



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

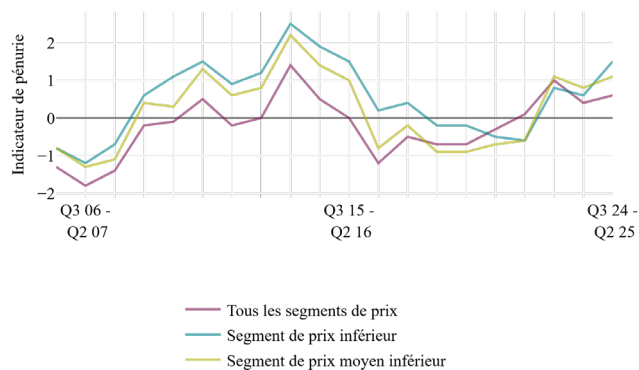
2025 / 2

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

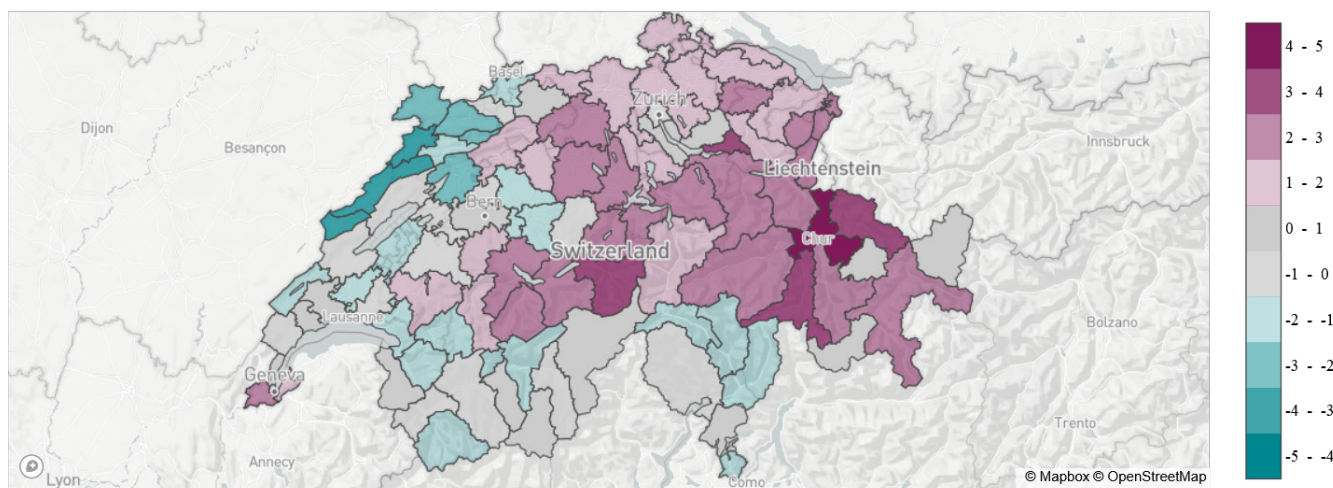
Le léger assouplissement du marché du logement en 2024 s'est révélé être un feu de paille. Entre le 3^e trimestre 2024 et le 2^e trimestre 2025, la situation s'est de nouveau tendue. Bien que la croissance démographique semble plus faible qu'en 2023, la conjoncture jusqu'ici positive et la baisse tendancielle des taux d'intérêt ont stimulé la demande. Par ailleurs, la hausse des loyers s'est légèrement ralentie.

La dégradation part des segments de prix inférieurs, tandis que les segments supérieurs évoluent latéralement. Il en résulte une augmentation de la divergence entre l'approvisionnement de la classe moyenne supérieure et des ménages à revenu élevé, par rapport à la classe moyenne inférieure et aux ménages à faible revenu.

Au niveau régional, la pénurie dans le Mittelland touche actuellement surtout l'Argovie, la Suisse centrale, ainsi que certaines zones autour de Zurich et en Suisse orientale. La situation reste également préoccupante dans les régions de montagne : tant l'Oberland bernois que les Grisons souffrent d'un marché du logement tendu. Le Jura et le Tessin restent bien approvisionnés.



