



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

# La situation sur le marché du logement

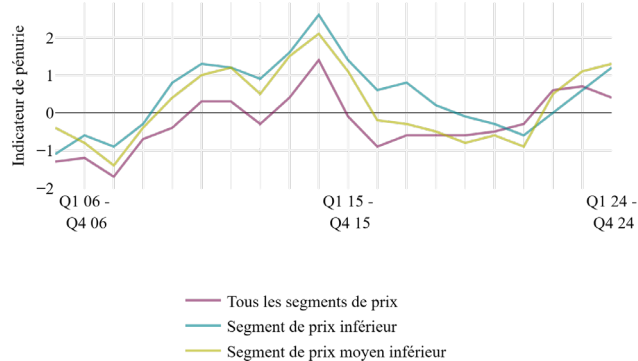
2024 / 4

## Divergence croissante de la situation du marché selon la catégorie de pouvoir d'achat

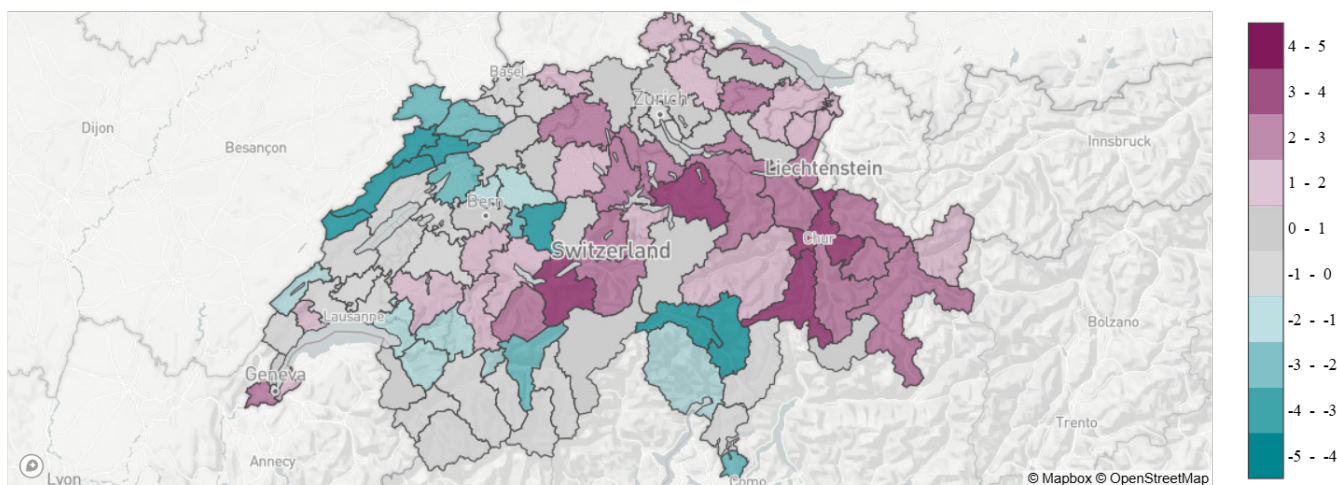
Après une forte augmentation de la pénurie en 2023, le marché du logement s'est de nouveau légèrement détendu en 2024. Cela n'est cependant pas dû à une expansion de l'offre, mais plutôt à la hausse des prix et à la réduction de la demande qui en résulte, ainsi qu'à une croissance démographique nettement plus faible.

L'assouplissement provient des segments de prix supérieurs, tandis que la situation s'est dégradée dans les segments inférieurs. En conséquence, la dichotomie de l'approvisionnement entre la classe moyenne supérieure et les ménages à revenu élevé, par rapport à la classe moyenne inférieure et aux ménages à faible revenu, s'est accentuée.

Au niveau régional, la pénurie dans le Mittelland touche actuellement principalement l'Argovie, la Suisse centrale ainsi que certaines zones autour de Zurich et en Suisse orientale. La situation en zone de montagne est toutefois préoccupante. Tant l'Oberland bernois que les Grisons souffrent d'une situation de marché tendue. Le Jura et le Tessin restent bien approvisionnés.



