

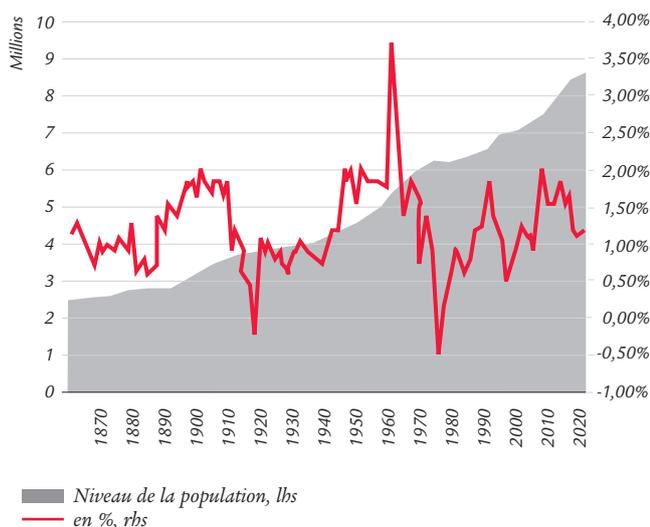
Real Estate to go

Densification : est-il temps de se rapprocher en Suisse ?

Edition #10 – Janvier 2023

Croissance constante pour les mêmes surfaces habitées

La population suisse ne cesse de croître. Aujourd'hui, la population résidente permanente atteint plus de 8,7 millions, alors que la superficie de la Suisse reste inchangée. 60% sont inhabitables dans les Alpes, et la loi sur l'aménagement du territoire empêche la délimitation d'autres zones, ce qui devrait maintenir constante la surface habitable.



Toujours plus haut !

La Suisse compte environ 4,7 millions de logements pour une surface totale d'environ 470 000 000 m². Pour représenter toute la surface habitable en immeubles, il faudrait environ 11 900 Prime Tower. A l'échelle américaine, cela correspondrait à deux à deux fois et demie Manhattan.

La surface de plancher de tous les logements en Suisse correspond à environ

2,5 fois la surface de plancher de **Manhattan**

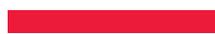


Les habitants occupent moins de zones à bâtir, mais plus de surface habitable.

Pendant longtemps, les surfaces habitables et les zones à bâtir connaissaient une croissance plus rapide que la population. Ce n'est plus le cas: la surface moyenne à bâtir par habitant a diminué de 309 m² en 2012 à 282 m² en 2022. Il n'était donc pas nécessaire de se rapprocher. La surface habitable occupée par personne est passée de 45 m² en 2012 à 46,6 m² en 2021.



De surface à bâtir/personne

2012  309 m²
2022  282 m²

Surface habitable/personne

2012  45 m²
2021  46,6 m²

Capacité dans les zones de construction de plus de 10 millions

Selon l'office fédéral de la statistique, les zones à bâtir existantes et non construites offrent encore de la place pour 0,9 à 1,6 million de personnes en 2022, soit autant que dans le canton de Zurich. Sans nouvelles délimitations de zones, 10 millions d'habitants seraient donc aisément envisageables. Une grande partie de ces habitants peuvent en outre se loger dans les réserves d'utilisation internes existantes: selon les estimations de 2017 de l'EPF de Zurich, elles pourraient accueillir la totalité de la population du canton d'Argovie, soit 700 000 habitants.

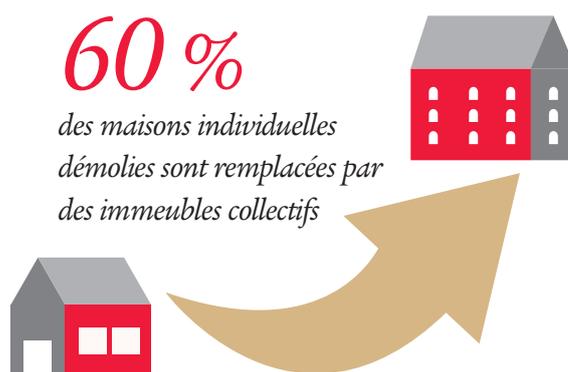


Dans les zones à bâtir existantes et non aménagées, il y a encore de la place pour toute une autre population du canton de Zurich ou

>1,5m
habitants

Maisons individuelles : un modèle en voie de disparition

La densification visée nécessite des compromis : les maisons individuelles devraient se faire plus rares. Selon la BCZ, 60% des maisons individuelles démolies sont remplacées par des immeubles locatifs; les maisons mitoyennes sont presque toutes remplacées par des immeubles. Jusqu'à présent, le nombre de maisons individuelles continue d'augmenter, mais en raison des restrictions d'aménagement du territoire, elles seront soumises à une pression supplémentaire.



Contact



Robert Kuert
Real Estate Research Analyst Schweiz
robert.kuert@swisslife-am.com



Francesca Boucard
Head Real Estate Research & Strategy
francesca.boucard@swisslife-am.com

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à info@swisslife-am.com

Pour plus d'informations, rendez-vous www.swisslife-am.com/research



Impressum : Editeur : publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management AG, Zürich • Comité de rédaction : Robert Kuert, Francesca Boucard • Traductions : Swiss Life Language Services • Mise en page / design : Ulla Bartoszek

Clause de non-responsabilité : publié et approuvé par le service Economics de Swiss Life Asset Management SA, Zurich

Swiss Life Asset Managers précise que les recommandations susmentionnées peuvent avoir déjà été mises en œuvre par Swiss Life Asset Managers avant la publication du présent document. Nous fondons nos prévisions sur des sources d'information que nous considérons comme fiables, mais dont nous ne saurions garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Le présent document contient des déclarations sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons en aucune façon à les actualiser ou à les réviser. Dans les faits, les évolutions peuvent diverger significativement de nos prévisions initiales.

France : la présente publication est distribuée en France par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, F-75001 Paris à ses clients actuels et potentiels. Allemagne : la présente publication est distribuée en Allemagne par Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Strasse 36, D-50668 Cologne, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Hochstrasse 53, D-60313 Frankfurt am Main et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. Royaume-Uni : la présente publication est distribuée au Royaume-Uni par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells St, London W1T 3PT. Suisse : la présente publication est distribuée en Suisse par Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zurich. Norvège : Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo.