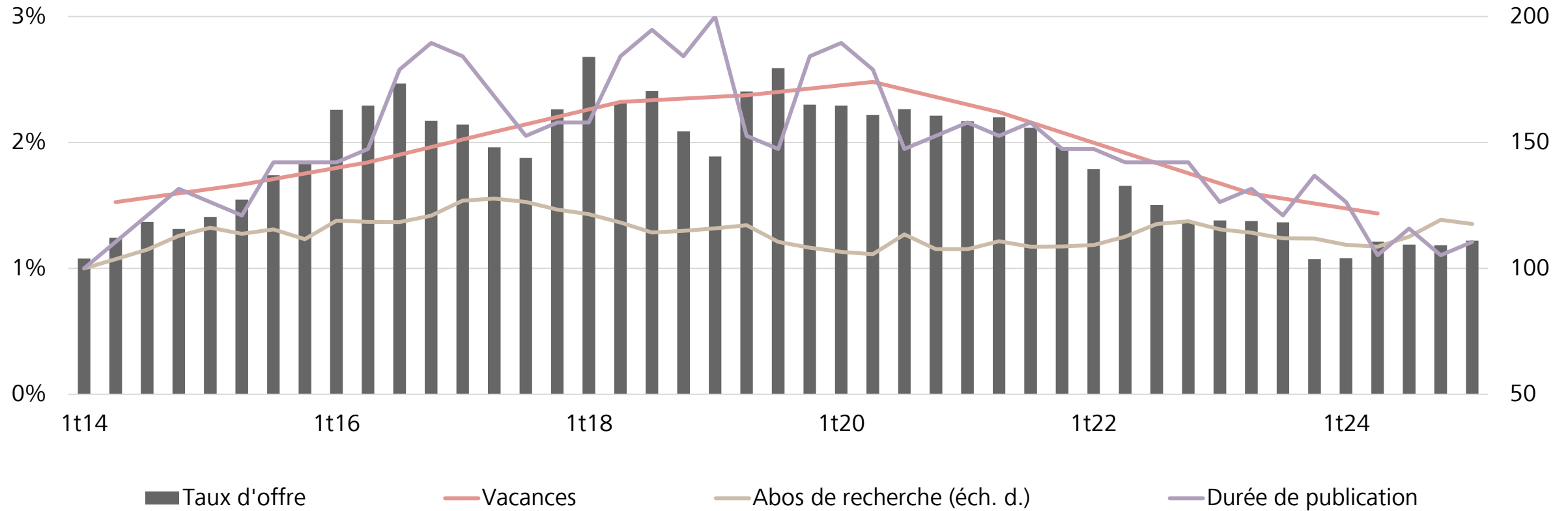


Sources: BNS, Raiffeisen Economic Research

Locatif

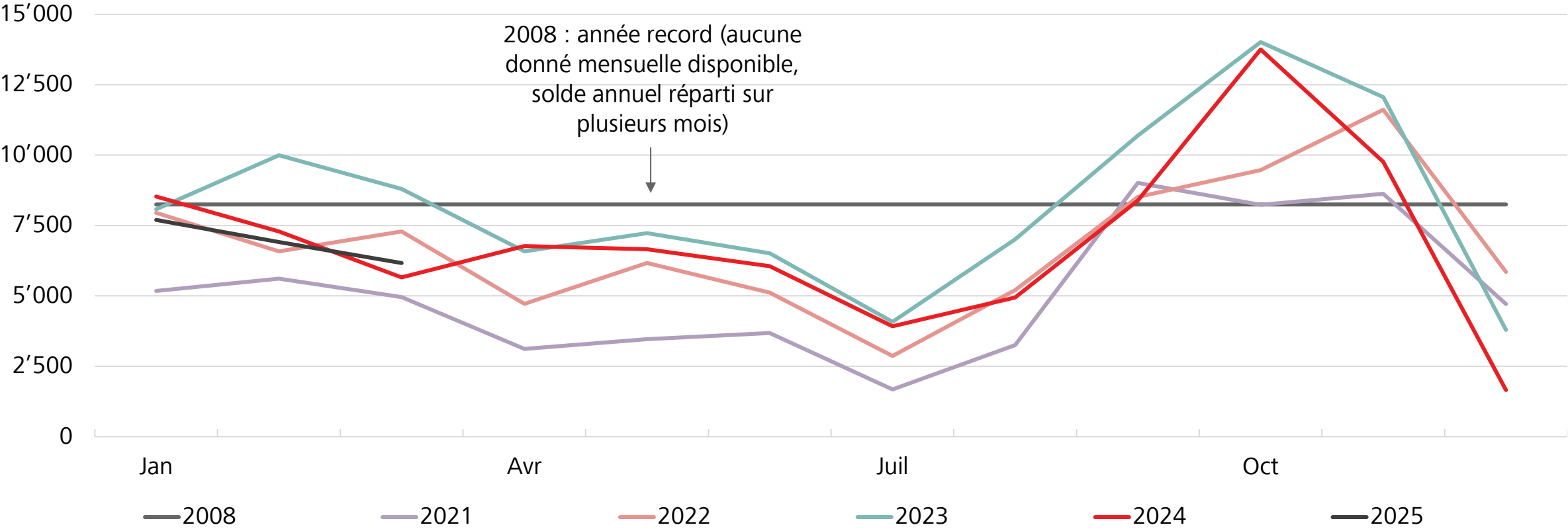
Indicateurs d'offre et de demande du marché locatif

