

La pénurie de logements en Suisse est là pour durer dix ans

Immobilier Le marché n'est pas près de se détendre, selon la banque Raiffeisen, qui annonce par ailleurs de solides résultats sur 2025. Analyse.

Nicolas Pinguely

On se trouve dans une véritable impasse. En termes immobiliers, il est devenu presque impossible pour un ménage de la classe moyenne d'acheter un logement dans l'arc lémanique ou dans les grandes villes romandes. C'est le constat qui ressort de la présentation, ce mercredi, des résultats annuels pour 2025 du groupe Raiffeisen.

Les résultats? Les chiffres présentés par le géant bancaire témoignent d'une solide activité. Le groupe, qui détient près de 18% du marché des hypothèques en Suisse, a dégagé un bénéfice de 1,1 milliard de francs. Bien que ce résultat affiche un recul de 9,9% par rapport à 2024, il s'explique principalement par les baisses de taux de la Banque nationale suisse (BNS). Ces dernières ont entraîné une contraction des intérêts perçus sur les prêts de ses clients.

Pour autant, la confiance des épargnants ne se dément pas. «Les dépôts de la clientèle s'élèvent à 225,8 milliards, soit une progression de 5,1% par rapport à l'exercice précédent», détaille l'établissement.

Un héritage s.v.p.

C'est davantage l'accès à la propriété qui inquiète. «L'offre est rare et les prix restent à des sommets», constate Michel Fleury, économiste spécialiste en immobilier chez Raiffeisen Suisse. Et rien ne semble en mesure d'inverser la tendance. «Dans beaucoup de régions, et notamment en Romandie, il est devenu très difficile d'acheter un logement avec son seul salaire, sans l'aide d'un héritage», poursuit-il.

Les conditions de financement demeurent pourtant très favorables, «avec des taux Saron flirtant avec les 1% (ndlr: taux flottant) et des hypothèques fixes stabilisées entre 1,5% et 2%». Mais le ticket d'entrée est devenu prohibitif pour les ménages. Dans l'arc lémanique, un appartement standard de quatre pièces (100 m²) se négocie désormais entre 1,6 et 1,7 million de francs, contre environ 1,2 million en moyenne nationale. «Au



En Suisse, les freins à de nouveaux chantiers sont nombreux. Ici, dans l'Ouest lausannois. Patrick Martin

«Cela prendrait cinq ans pour qu'une loi permettant de limiter les recours soit élaborée, puis une ou deux années jusqu'à ce qu'elle entre en force.»

Michel Fleury
Économiste spécialiste en immobilier chez Raiffeisen

niveau des taux actuels, on économise environ 30% de ses frais de logement en achetant plutôt qu'en louant un bien comparable», relève Michel Fleury.

Rien n'indique que la situation va se stabiliser. Deux forces contraires compriment le marché: une machine à construire

grippée et un besoin vital de main-d'œuvre étrangère, lié au vieillissement de la population suisse et au départ à la retraite des baby-boomers.

«Les entreprises auront besoin de trouver un grand nombre de travailleurs ces prochaines années et il n'y a pas d'autre choix que de se tourner vers l'étranger», relève l'économiste. Cela aura un effet important sur la demande immobilière.

La location est très délicate dans les villes romandes. Pour preuve, le nombre d'annonces en ligne pour des appartements a été divisé par deux dans de nombreuses régions romandes depuis 2020. «Cette raréfaction extrême pousse les loyers d'offre vers le haut, rendant la recherche d'appartement de plus en plus complexe pour les ménages», observe-t-il.

Pourquoi ne construit-on pas davantage? «Dans un marché libre, les taux bas et la forte demande devraient stimuler les chantiers», explique Michel Fleury. Ce n'est pourtant pas le cas en Suisse aujourd'hui. Les freins sont nombreux dans le pays: aménagement du territoire dé-

faillant, densification laborieuse et multiplication des droits d'opposition. «Il est très difficile et long de changer le cadre légal et peu probable que la situation immobilière ne se détende au cours des dix prochaines années», prévoit-il.

L'exemple du PAV

Le projet du quartier de la Praille-Acacias-Vernet (PAV) à Genève est symptomatique de ce blocage. Une trentaine de tours, dont deux gratte-ciel culminant à 170 mètres, et environ 25'000 nouveaux habitants sont prévus dans le secteur. Mais les oppositions commencent à fleurir et une initiative populaire devrait être lancée pour s'opposer à ces constructions.

Limiter le droit d'opposition? «Cela prendrait cinq ans pour qu'une loi permettant de limiter les recours soit élaborée, puis une ou deux années jusqu'à ce qu'elle entre en force», soupire-t-il. Et quelques années de plus jusqu'à ce que l'effet de ce changement se fasse sentir sur le marché de la construction. Autrement dit, la pénurie est là pour durer.