Pénurie sur le marché du logement (location et propriété)



Q1 24 - Q4 24

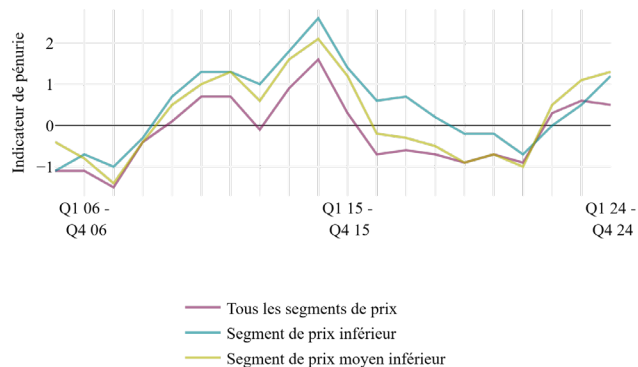
Répartition de la pénurie sur le marché du logement (location et propriété)

## La pénurie sur le marché de la location touche les ménages à faible pouvoir d'achat dans les zones urbaines ainsi que certains points chauds en montagne

Le marché de la location reflète presque parfaitement le marché global. En raison de la hausse des loyers, le marché se présente globalement équilibré. Cependant, la situation est tendue pour les ménages de la classe moyenne inférieure ainsi que pour les ménages à faible revenu. Tant le segment de prix moyen inférieur (logements abordables pour la classe moyenne inférieure) que le segment de prix bas (logements abordables pour les ménages en dessous de la classe moyenne) affichent un indice de +1, correspondant à un excédent de demande.

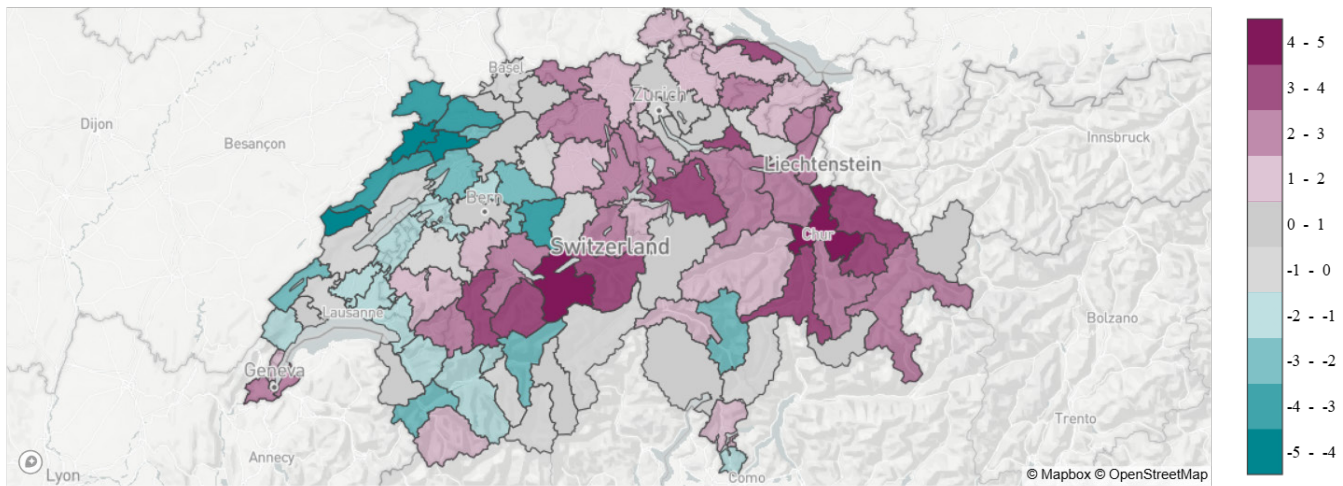
Comme sur le marché global, ce sont les régions autour de Zurich, en Suisse orientale, en Argovie, en Suisse centrale et dans les zones de montagne qui présentent un excédent de demande. Même au Tessin, le marché de la location est plutôt tendu autour de Lugano.

La situation est précaire pour les personnes cherchant un logement



Pénurie sur le marché du logement locatif

dans les classes de pouvoir d'achat inférieur dans les villes de Genève, Zurich et Zoug, où la tension est maximale. Cela vaut également pour une grande partie des demandeurs de logements dans les régions d'Interlaken et de Zweisimmen, ainsi que Coire et Saint-Moritz.