Abonnements de recherche, indexé, 1t14 = 100



Sources: OFS, Meta-Sys, Realmatch360, Raiffeisen Economic Research

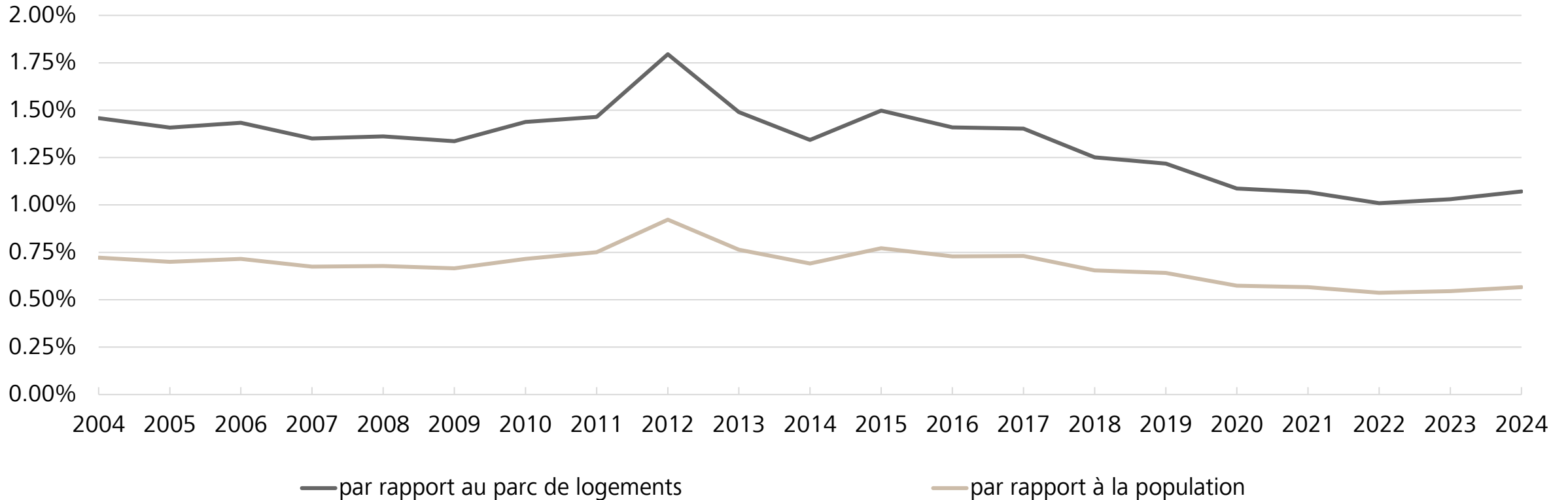
Solde migratoire mensuel de la population étrangère