Pénurie sur le marché du logement (location et propriété)

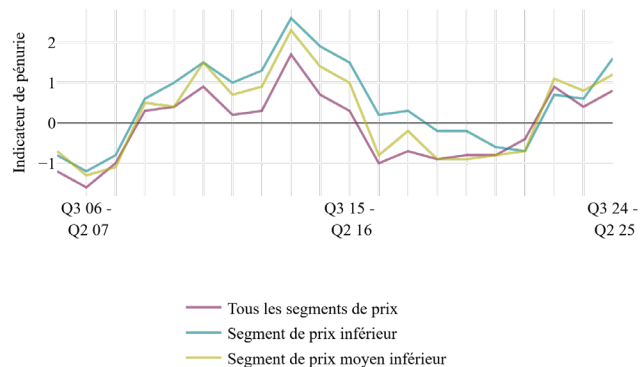


La pénurie sur le marché de la location touche les ménages à faible pouvoir d'achat dans les zones urbaines ainsi que certains points chauds en montagne

Le marché de la location reflète presque parfaitement le marché global. La situation est tendue en raison d'une hausse de la demande et d'un ralentissement de la croissance des loyers. Pour les ménages de la classe moyenne inférieure et les ménages à faible revenu, la situation est comparable à celle de 2014 à 2016. 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 qui correspond à un net excédent de demande.

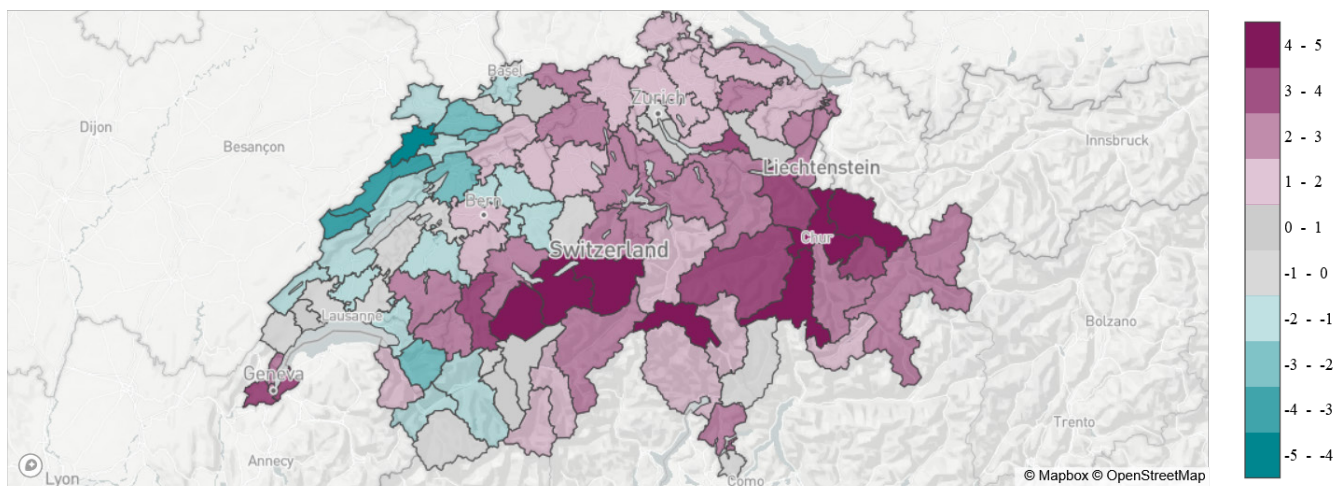
Comme sur le marché global, les régions autour de Zurich, en Suisse orientale, en Argovie, en Suisse centrale et en zone de montagne présentent un excédent de demande. Même au Tessin, le marché locatif autour de Lugano est plutôt tendu.

La situation est particulièrement précaire pour les personnes à faible



Pénurie sur le marché du logement locatif

pouvoir d'achat à Genève, Zurich, Zoug et Lucerne, où la tension est maximale. Il en va de même pour une grande partie des demandeurs de logements dans les régions d'Interlaken et de Zweisimmen, ainsi qu'à Coire et Saint-Moritz.