Q1 24 - Q4 24

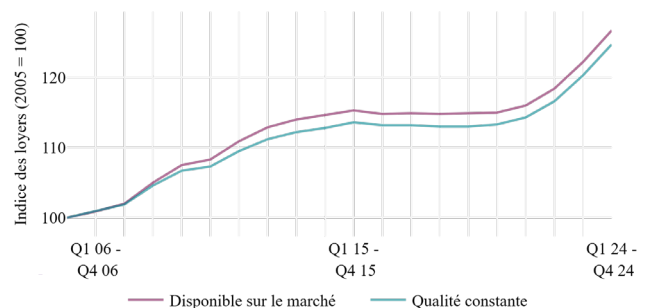
Répartition de la pénurie sur le marché du logement locatif

### Les loyers bruts augmentent, la capacité financière sous pression

En raison de la pénurie persistante de ces trois dernières années, on observe une forte hausse des loyers pour les logements à louer, sans amélioration notable de la qualité de l'offre. Certes, la hausse des loyers contribue à rapprocher l'offre de la demande, mais elle se fait au détriment de l'accessibilité financière du logement.

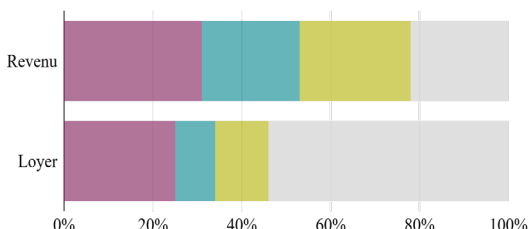
Si l'on compare la répartition des revenus de l'ensemble des ménages locataires avec les loyers abordables disponibles sur le marché pour ces catégories de revenus, on constate que, pour la Suisse dans son ensemble, l'offre dans le segment des loyers bas est tout juste suffisante. Les graphiques suivants illustrent ce rapport. Pour la location, les ménages à faibles revenus représentent 31 % de tous les ménages locataires (ligne Revenu). Les logements abordables pour ces ménages (en tenant compte de la taille du logement) correspondent à 26 % des logements proposés à la location (ligne Loyer). Toutefois, si l'on additionne les ménages à faibles revenus et ceux de la classe moyenne, on constate une situation de pénurie marquée.

La situation est plus dramatique pour la propriété du logement. Si l'on



Évolution des loyers (bruts)

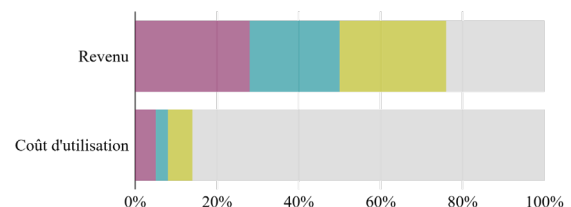
tient compte des coûts d'opportunité des fonds propres engagés et si l'on part de prix stagnants, on constate que la propriété mise sur le marché n'est pas abordable pour une grande partie des ménages. Les exigences en matière de fonds propres pour l'acquisition réduisent en outre la liberté de choix des ménages.



Part en pourcents  
 élevé    moyen supérieur  
 moyen inférieur    bas

Revenus: 2023  
 Coût du logement: Q1 24 - Q4 24

Part des ménages selon les classes de revenus et les objets locatifs selon les classes de loyers



Part en pourcents  
 élevé    moyen supérieur  
 moyen inférieur    bas

Revenus: 2023  
 Coût du logement: Q1 24 - Q4 24

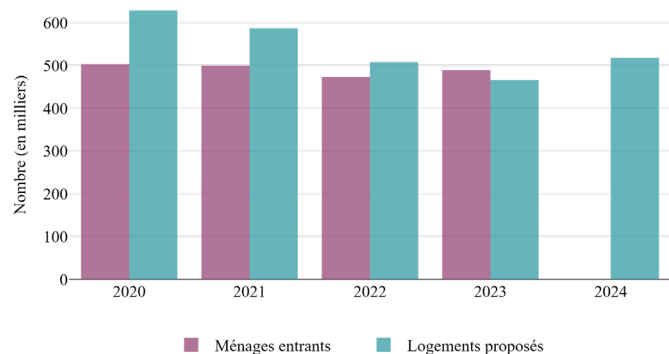
Ménages selon les classes de revenus et les objets en propriété selon la classe de coûts d'utilisation à l'entrée

