

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 142 (2016)  
**Heft:** 4: Spéculation urbaine

**Vorwort:** Spéculation - acte 1  
**Autor:** Catsaros, Christophe

### **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](#)

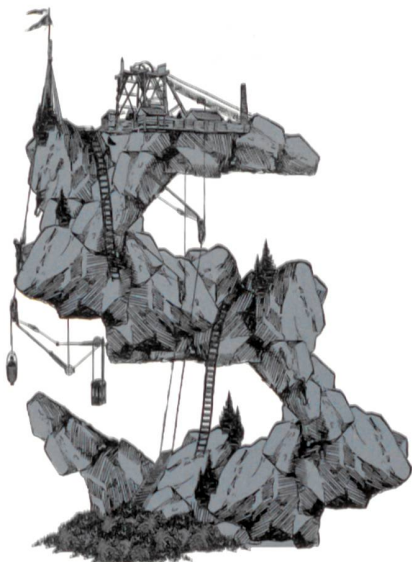
### **Terms of use**

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:** 23.01.2026

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

## SPÉCULATION - ACTE 1



i la spéculation immobilière ne produit pas en Suisse les paysages urbains apocalyptiques qu'elle génère en Asie, en Afrique ou en Espagne, elle n'en est pas moins présente. On peut parler de spéculation dès que l'activité immobilière est plus motivée par le profit qu'elle peut engendrer que par sa véritable raison d'être: répondre à une demande réelle. Les nombreux garde-fous qui existent dans la législation suisse n'empêchent pas une surenchère des prix, savamment entretenue par certains acteurs communaux ou privés, qui spéculent sur la rareté des biens, empêchant de ce fait que le marché puisse naturellement assouvir la demande.

Si l'offre immobilière en Suisse se dit immunisée contre les excès de la spéculation classique, elle parvient, par sa façon d'évoluer en deçà des véritables besoins de la société, à un résultat similaire. Un écart considérable entre l'offre et la demande. Que cet écart soit de l'ordre de la surabondance ou de la pénurie artificielle n'en fait pas moins un acte de spéculation.

Avant donc d'aborder les particularités du contexte immobilier suisse, dans un numéro de *TRACÉS* prévu en 2016, nous avons demandé à Isabel Concheiro, architecte ayant initié une recherche sur ce thème en tant qu'assistante d'enseignement à l'EPFZ, de réaliser un dossier plus historique sur l'origine et l'ampleur du phénomène.

Comprendre comment la spéculation est née, quelle en est la logique socio-économique, et comment elle a façonné dans certains cas l'émergence de la métropole moderne, permettra dans un deuxième temps de décrypter les fins mécanismes des variantes helvétiques du phénomène.

*Christophe Catsaros*