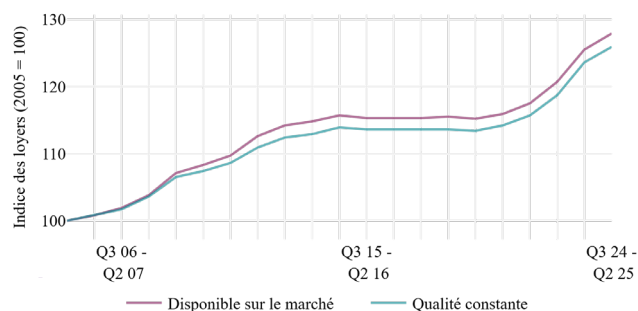


Les loyers bruts augmentent, la capacité financière sous pression

En raison de la pénurie persistante de ces trois dernières années, on observe une nette hausse des loyers pour les logements à louer, sans amélioration qualitative perceptible de l'offre. Bien que cette hausse se soit légèrement ralentie récemment, elle continue de détériorer l'accessibilité financière au logement.

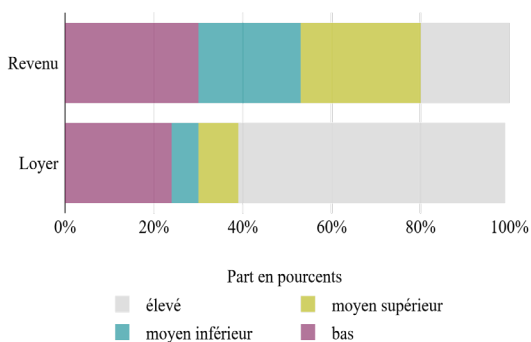
Si l'on compare la répartition des revenus de tous les ménages locataires avec les loyers abordables disponibles sur le marché pour ces catégories de revenus, on constate qu'en Suisse, l'offre dans le segment des loyers bas est à peine suffisante. Les graphiques suivants illustrent cette relation. Les ménages à faibles revenus représentent 30 % de tous les ménages locataires (ligne Revenu). Les logements abordables pour ces ménages (en tenant compte de la taille du logement) représentent 25 % des offres de location (ligne Loyer). Si l'on additionne les ménages à faibles revenus et ceux de la classe moyenne, on constate une pénurie manifeste. La situation s'est par ailleurs nettement détériorée en l'espace d'un an.

La situation est encore plus dramatique pour la propriété. En tenant compte des coûts d'opportunité des fonds propres engagés et en

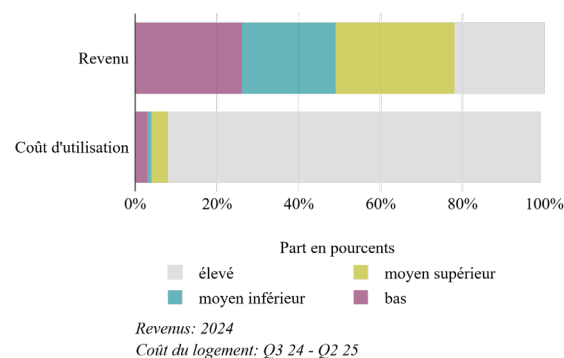


Évolution des loyers (bruts)

supposant des prix stables, on constate que la propriété mise sur le marché n'est pas accessible pour une grande partie des ménages. De plus, les exigences en matière de fonds propres pour l'achat réduisent encore la liberté de choix des ménages.



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



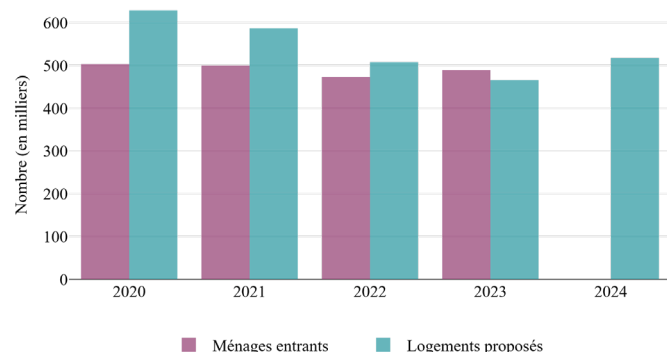
Ménages selon les classes de revenus et les objets en propriété selon la classe de coûts d'utilisation à l'entrée

Amélioration légère de la situation lors d'un déménagement

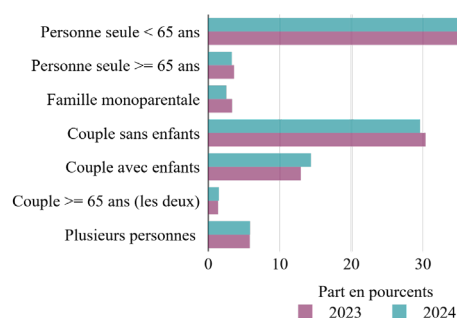
La situation tendue du marché du logement, qui dure depuis un certain temps, s'explique par une croissance insuffisante du nombre de logements, qui ne parvient pas à suivre la croissance du nombre de ménages – une tendance qui se confirme en 2024 et 2025.