## Amélioration légère de la situation lors d'un déménagement

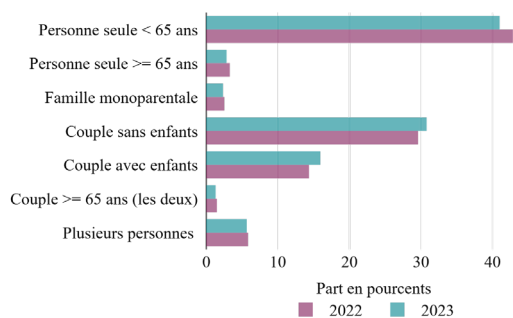
La situation tendue du marché du logement, qui perdure depuis un certain temps, s'explique par une croissance insuffisante du nombre de logements, incapable de suivre l'augmentation du nombre de ménages, une tendance qui se confirme en 2024 et 2025.

Certes, le parc de résidences secondaires constitue une « réserve », mais la pénurie complique la recherche d'un logement et par conséquent la libération des logements occupés. Cela réduit l'offre visible sur le marché. Celle-ci se compose de logements vacants, de constructions neuves et de logements libérés par les ménages qui déménagent. Si l'on compare cette offre au nombre de ménages qui déménagent, on peut s'attendre en 2024 à une légère amélioration par rapport à l'année précédente, en raison de l'augmentation de l'offre. Toutefois, les niveaux de 2020 et 2021 ne sont pas atteints.

Les principaux concernés sont les ménages d'une seule personne et les ménages de couples. Cependant, environ 22 % sont des ménages

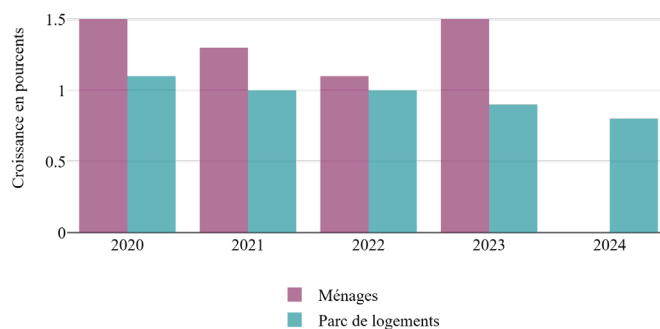


Ménages entrants par rapport à l'offre



Structure des ménages entrants et déménageants

de couples avec enfants ou des ménages multipersonnels, qui ont moins d'alternatives que les petits ménages. On remarque également la baisse du nombre de déménagements de personnes seules en 2023, très probablement liée à la situation du marché du logement.



Croissance des ménages et du parc de logements

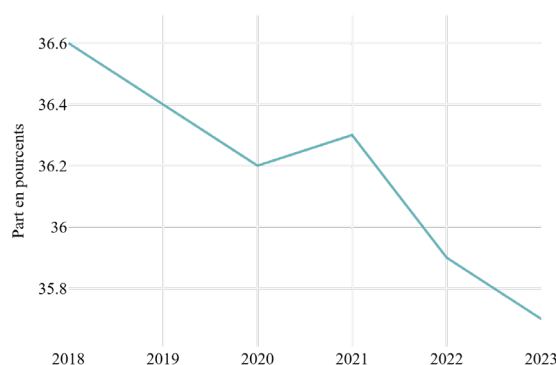
## La charge de logement augmente sans provoquer de problèmes de paiement aigus

Les indicateurs relatifs à l'approvisionnement de l'ensemble des ménages indiquent un niveau d'approvisionnement suffisant, mais loin d'être confortable. La charge de logement a augmenté et la liberté de choix en matière de propriété s'est réduite. Le taux de propriété diminue depuis plusieurs années déjà.