Sources: SEM, Raiffeisen Economic Research

Recul de l'activité de planification

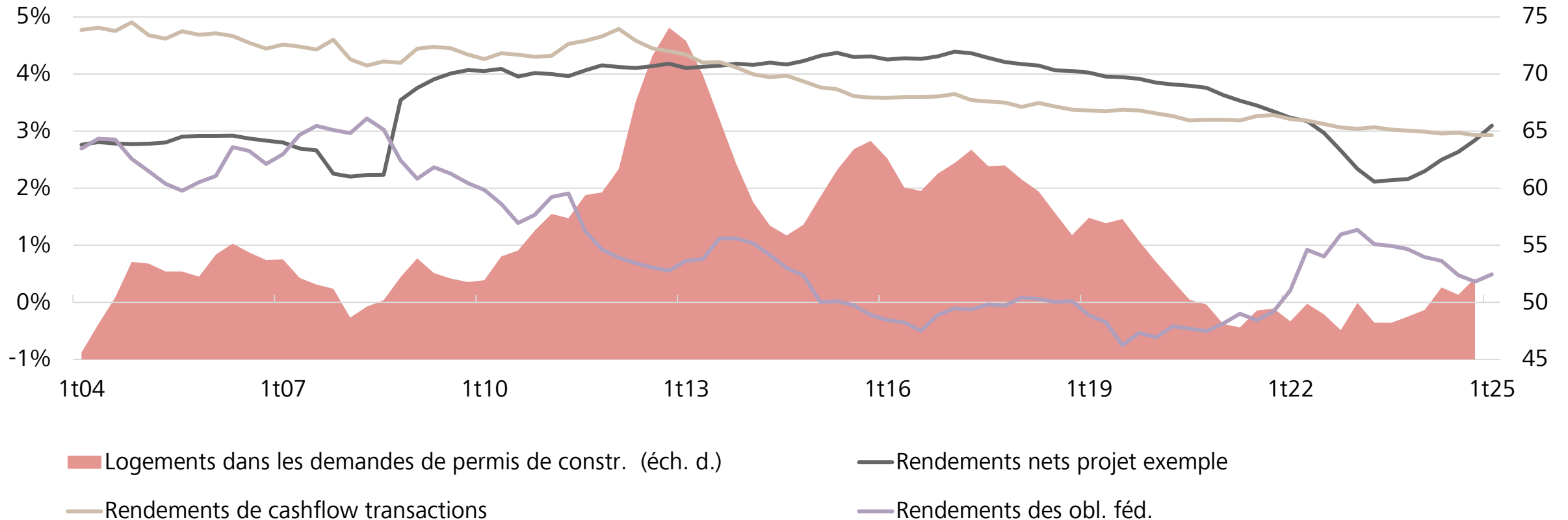
Logements dans les demandes de permis (constr. neuve) par rapport au parc et à la population rés. constante



Sources: OFS, Infopro-Digital, Raiffeisen Economic Research

Comparaison des rendements et demandes de permis de construire

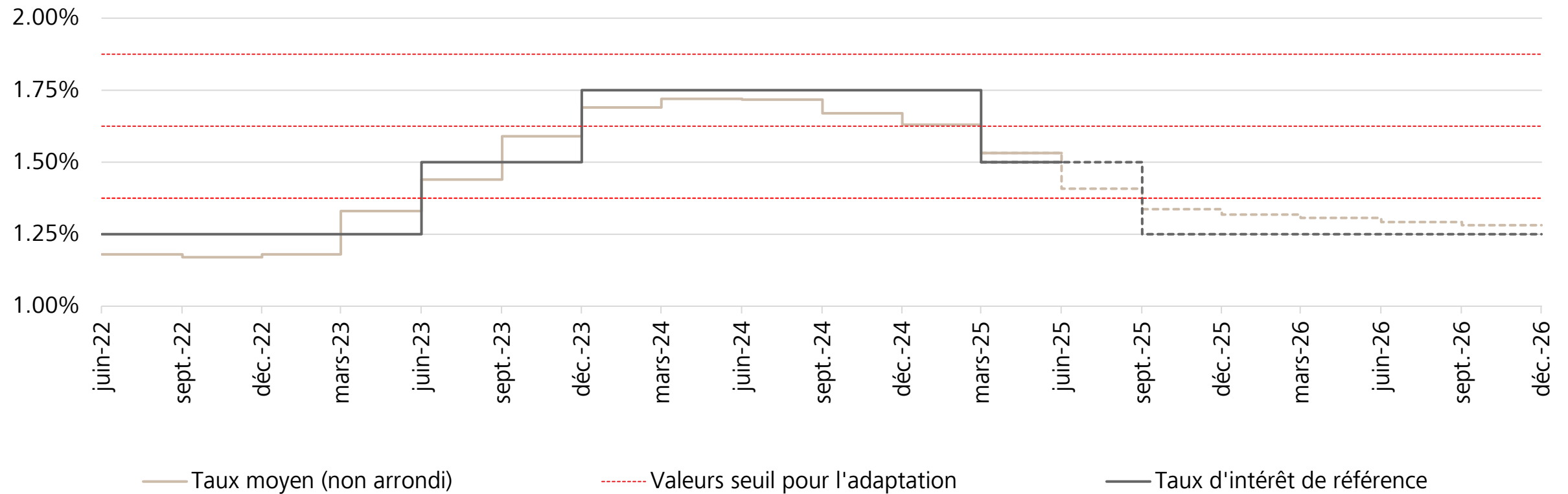
Demandes de permis de construire en milliers (échelle droite)