Certes, les résidences secondaires constituent une forme de réserve, mais la pénurie complique la recherche de logement et, par conséquent, la libération de logements. Cela réduit l'offre visible sur le marché, constituée de logements vacants, de nouvelles constructions et de logements libérés par les ménages qui déménagent. En comparant cette offre avec le nombre de ménages en déménagement, on peut envisager pour 2024 une légère amélioration par rapport à l'année précédente grâce à une offre en hausse. Toutefois, les niveaux de 2020 et 2021 ne seront pas atteints.

Les principaux concernés sont les personnes seules et les couples. Environ 20 % sont toutefois des couples avec enfants ou des

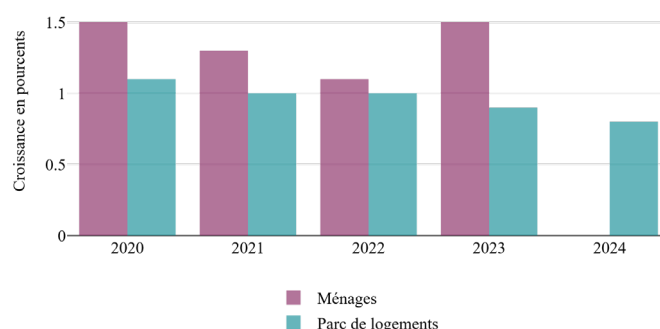


Ménages entrants par rapport à l'offre



Structure des ménages entrants et déménageants

ménages multipersonnels, qui disposent de moins d'alternatives que les petits ménages. L'amélioration de l'offre observée en 2024 a probablement été bénéfique en particulier aux couples avec enfants, qui ont déménagé proportionnellement plus souvent qu'en 2023.



Croissance des ménages et du parc de logements

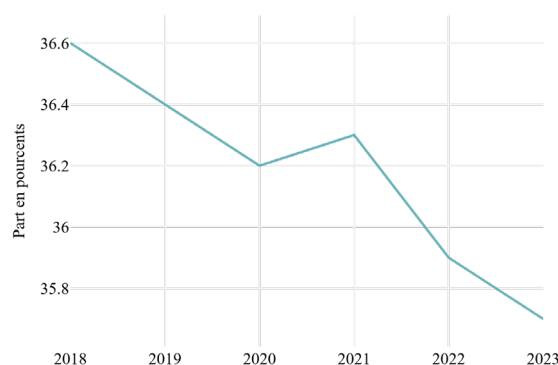
La charge de logement augmente et entraîne légèrement plus de problèmes de paiement

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

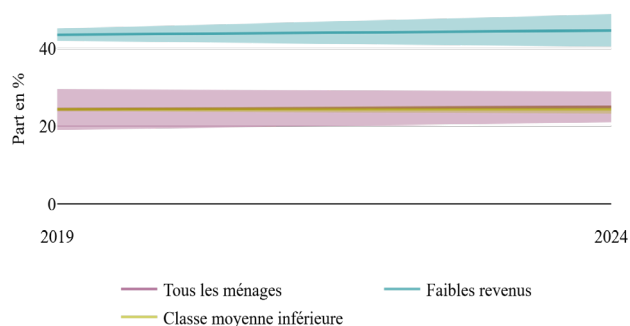
La charge moyenne des loyers pour les ménages locataires est passée de 23 % (2018) à environ 24,9 % (2023). Pour la propriété, les charges liées à l'exploitation et aux intérêts sont nettement plus faibles (12,8 %) et, même en tenant compte des coûts d'opportunité, la charge reste favorable dans le parc existant grâce aux hausses de prix passées (19,2 %). La situation est différente pour les ménages locataires à faible revenu : pour ceux-ci, la charge est passée de 40,8 % (2018) à 44,6 % (2023), seuls les ménages ayant un revenu équivalent par personne supérieur à 20 000 CHF étant pris en compte.