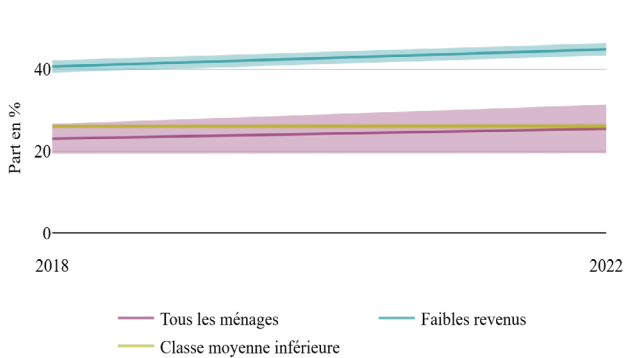
La charge de logement moyenne des ménages locataires est passée de 23 % (2018) à environ 25,4 % (2022). Pour la propriété du logement, la charge liée aux frais d'exploitation et aux intérêts est nettement plus basse (12,8 %) et, même en tenant compte des coûts d'opportunité, elle reste avantageuse pour le stock existant en raison de la hausse des prix passée (19,8 %). En revanche, la situation est différente pour les ménages locataires à faibles revenus : ils ont subi une hausse de 40,8 % (2018) à 44,8 % (2022), seuls les ménages dont le revenu équivalent par personne est supérieur à 20 000 CHF étant pris en compte.

Un autre point de vue sur l'approvisionnement en logements consiste à examiner les ménages en retard de paiement, c'est-à-dire ceux pour

lesquels les coûts du logement entraînent des problèmes financiers aigus. Il en ressort qu'environ 2,1 % des ménages présentent un retard de paiement et n'ont aucune marge de manœuvre pour améliorer leur situation financière (2,6 % pour les ménages locataires). Ce chiffre a diminué depuis 2017.



Part des ménages de propriétaires



Coût du loyer par rapport au revenu brut

	Locataires	Propriétaires	tous
<b>2017</b>			
pas de retard	76.3	88.8	80.9
Retard avec marge de manœuvre	14.5	6.3	11.4
Pas de retard, conditions insuffisantes	6	3	4.9
Retard sans marge de manœuvre	3.3	2	2.8
<b>2022</b>			
pas de retard	80.6	91.7	84.9
Retard avec marge de manœuvre	11	3.6	8.2
Pas de retard, conditions insuffisantes	5.7	3.4	4.8
Retard sans marge de manœuvre	2.6	1.3	2.1

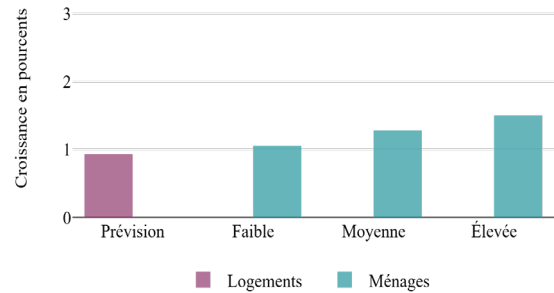
Ménages avec des retards de paiement ou des conditions de logement insuffisantes

### Presque plus de hausse des coûts dans le stock existant, mais une activité de construction toujours insuffisante

En raison des différents délais de financement, la hausse des taux d'intérêt n'influence les loyers et les coûts d'utilisation que de manière graduelle. C'est pourquoi les effets de la hausse des taux d'intérêt se sont surtout fait sentir en 2024, tant sur les loyers que sur les coûts d'utilisation de la propriété. Cette évolution prendra fin en 2025.

Le taux de référence, qui reflète les coûts de financement externes des propriétaires, devrait baisser à 1,5 % en 2025, tandis que l'inflation attendue est d'environ 1 %. En conséquence, il y a peu de marge pour une augmentation des loyers des biens loués. Toutefois, comme les loyers des nouveaux contrats de location pourraient continuer à augmenter, il en résulte malgré tout une croissance modérée des loyers sur l'ensemble du parc. La situation est différente pour la propriété du logement. Là, la baisse des taux d'intérêt se traduit également par une diminution des coûts d'utilisation.