Source: OFS, CIFI, Infopro-Digital, Meta-Sys, BNS, Raiffeisen Economic Research

Taux de référence hypothécaire

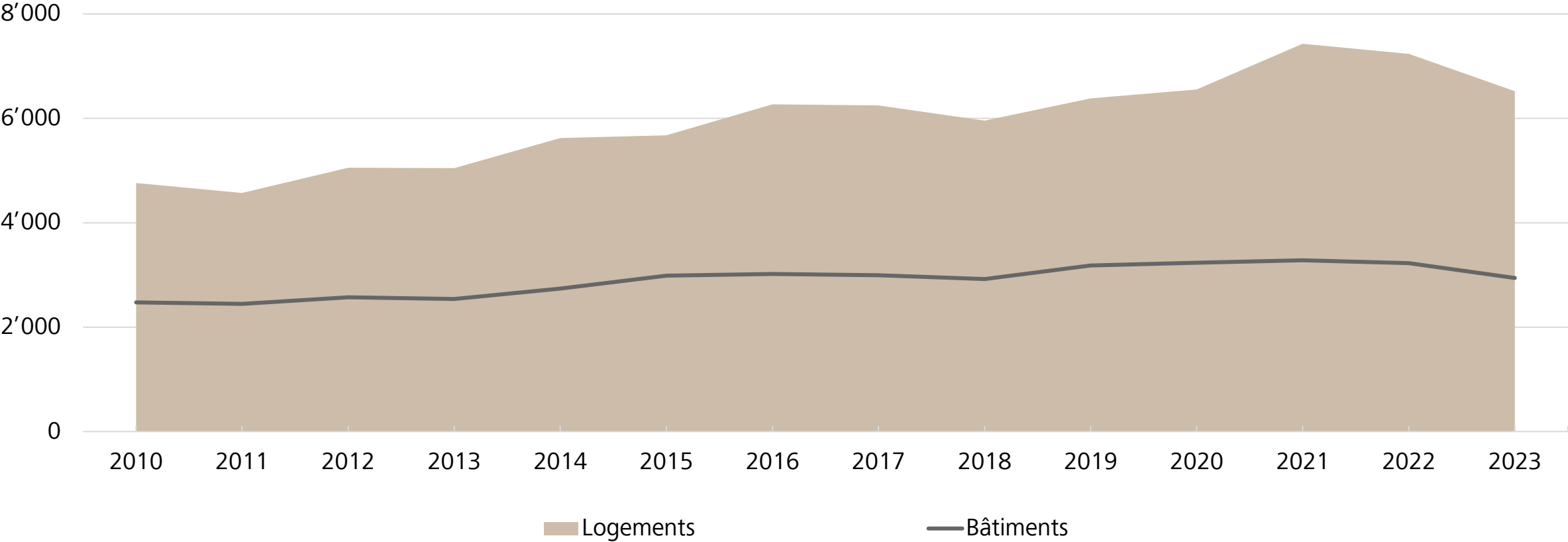
Taux de référence hypothécaire et taux moyen, prévisions avec anticipations de taux Raiffeisen



Sources: OFL, BNS, Raiffeisen Economic Research

Gros plan: Construction neuve de remplacement

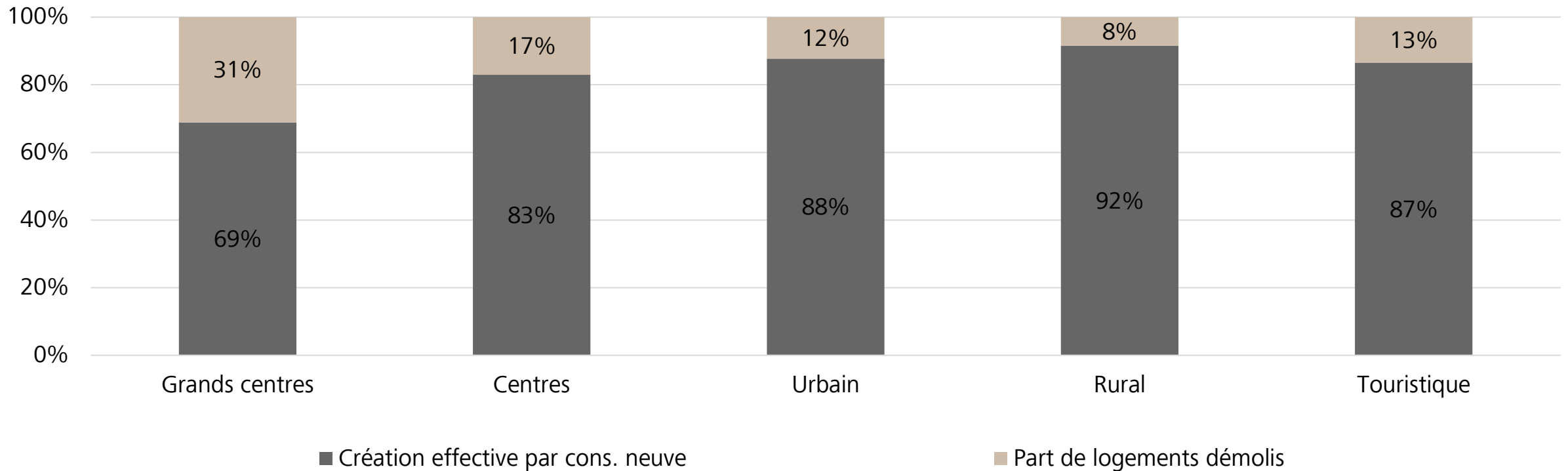
Bâtiments résidentiels démolis



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Logements démolis en vue de constructions

