

# Votre bien immobilier a-t-il un potentiel supplémentaire ?

La Suisse est confrontée à un défi : la pénurie de logements s'aggrave, en particulier dans les centres urbains tels que Zurich, Bâle et Genève. Le taux de logements vacants est de 1,08% à l'échelle nationale, mais seulement de 0,07% dans la ville de Zurich. C'est le taux le plus bas de Suisse. Dans le même temps, l'activité de construction reste à un niveau historiquement bas, ce qui aggrave encore le déficit de l'offre.

Dans ce contexte, des opportunités intéressantes s'ouvrent aux propriétaires et aux investisseurs : des mesures ciblées telles que la densification, la surélévation, la reconstruction ou la reconversion permettent non seulement de créer des surfaces habitables dont le besoin se fait urgemment sentir, mais aussi de réaliser des plus-values significatives.

La pénurie de logements est encore aggravée par la croissance démographique due à l'immigration. En 2024, la population suisse a augmenté de 86 600 personnes, tandis que seulement 38 000 logements ont été achevés au cours de la même période. Dans ce contexte, la question de l'utilisation plus efficace des biens immobiliers existants devient centrale.

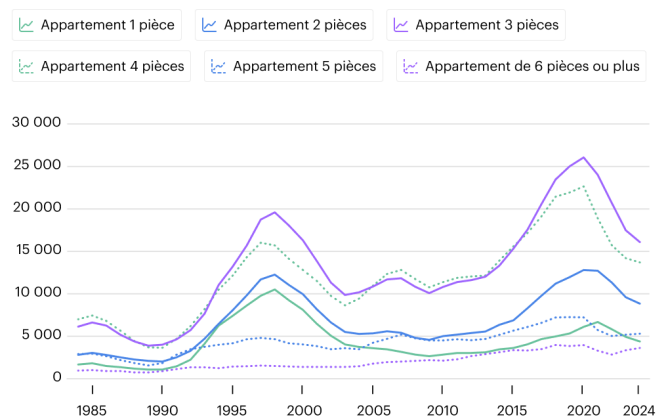
## Densification : activer les surfaces inutilisées

De nombreuses communes disposent de réserves foncières inexploitées. Les terrains avec des maisons individuelles ou des immeubles collectifs anciens sur de grandes parcelles offrent souvent de l'espace pour des logements supplémentaires, par exemple grâce à des extensions, à la construction dans les arrière-cours ou au lotissement.

Selon des études de l'EPFZ, la densification interne des villes suisses pourrait permettre de créer jusqu'à 30% de logements supplémentaires sans nécessiter de surface supplémentaire. Des villes comme Bâle, Berne ou Lucerne ont déjà adapté les coefficients d'utilisation du sol ou introduit des procédures simplifiées afin de faciliter la réalisation de tels potentiels.



## Logements vacants selon le nombre de pièces, 1984-2024



Source : BFS - Recensement des logements vacants

## Surélévation : nouvelles surfaces au-dessus des bâtiments existants

De nombreux immeubles collectifs, en particulier ceux construits entre les années 1960 et 1980, ont été surdimensionnés sur le plan statique. Cela ouvre aujourd'hui de nouvelles perspectives : dans de nombreux cas, il est possible d'ajouter un ou deux étages supplémentaires, par exemple à l'aide de modules préfabriqués en bois. Dans les régions de Zurich, Winterthur ou Lausanne, où les terrains constructibles sont rares, l'extension verticale devient un modèle de plus en plus attractif. Pour les propriétaires, une surélévation signifie non seulement des

surfaces locatives supplémentaires, mais aussi une augmentation à long terme de la valeur de leur bien immobilier. Les règlements de construction et de zonage autorisent déjà ces mesures dans de nombreux endroits ou sont en cours de révision en faveur de tels projets. Une analyse précise du potentiel avec contrôle de la structure porteuse est indispensable à cet effet.

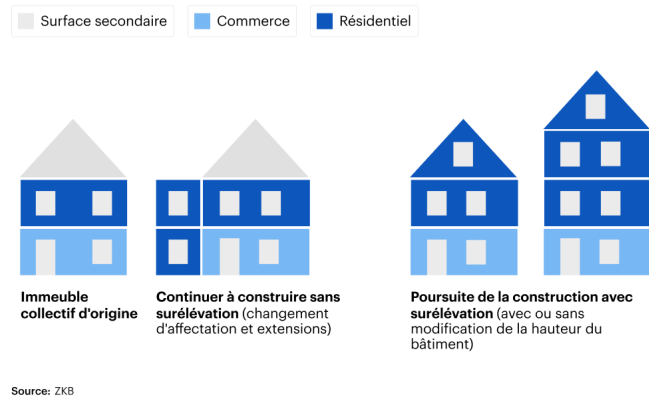
Remarque : une prudence particulière s'impose pour les bâtiments classés monuments historiques ou situés dans des sites dignes de protection. Dans de tels cas, les modifications structurelles, telles que les surélévations ou les adaptations de façade, ne sont possibles que sous des conditions strictes. Il est recommandé de consulter à un stade précoce les autorités compétentes en matière de protection des monuments historiques afin de clarifier la faisabilité et les autorisations nécessaires.

### **Nouvelle construction de remplacement : plus d'unités d'habitation sur la même surface**

Tous les bâtiments ne peuvent pas être rénovés. Les immeubles anciens, qui ne sont plus efficaces sur le plan énergétique ou difficilement adaptables sur le plan constructif, peuvent notamment offrir un potentiel nettement plus important dans le cadre d'une reconstruction.

Une nouvelle construction permet de réaliser des plans modernes, d'exploiter pleinement le terrain et de répondre en même temps à des exigences telles que l'accessibilité, l'efficacité énergétique ou la durabilité. Pour les investisseurs institutionnels, la reconstruction peut également être utilisée à des fins stratégiques, par exemple dans le cadre de contrats à terme ou en combinaison avec des logements sociaux, qui sont souhaitables sur le plan politique et facilitent l'accès au marché.

## Formes d'extension des biens immobiliers



### **Exploiter stratégiquement le potentiel pour la vente**

Pour les acheteurs potentiels, les promoteurs immobiliers, les investisseurs institutionnels ou les coopératives d'habitation, ce n'est pas seulement l'état actuel qui compte, mais surtout les possibilités de développement futur. Un bien immobilier présentant un potentiel d'extension avéré, par exemple grâce à des études préliminaires en matière de droit de la construction ou à des concepts généraux, atteint souvent des prix de vente plus élevés que des biens comparables sans réserves avérées.

Selon des analyses de marché, le prix de vente peut augmenter jusqu'à 15% si le potentiel de développement est documenté et susceptible d'être approuvé. Une présentation transparente est déterminante : les visualisations, les études de faisabilité et les confirmations de la commune renforcent considérablement la base de négociation.

### **Conclusion : identifier le potentiel de développement et l'exploiter pour créer davantage d'espace habitable**

La création d'espace habitable supplémentaire est devenue une mission qui concerne l'ensemble de la société, tout en offrant de nouvelles opportunités aux propriétaires et aux investisseurs. Ceux qui connaissent les possibilités de construction de leur terrain et peuvent les prouver, que ce soit par densification, surélévation ou reconstruction, créent une valeur ajoutée pour les futurs occupants et dans le processus de vente. Dans un contexte de forte demande et d'offre limitée, un potentiel documenté constitue un avantage décisif.

### **Réservez dès maintenant une consultation gratuite**



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/conseil13](http://qr.properti.ch/conseil13)

### **Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?**



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/calcul1](http://qr.properti.ch/calcul1)