



Source: UBS

Boom immobilier avec date de péremption démographique

18 juillet 2025, 13:55 UTC, écrit par Daniel Kalt

Les investisseurs immobiliers doivent intégrer différents scénarios démographiques dans leurs décisions d'investissement, car le vieillissement de la population et le taux de natalité négatif créeront des dynamiques de marché variables selon les régions.

Le boom du marché immobilier suisse dure maintenant depuis environ un quart de siècle. Depuis que les prix ont atteint leur point le plus bas après la crise immobilière du début des années 1990, ils n'ont évolué que dans une seule direction: vers le haut. Comme de nombreux moteurs de ce boom devraient rester intacts pendant un certain temps, le boom devrait se poursuivre pour le moment.

Dans les années à venir, la demande de logements devrait être soutenue par une immigration persistante. Cela s'explique principalement par le fait que, dans les années à venir, jusqu'à 25 000 personnes de plus prendront leur retraite chaque année que de jeunes entrant sur le marché du travail. De nombreuses entreprises devront compenser la perte de professionnels expérimentés en recrutant dans les pays européens environnants. La croissance annuelle de la population devrait rester élevée, entre 0,8 à 1,1% jusqu'en 2030, mais pourrait presque se réduire de moitié d'ici 2045, car le faible taux de natalité devrait rendre l'excédent de naissances négatif dans les années à venir et freiner la croissance démographique. À long terme, la demande de logements et d'espaces commerciaux devrait diminuer à partir de 2035 environ en raison du vieillissement de la société et de l'excédent de naissances négatif susmentionné.

Dans cet environnement, les différences régionales devraient également devenir plus prononcées. Alors que les cantons urbains tels que Zurich, Genève, Vaud et Lucerne ont encore un excédent de naissances, de nombreux cantons ruraux et périphériques dépendent déjà entièrement de l'immigration. Dans les régions à faible immigration et à excédent de

naissances négatif, une stagnation ou une diminution de la population et un vieillissement significatif se profilent. Cela affecte la demande immobilière et l'évolution des prix.

De plus, nous prévoyons une forte augmentation de la demande de logements adaptés à l'âge et d'établissements de soins, tandis que le besoin d'espaces scolaires pourrait stagner ou diminuer dans de nombreux cantons. Surtout dans les régions rurales, une diminution du nombre d'élèves est à prévoir, tandis que le nombre de personnes de plus de 85 ans devrait augmenter de 75% d'ici 2040.

En conséquence, la pression sur les réserves foncières s'atténue également. Dans 19 des 26 cantons, la croissance démographique prévue est désormais estimée inférieure à celle d'il y a cinq ans, ce qui réduit le besoin de nouvelles zones à bâtir et pourrait même conduire à un changement de zonage dans certaines régions. En revanche, des cantons comme Lucerne et Saint-Gall pourraient à l'avenir bénéficier à nouveau d'une certaine marge de manœuvre pour de nouvelles mises en zone, alors qu'en Valais la forte pression récente en faveur de la réduction des zones à bâtir devrait diminuer quelque peu.

Pour les investisseurs, cela signifie que le choix de l'emplacement et la prise en compte des tendances démographiques régionales deviennent de plus en plus importants. Dans les centres urbains et les régions à forte croissance, les propriétés résidentielles et commerciales devraient rester attrayantes, tandis que les zones périphériques avec une population en déclin et un vieillissement font face à des risques. La demande de propriétés adaptées à l'âge et d'établissements de soins offre de nouvelles opportunités.

Dans l'ensemble, il est plus judicieux que jamais d'intégrer des scénarios démographiques dans la stratégie d'investissement et de réagir de manière flexible aux développements régionaux. À long terme, une normalisation de la dynamique des prix et des loyers est à prévoir, la Suisse continuant d'occuper une position spéciale en Europe en raison de sa demande relativement stable.

Disclaimer

Le présent document est préparé et publié par la division Global Wealth Management d'UBS Switzerland AG (soumise à la réglementation de la FINMA en Suisse), ses filiales ou sociétés affiliées («UBS»), qui font partie d'UBS Group AG (le «Groupe UBS»). Le Groupe UBS comprend l'ancien Credit Suisse AG, ses filiales, ses succursales et ses sociétés affiliées. Aux États-Unis, UBS Financial Services Inc. est une filiale d'UBS AG et membre de la FINRA/SIPC. Un disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management figure à la fin de cette section.