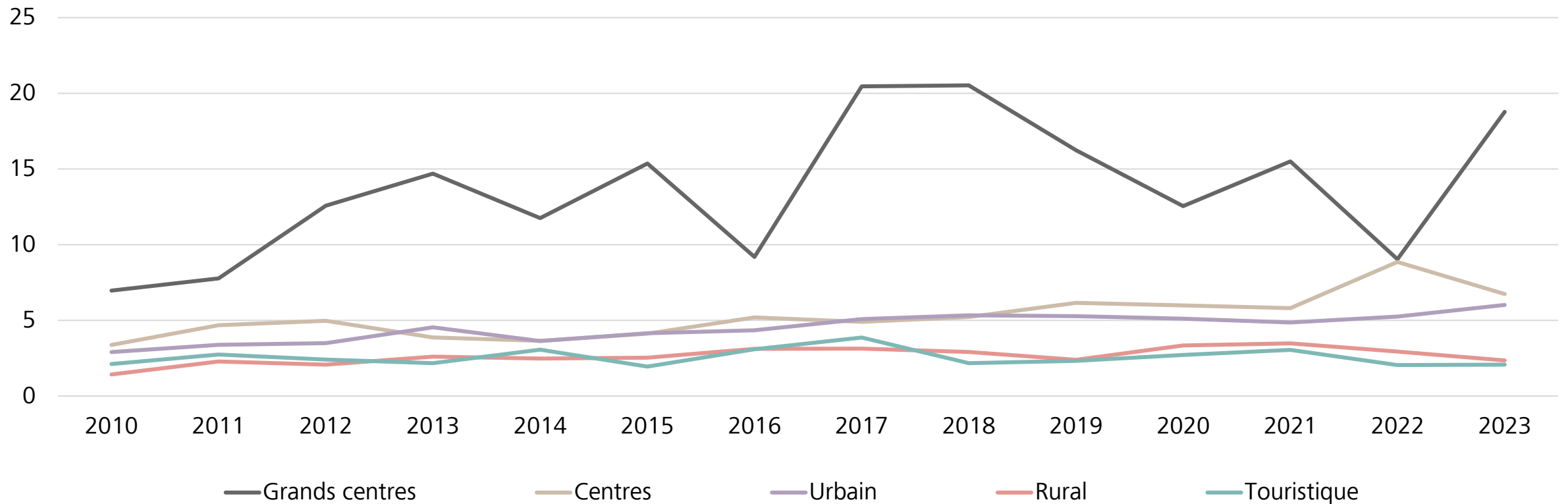
Nbre de logements démolis pour la construction neuve entre 2020 et 2023, selon le type de commune



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Création nette de logements par la construction neuve de remplacement

Différence moyenne par construction neuve de rpt de logements créés et démolis, selon le type de commune