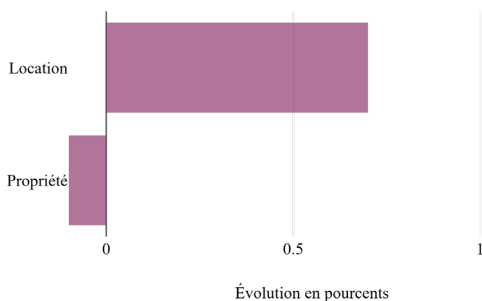
La pression à la hausse sur les loyers que l'on peut anticiper pour 2025 résulte également de la très faible croissance attendue du parc de logements. Une lueur d'espoir se profile toutefois avec la reprise des autorisations de construire en 2024 et une hausse encore plus marquée des demandes de permis, ce qui laisse présager une augmentation à partir de 2026. Pour 2025, aucune détente n'est



Croissance parc de logements: 2025  
Croissance ménages: 2015 - 2023

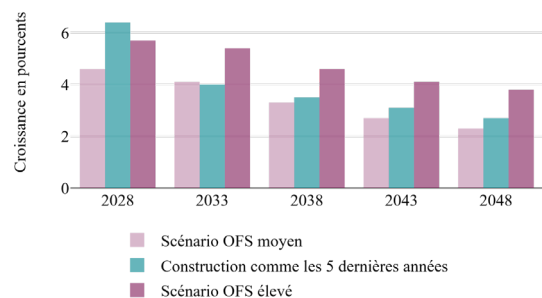
Croissance attendue du parc de logements par rapport aux taux de croissance des ménages les plus bas, moyens et les plus élevés

cependant en vue sur le marché du logement. À long terme également, la croissance du parc de logements ne sera probablement pas en mesure de suivre un fort accroissement du nombre de ménages si l'on se base sur l'actuel comportement de densification de l'activité de construction.



taux d'intérêt de référence: 1.5%, inflation: 1%  
période (p/r période précédente): Q1 25 - Q4 25

Évolution possible des coûts du logement avec le scénario actuel des taux d'intérêt et de l'inflation sur 1 an



Scénarios de croissance des ménages et du parc de logements

## Résumé

La situation actuelle sur le marché du logement reste préoccupante. Certes, elle s'est légèrement détendue par rapport à l'année précédente, mais le prix à payer se traduit par une hausse marquée des loyers et une augmentation des coûts d'utilisation pour la propriété. Cette réduction de la demande due à la hausse des prix se fait au détriment des grands ménages en mutation, qui représentent environ 22 % des ménages en déménagement (familles, ménages multipersonnels). L'approvisionnement de l'ensemble des ménages demeure globalement assuré, mais la charge de logement a augmenté depuis 2018 tant pour la location que pour l'achat, ce qui rend la situation plus exigeante pour les bas revenus. Au moins, les effets du changement de cap des taux d'intérêt sont maintenant pratiquement entièrement absorbés. Pour le parc existant, on ne peut s'attendre qu'à une légère hausse des coûts de logement en 2025.

La situation ne changera pas rapidement. Pour 2025, une croissance très faible du parc de logements est attendue, freinée en outre par le fait que, dans les zones urbaines, les nouvelles constructions sont souvent des reconstructions qui n'entraînent pas de forte augmentation de l'offre. L'augmentation des autorisations et des demandes de construire laisse toutefois entrevoir, au moins à partir de 2026, des taux de croissance à nouveau plus élevés. Cela ne doit pas faire oublier que, à moyen terme, compte tenu de la poursuite de la croissance du nombre de ménages, un important besoin d'action demeure, étant donné que l'extension du parc de logements doit de plus en plus se faire dans les zones déjà construites. Une détente temporaire, comme celle de l'année dernière, favorisée aussi par un recul de l'immigration, ne doit pas occulter les défis à long terme.

## Méthodes et sources

### Indicateur de pénurie

L'indicateur de pénurie se fonde sur le calcul de l'écart entre les durées de publication des annonces en ligne et les durées de publication en situation d'équilibre du marché. Par « équilibre », on entend une situation de loyers et de prix stables. Les objets et les situations de marché sont ventilés selon les catégories suivantes:

- Propriété ou location
- Segment de prix (inférieur, moyen inférieur, moyen supérieur, supérieur)
- Bassin d'emploi
- Période

Pour chacune de ces combinaisons, les écarts positifs moyens sont répartis en cinq groupes allant de « -5 » (fort excédent de l'offre) à « 0 » (équilibre). De même, les écarts négatifs moyens vont de « 5 » (fort excédent de la demande) à « 0 » (équilibre).