Le présent document et les informations qu'il contient vous sont communiqués uniquement **à des fins d'information** et de marketing d'UBS. Rien dans ce document ne constitue une recherche en placement, un conseil en placement, un prospectus de vente ou une offre ou une sollicitation vous incitant à entreprendre des opérations de placement. Ce document ne constitue pas une recommandation d'achat ou de vente de tout titre, instrument ou produit de placement ni ne recommande un programme ou un service d'investissement en particulier.

Les informations figurant dans le présent document n'ont pas été adaptées aux objectifs de placement, à la situation personnelle et financière, ou aux besoins d'un client en particulier. Certains placements mentionnés dans ce document peuvent ne pas convenir ou être adaptés à tous les investisseurs. De plus, certains services et produits qui y sont mentionnés peuvent être soumis à des clauses juridiques et/ou à des exigences de licence ou des autorisations, et ne peuvent donc pas être offerts librement dans tous les pays. Aucune offre d'un quelconque produit ne sera faite dans un pays interdisant une telle offre, sollicitation ou vente ou à une personne à qui il serait contraire à la loi de faire une telle offre, sollicitation ou vente.

Les informations et les opinions exprimées dans le présent document ont été obtenues de bonne foi auprès de sources jugées fiables. Cependant, aucune garantie, explicite ou implicite, n'est donnée quant à l'exactitude, la suffisance, l'exhaustivité ou la fiabilité de ce document. Toutes les informations et les opinions exprimées dans le présent document peuvent être modifiées sans préavis et peuvent différer des opinions exprimées par d'autres départements ou divisions du Groupe UBS. UBS n'est pas tenue de mettre à jour ni d'actualiser les informations figurant dans ce document. **Les points de vue et opinions exprimés dans ce document par des tiers ne sont pas ceux d'UBS.** En conséquence, UBS décline toute responsabilité concernant le contenu communiqué par des tiers ou en cas de réclamation, perte ou dommage résultant de l'utilisation de tout ou partie de celui-ci.

Toutes les images contenues dans ce document ont été insérées uniquement à des fins d'illustration, d'information ou de documentation. Elles peuvent représenter des objets ou des éléments protégés par des droits d'auteur, des marques de commerce ou d'autres droits de propriété intellectuelle de tiers. Sauf mention expresse, aucun lien, aucune association, aucune promotion ni aucune recommandation ne sont suggérés ou signifiés entre UBS et ces tiers.

Les graphiques et les scénarios présentés dans ce document sont fournis à titre d'illustration uniquement. Certains graphiques et/ou chiffres de performance peuvent ne pas porter sur des périodes complètes de douze mois, ce qui peut limiter leur comparabilité et leur pertinence. La performance historique n'est ni une garantie ni un indicateur de performance future.

Rien dans ce document ne constitue un conseil juridique ou fiscal. UBS et ses collaborateurs ne fournissent pas de conseils juridiques ou fiscaux. Ce document ne doit pas être redistribué ou reproduit en tout ou partie sans l'autorisation écrite préalable d'UBS. Dans la limite permise par la loi, UBS, ses dirigeants, administrateurs, collaborateurs ou représentants déclinent toute responsabilité et tout devoir de diligence concernant d'éventuelles conséquences, y compris en cas de perte ou de préjudice, résultant du fait que vous ou toute autre personne auriez agi ou vous seriez abstenus d'agir sur la foi des informations figurant dans le présent document, ou concernant toute décision fondée sur ces informations.

Disclaimer supplémentaire relatif à Credit Suisse Wealth Management: Sauf mention spécifique dans le présent document et/ou selon l'entité Credit Suisse locale qui vous l'a envoyé, celui-ci est distribué par UBS Switzerland AG, une société autorisée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Vos données personnelles seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité de Credit Suisse, accessible depuis votre lieu de domicile sur le site Internet officiel de Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Pour vous fournir des supports marketing concernant leurs produits et services, UBS Group AG et ses filiales peuvent traiter vos données personnelles de base (coordonnées telles que nom, adresse e-mail) tant que vous ne demandez pas à ne plus les recevoir. Vous pouvez décider à tout moment de ne plus recevoir de tels supports en le demandant à votre relationship manager.

Le disclaimer complet applicable à ce document figure à l'adresse <https://www.ubs.com/global/fr/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html>.

© UBS 2025. Le logo des trois clés et UBS font partie des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.