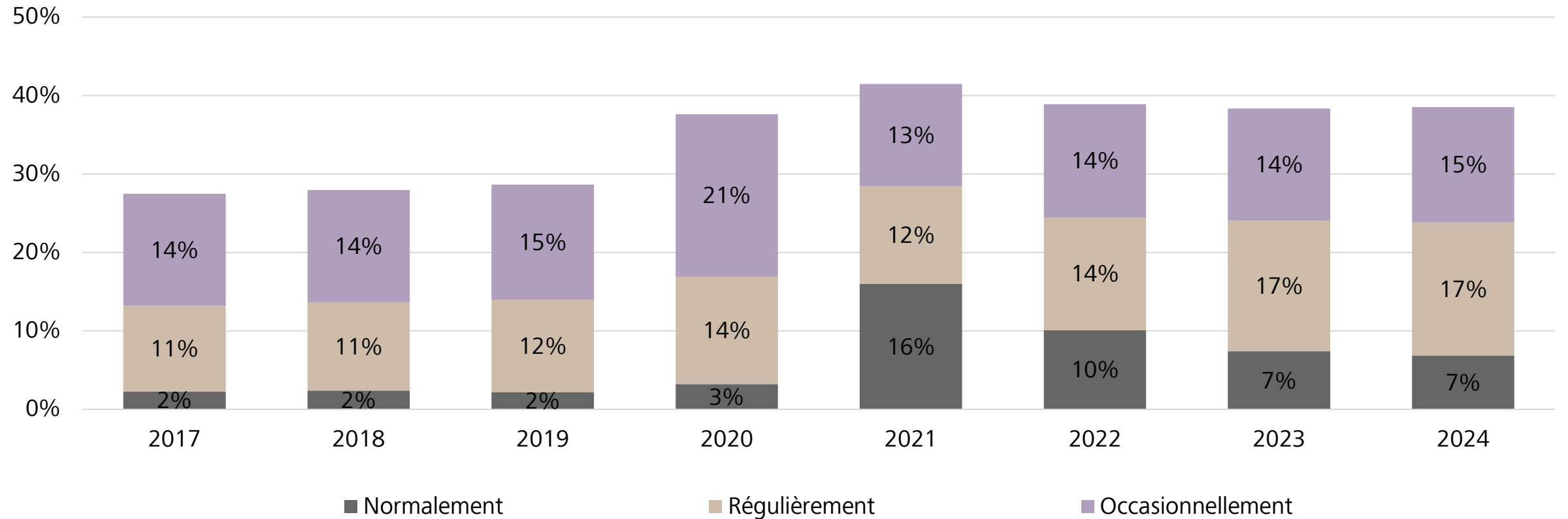


Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Surfaces de bureau

Taux de télétravail

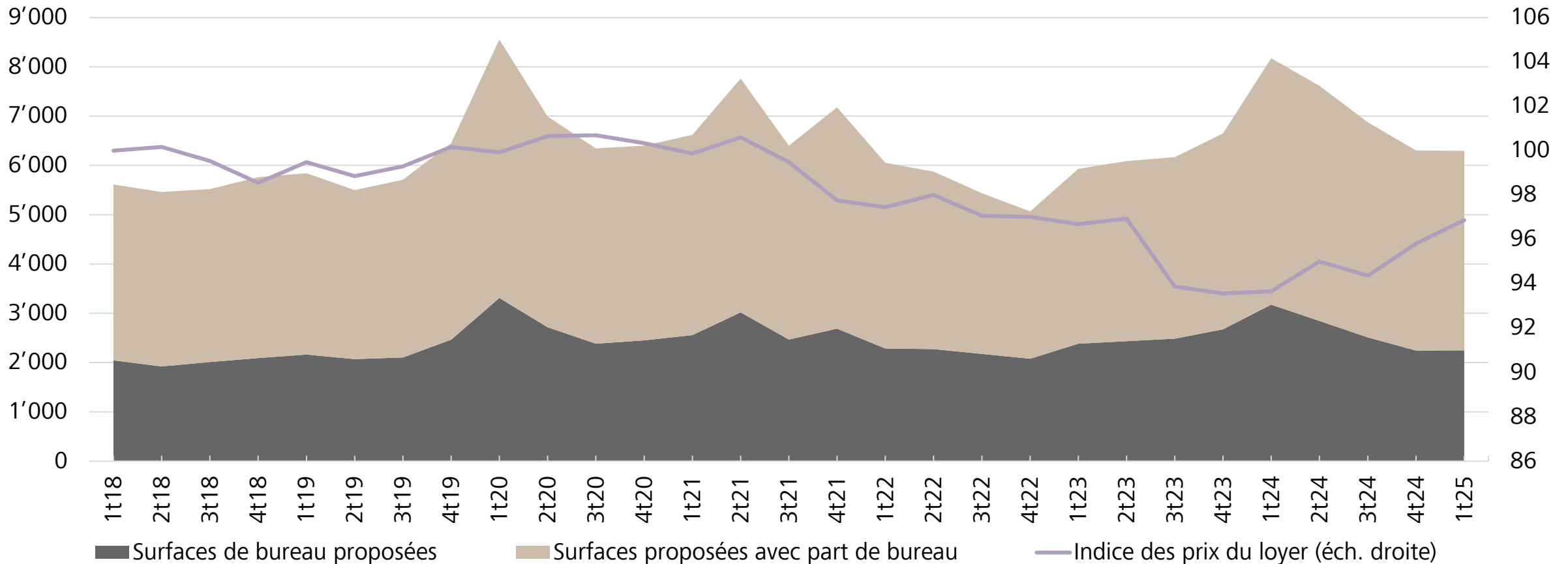
Nombre de salariés pouvant travailler à domicile, selon la fréquence



Sources: OFS, Raiffeisen Economic Research

Offre et loyers

Annonces en ligne (en milliers m²) et indice locatif (100 = 1t18) de surfaces de bureau



Sources: Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Questions

Un grand merci pour votre attention

**Prochain perspectives immobilières:
mardi, 2 septembre 2025, 10h30**

Nous sommes à votre entière disposition pour toutes questions et suggestions relatives au point sur l'immobilier:

economic-research@raiffeisen.ch

Merci



Qu'avez-vous pensé des
Perspectives de l'immobilier ?