Les indicateurs des différentes catégories (p. ex. logements locatifs, segment à bas prix, région de Bulle, 2022) sont pondérés et extrapolés en fonction du nombre de ménages qui déménagent dans le segment correspondant. Nous avons opté pour cette pondération, car les ménages concernés par la pénurie dans une catégorie spécifique sont principalement ceux qui déménagent.

Pour déterminer les segments de prix, les ménages sont d'abord regroupés en quatre catégories de revenus (revenus faibles, classe moyenne inférieure, classe moyenne supérieure, revenus élevés). Ensuite, le loyer le plus élevé payé par 90 % des ménages dans une catégorie de revenus est déterminé (la base de données est la « Statistics on Income and Living Conditions » (SILC)). Par exemple, en 2021, ce loyer pour les revenus faibles était de 1126 CHF pour un appartement d'une pièce. Les appartements ou maisons sont ensuite attribués à ces « loyers maximums » par catégorie de revenus en fonction de leurs loyers ou coûts d'utilisation. Les tailles des ménages et des logements sont également prises en compte. Un logement est considéré comme adéquat lorsqu'il possède une pièce de plus que le nombre de personnes constituant le ménage. Les catégories de revenus sont les suivantes :

- Bas revenus (moins de 70 % du revenu médian équivalent)
- Classe moyenne inférieure (de 70 à 100 % du revenu médian équivalent)
- Classe moyenne supérieure (de 100 à 150 % du revenu médian équivalent)
- Hauts revenus (plus de 150 % du revenu médian équivalent)

Équivalent signifie que les revenus sont ajustés en fonction de la taille du ménage. La première personne reçoit un poids de 1, chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans reçoit un poids de 0.5, et chaque enfant supplémentaire reçoit un poids de 0.3. Le revenu du ménage est ensuite divisé par la somme des poids.

### Sources des données:

Meta-Sys AG, AdScan ; Office fédéral de la statistique : Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

### Loyers et prix

Les loyers et les prix du marché sont déterminés à partir des données correspondant à l'offre. L'évaluation des loyers des logements occupés s'appuie également sur les données de l'indice suisse des prix à la consommation. L'évolution des prix est en outre adaptée à l'indice des prix de l'immobilier calculé par l'Office fédéral de la statistique. L'accent est mis sur l'évolution des loyers et des prix des objets disponibles sur le marché, c'est pourquoi un ajustement de la qualité n'est effectué que pour le nombre de pièces. Un indice hédonique corrigé selon la qualité est joint à titre de comparaison.

### Sources des données:

Meta-Sys AG, AdScan ; Office fédéral de la statistique : relevé structurel ; Office fédéral de la statistique : indice national des prix à la consommation (composante locative, données individuelles) ; Office fédéral de la statistique : indice des prix de l'immobilier

### Modélisation des revenus des ménages et des charges que représente le logement

Pour estimer les revenus régionaux, on évalue les revenus du travail, les revenus sous forme de rentes et les revenus de la propriété par type de ménage (personne seule, famille, etc.) et par région (degré d'urbanisation et grande région). Il est possible de corréliser ces revenus avec les coûts du logement (loyers, charges du propriétaire) via la taille du logement des ménages, ce qui permet de calculer la charge locative et la charge du propriétaire. Les charges du propriétaire se composent des coûts d'exploitation et d'entretien, des intérêts à acquitter et des coûts d'opportunité pour le capital investi.

### Sources des données:

Office fédéral de la statistique : statistique des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : enquête suisse sur la population active (ESPA) ; Office fédéral de la statistique : Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

### Nouveaux arrivants

La structure des ménages nouvellement arrivés fait l'objet d'une estimation. Ceci se fait sur la base de l'enquête suisse sur la population active (ESPA). L'arrivée de personnes (et non de ménages) est en revanche connue, de même que leur provenance (depuis une commune de Suisse ou depuis l'étranger).

### Sources des données:

Office fédéral de la statistique : statistique des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : enquête suisse sur la population active (ESPA)

## Croissance des ménages et du parc de logements

Les informations sur la croissance des ménages sont disponibles avec un an de retard. La croissance du parc de logements est tirée directement du Registre fédéral des bâtiments et des logements.

