

Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande
Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes
Band: 142 (2016)
Heft: 23-24: Spéculation #2 : le cas suisse

Vorwort: Immobilier suisse : un cas à part
Autor: Concheiro, Isabel

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 24.02.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Immobilier suisse : un cas à part



acteur important dans la formation des villes à différentes périodes historiques, la spéculation immobilière connaît un impact global sans précédent du fait de l'évolution du capitalisme contemporain. Le numéro n° 4/2016 de *TRACÉS* abordait les excès constatés lors de la dernière bulle immobilière dans des contextes différents (Espagne, Etat-Unis), et analysait ainsi le rôle de la spéculation dans le développement urbain ainsi que l'instrumentalisation croissante du logement comme valeur spéculative.

La Suisse a été jusque là épargnée par ces formes de spéculation aboutissant à une sur-offre. Elle est cependant confrontée à une autre forme d'inadéquation entre l'offre et la demande. En effet, dans un contexte de disponibilité limitée du foncier, une forte pression sur le marché du logement s'est traduite à la fois par une pénurie et par une augmentation continue des prix de l'immobilier durant ces dernières années.

Pour aborder cet état de fait, le dossier de la présente édition s'interroge sur les particularités, les acteurs et l'évolution du marché immobilier suisse depuis l'après-guerre, notamment sur les périodes de croissance intense et les crises qui leur succèdent, qui ont marqué l'environnement construit et les futures conditions de son développement. Par ailleurs, il soulève la question de l'attractivité du marché suisse pour les capitaux internationaux et explicite les mécanismes qui l'ont protégé des excès liés aux investissements à caractère spéculatif.

On pourrait penser que ces mécanismes de protection, associés à une faible réactivité du marché liée à des épisodes de crise antérieurs, contribuent à maintenir le déséquilibre actuel entre offre et demande. Mais il faut aussi prendre en compte le fait que, pour répondre à cette demande, le développement urbain ne peut plus procéder par expansion, mais plutôt par densification d'un tissu déjà construit. Nous verrons que ceci implique de nouvelles stratégies de planification urbaine et d'investissement immobilier à long terme, qui doivent encore se définir et se mettre en place.

Isabel Concheiro

Isabel Concheiro est architecte et éditrice de la publication digitale TRANSFER Global Architecture Platform. Depuis 2008, elle a été assistante du professeur J. Ll. Mateo à l'ETHZ, des professeurs invités de Vylder, Vinck, Tailieu et J. Kuo à l'EPFL. Elle développe sa pratique professionnelle à Lausanne et poursuit en parallèle une recherche centrée sur l'influence des dynamiques spéculatives dans le développement urbain.