Fredy Hasenmaile
Économiste en chef Raiffeisen Suisse

Michel Fleury
Économiste

Francis Schwartz
Économiste

RAIFFEISEN

Mentions légales importantes

Pas de conseil

Cette présentation est destinée à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adaptée à la situation personnelle du destinataire. Elle ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre ou autre incitation et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. Les exemples et remarques mentionnés sont donnés à titre indicatif et peuvent donc varier au cas par cas. En l'espèce il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou conseillers juridiques).

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. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

La présente publication ne peut être reproduite et/ou transférée ni partiellement, ni entièrement sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.

Q&A

Lorsque je regarde le graphique de la production de logements par rapport à la population résidente, une réflexion me vient à l'esprit : à l'avenir, la construction dense sera probablement encore plus encouragée afin de créer un maximum de logements pour la population. D'un autre côté, cela signifie à mon avis que les maisons individuelles (comme l'a demandé l'invité 4346248) ne seront probablement plus construites à l'avenir (et que leur valeur augmentera donc encore plus). On construira plutôt des immeubles locatifs ou des immeubles d'habitation. Partagez-vous cette opinion ? Mais quels problèmes ("stress de la densité") voyez-vous dans ce contexte ?

L'abandon de la maison individuelle est déjà en marche depuis longtemps. Nous voyons clairement dans les chiffres que la plupart des logements démolis sont des maisons individuelles. C'est surtout dans les grandes villes que des immeubles locatifs plus grands sont construits sur ces parcelles, dans des endroits centraux. Mais malgré le nombre élevé de démolitions et une baisse de l'activité de construction de nouvelles maisons individuelles, le nombre de maisons individuelles en Suisse continue en fin de compte d'augmenter.

En raison de l'inefficacité de l'utilisation du sol et de la hausse constante des prix du foncier, la maison individuelle devient de moins en moins intéressante par rapport à la construction d'immeubles locatifs lorsque les réserves de terrains à bâtir sont limitées. Il est donc probable qu'à l'avenir, encore plus de maisons individuelles seront démolies et encore moins construites. C'est une volonté politique qui s'accroîtra avec le régime d'aménagement du territoire en vigueur.

Le rêve de la maison individuelle s'éloigne ainsi encore plus pour des groupes de population de plus en plus larges, et de plus en plus de personnes cohabiteront à l'avenir dans le même espace. Il est évident qu'il en résulte parfois des concurrences d'utilisation pour des ressources locales limitées. Mais en règle générale, la densité de construction s'accompagne d'un développement des infrastructures privées et publiques dans les quartiers denses, de sorte qu'en fin de compte, une bonne qualité de vie peut être garantie dans les zones d'habitation denses.

L'augmentation des valeurs fiscales des biens immobiliers dans le canton de Zurich a-t-elle un impact, c'est-à-dire que davantage de personnes doivent vendre en raison de problèmes de liquidités ?

L'augmentation des valeurs fiscales de nombreux propriétaires du logement zurichois entraîne certes une charge financière supplémentaire parfois importante pour les personnes concernées, en raison d'une charge fiscale plus élevée. Toutefois, il est peu probable que des ménages se retrouvent dans une situation financière difficile, car les coûts de logement des propriétaires sont généralement très bas aujourd'hui en raison des taux d'intérêt bas. Compte tenu des directives strictes en matière de capacité financière lors de l'octroi d'une hypothèque, qui prévoient des intérêts calculés d'environ 5%, pratiquement tous les ménages devraient disposer d'une marge de manœuvre financière suffisante pour payer l'hypothèque et la charge fiscale supplémentaire, compte tenu du faible niveau actuel des taux d'intérêt.

Quelles sont les chances de voir la BNS appliquer des taux d'intérêt négatifs en 2025?

Raiffeisen s'attend à une nouvelle baisse du taux directeur à 0% par la BNS fin juin 2025. Nous ne prévoyons pas d'autres baisses pour l'instant dans notre scénario de base. Toutefois, l'incertitude économique globale est actuellement très grande, c'est pourquoi des taux d'intérêt négatifs à court terme constituent également un scénario tout à fait réaliste. Les marchés financiers intègrent actuellement les taux d'intérêt négatifs dans leurs prix. Cela se traduit déjà aujourd'hui par des taux d'intérêt négatifs pour les opérations de swap d'une durée allant jusqu'à quatre ans.

Les banques pourraient se retirer des segments à faible rendement ou à haut risque, ce qui rendrait plus difficile le financement de nouvelles constructions ou de rénovations. Cela signifie-t-il que l'on construira moins à l'avenir ?