### Sources des données:

Office fédéral de la statistique : Statpop ; Office fédéral de la statistique : registre fédéral des bâtiments et des logements

## Logements abordables

Limites fixées par la CSIAS

Pour déterminer la part des objets compris dans les limites fixées par la CSIAS, on prend comme référence pour les (grandes) régions concernées les limites des villes de Genève, Lausanne, Berne, Bâle, Lucerne, Lugano, Zurich et Saint-Gall. Pour les communes restantes, on applique les limites sur la base du niveau de la ville « principale » et des différents niveaux de loyers dans les communes.

### Sources des données:

Limites de loyer de l'aide sociale des villes de Zurich, Genève, Berne, Bâle, Lucerne, Lausanne, Saint-Gall et Lugano

Limites fixées par l'Office fédéral du logement

Un modèle de loyer basé sur les coûts pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique est appliqué aux limites de prix de l'Office fédéral du logement pour en déduire des plafonds de loyer.

### Sources des données:

Office fédéral du logement : limites des coûts de revient

Logements d'utilité publique

Le nombre de logements d'utilité publique fait l'objet d'un relevé annuel par l'Office fédéral du logement.

### Sources des données:

Office fédéral du logement : logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

## Données concernant la propriété du logement, la surface habitable et la structure des ménages

Ces données sont tirées du relevé structurel ou de la statistique des bâtiments et des logements de l'Office fédéral de la statistique. Le taux de logements en propriété est estimé, s'agissant des valeurs actuelles, pour l'année précédente, sur la base de l'enquête suisse sur la population active.

### Sources des données:

Office fédéral de la statistique : relevé structurel ; Office fédéral de la statistique : statistique des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : enquête suisse sur la population active (ESPA)

## Ségrégation en lien avec la nationalité

L'entropie mesure le degré de diversité dans une région donnée. Une valeur de 0 indique une absence totale de diversité (une seule nationalité). Une valeur de 1 correspond, pour 10 groupes de nationalités, à une part de 10 % pour chacun d'entre eux. Plus un groupe de nationalités est dominant, plus la valeur diminue. L'entropie relative des régions examinées est indiquée par rapport à la moyenne nationale. Une valeur supérieure à 1 indique une diversité supérieure à la moyenne et une valeur inférieure à 1, une moins grande diversité.

### Sources des données:

Office fédéral de la statistique : Statpop

## Ménages avec des retards de paiement ou des conditions de logement insuffisantes

On examine les situations de logement où les ménages ont des retards de paiement de leurs obligations financières ou vivent dans des conditions de logement insuffisantes. On évalue également s'il existe des options d'action (logement plus petit, augmentation du temps de travail). De plus, on examine quelles caractéristiques socio-économiques ont une probabilité plus élevée ou plus faible de vivre dans une telle situation.

### Sources des données:

Office fédéral de la statistique : Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

## Évolution à court terme de l'activité de construction et des ménages

L'estimation de l'évolution à court terme se fonde sur l'activité de construction anticipée en fonction des demandes et des octrois de permis de construire (calibrés avec le RegBL en ce qui concerne le nombre de logements effectivement réalisés) ainsi que sur la fourchette de croissance des ménages des dernières années.

### Sources des données:

DocuMedia Suisse ; Office fédéral de la statistique : registre fédéral des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : Statpop

## Évolution des coûts du logement

Le « Consensus Forecast » du Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ sur l'inflation et les taux d'intérêt est appliqué aux taux d'intérêt actuels pour les charges du propriétaire ou au taux d'intérêt de référence, et par conséquent aux bases du loyer.

### Sources des données:

Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ (KOF) : Consensus Forecast



## **Perspectives à long terme**

Pour les perspectives à long terme, la croissance potentielle du parc de logements est déterminée sur la base des zones à bâtir disponibles, des taux de densification actuels et de l'âge du parc immobilier, puis comparée avec la fourchette des scénarios démographiques de l'Office fédéral de la statistique.

### *Sources des données:*

Office fédéral de la statistique : scénarios démographiques ; Office fédéral du développement territorial : Statistique des zones à bâtir