La disparition d'un acteur majeur du marché (CS) ainsi qu'une réglementation adaptée (Bâle III) devraient conduire à une certaine différenciation entre les différentes opérations de financement potentielles. Alors que les financements intéressants et peu risqués sont devenus encore plus attractifs, les coûts des financements un peu plus risqués (p. ex. achats de terrains à bâtir, financements de construction pour des objets de rapport, achats d'objets de rapport commerciaux) ont augmenté. Pour certains projets, cela peut entraîner une plus grande réticence de la part des prêteurs hypothécaires et, en fin de compte, avoir un effet négatif sur l'activité de construction future. L'activité de construction de logements reste toutefois principalement freinée par d'autres défis structurels. La pénurie de terrains à bâtir, les prescriptions réglementaires élevées et en constante augmentation (protection contre le bruit, protection des monuments historiques, protection de l'environnement, etc.) ainsi que la pratique actuelle en matière de recours devraient exercer une influence bien plus grave sur l'activité de construction que les changements évoqués sur le marché hypothécaire.

De nombreux baby-boomers arrivent à l'âge de la retraite. Ils cherchent des appartements en propriété et veulent vendre leur maison avec son jardin (coûteux). Dans ma clientèle, il y a beaucoup de gens qui ont cette intention. Mais le prix d'achat de la CPPE est dissuasif et empêche souvent de changer de maison. Selon vous, quelles sont les recettes pour ces vendeurs ? Ces personnes ne veulent pas déménager en permanence dans un mobile home.

Les propriétaires de maisons individuelles qui partent aujourd'hui à la retraite sont pour la plupart devenus très riches grâce à leur propriété du logement. S'ils vendent aujourd'hui leur bien immobilier au prix du marché, ils devraient en principe disposer d'un capital plus que suffisant pour trouver un appartement en propriété adapté dans leur commune de résidence. En effet, les prix des maisons et des appartements ont augmenté à peu près au même rythme dans la plupart des individualités au cours des dernières décennies. Toutefois, si aucun bien ne convient, rien ne s'oppose à ce que l'on revienne dans un logement locatif. Le capital issu de la vente du logement peut encore être investi de manière rentable à la retraite, afin de couvrir une partie des coûts de logement et d'augmenter encore son patrimoine.

Voyez-vous un resserrement du crédit en Suisse ?

Non, jusqu'à présent, aucun resserrement général du crédit n'a été constaté sur le marché hypothécaire suisse. L'augmentation rapide du volume des hypothèques montre que les banques continuent à octroyer des crédits immobiliers de manière intensive. La disparition d'un acteur majeur du marché (CS) ainsi qu'une réglementation adaptée (Bâle III) devraient toutefois conduire à une certaine différenciation entre les différentes opérations de financement. Alors que les financements intéressants et peu risqués sont désormais encore plus attractifs, les coûts des financements un peu plus risqués (p. ex. achats de terrains à bâtir, financements de construction pour des objets de rapport, achats d'objets de rapport commerciaux) ont augmenté. Cela peut conduire à une plus grande réticence de la part des prêteurs hypothécaires pour certains projets.

Quel est le risque que la pression sociale conduise à une plus grande réglementation des loyers ?

Ce risque existe. La pénurie de logements offre à certaines forces politiques une excellente occasion de mener une campagne électorale permanente et de faire passer des réglementations éloignées du marché sur le marché du logement. Les locataires n'ont pas encore compris qu'au bout du compte, ce sont eux qui souffriront le plus. Le risque politique varie toutefois selon les individualités. Le risque le plus important se situe dans les grandes villes, où une évolution similaire à celle de Genève et de Bâle est envisageable.

Je suis propriétaire d'un immeuble résidentiel et commercial comprenant actuellement deux logements et un local commercial. Comme le local commercial n'est plus utilisé, je souhaite construire un nouveau bâtiment de remplacement pour l'ensemble de la maison, avec 4 à 6 appartements. La maison se trouve dans le village, qui est soumis à l'ISOS. Mais cela empêche un développement approprié et entraîne des restrictions massives pour moi. Réaliser une nouvelle construction de remplacement est compliqué, long et coûteux. Qui doit intervenir ici ? La protection du patrimoine ne devrait-elle pas ici être subordonnée à la densification, à la protection contre le bruit, à l'isolation thermique, à l'amélioration de l'efficacité ?

Malheureusement, la protection des monuments n'est souvent qu'un prétexte pour empêcher une rénovation. Or, la protection des monuments et l'ISOS ne peuvent souvent que retarder et compliquer les projets de construction, mais pas les empêcher s'ils sont réalisés conformément aux dispositions en vigueur. Malheureusement, de tels retards renchérissent les projets de construction.

Les déclarations de tendance s'appliquent-elles également aux biens immobiliers commerciaux ?

Non, les biens commerciaux sont exposés à un risque politique nettement moins élevé et sont soumis à un cycle légèrement différent. Les biens commerciaux profitent également de la pénurie de terrains et des effets d'éviction, mais la demande est nettement moins dynamique pour les biens commerciaux, raison pour laquelle les évaluations des biens commerciaux ont également moins augmenté. Pour obtenir des informations détaillées, il faudrait que je dispose de données plus précises sur le site et l'objet.