Un autre indicateur de l'approvisionnement en logement est constitué par les ménages en retard de paiement, c'est-à-dire ceux pour lesquels les coûts du logement entraînent des difficultés financières

aiguës. Environ 2,4 % des ménages sont dans ce cas et ne disposent d'aucune marge d'action pour améliorer leur situation (2,8 % parmi les locataires). Ce chiffre a baissé depuis 2018, mais augmenté par rapport à 2022 – dans la propriété, cette hausse est encore plus marquée (de 1,3 % à 1,7 %) en raison de l'augmentation des taux d'intérêt.



Part des ménages de propriétaires



Coût du loyer par rapport au revenu brut

	Loca- taires	Proprié- taires	tous
2018			
pas de retard	77	89	81.6
Retard avec marge de manœuvre	12.3	5.4	9.7
Pas de retard, conditions insuffisantes	6.9	3.4	5.6
Retard sans marge de manœuvre	3.7	2.1	3.1
2023			
pas de retard	77.4	89.9	82.2
Retard avec marge de manœuvre	13.5	4.4	10
Pas de retard, conditions insuffisantes	6.3	4	5.4
Retard sans marge de manœuvre	2.8	1.7	2.4

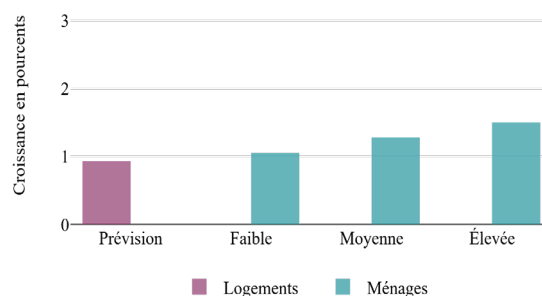
Ménages avec des retards de paiement ou des conditions de logement insuffisantes

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

En raison des différentes échéances de financement, la hausse des taux d'intérêt n'affecte les loyers et les coûts d'utilisation que progressivement. Ainsi, les effets de la hausse des taux 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 externe des propriétaires, est tombé à 1,5 % en 2025, tandis que l'inflation prévue était d'environ 1 % en début d'année. Il y a donc peu de marge pour une hausse des loyers sur les logements loués. Toutefois, comme les loyers des nouveaux contrats continueront probablement à augmenter, une croissance modérée des loyers sur l'ensemble du parc est attendue. Pour la propriété, la baisse des taux d'intérêt entraîne également une diminution des coûts d'utilisation.

La hausse attendue des loyers sur le marché en 2025 s'explique également par la très faible croissance prévue du parc de logements. Une lueur d'espoir se profile avec la hausse des autorisations de construire en 2024, et plus encore celle des demandes de permis, ce qui laisse entrevoir un renforcement de la croissance à partir de

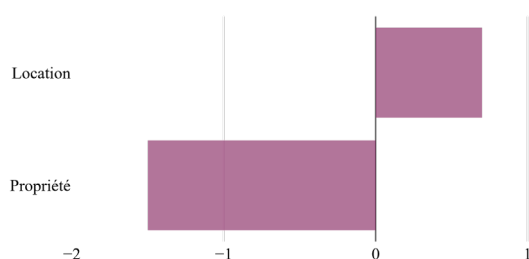


Croissance parc de logements: 2025

Croissance ménages: 2015 - 2023

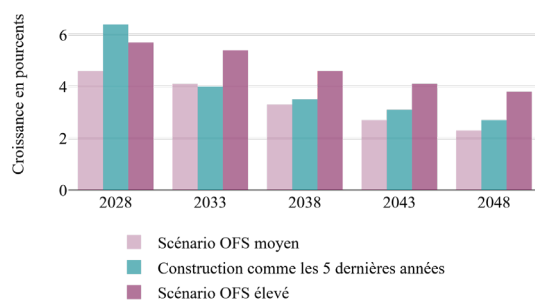
Croissance attendue du parc de logements par rapport aux taux de croissance des ménages les plus bas, moyens et les plus élevés

2026. Pour 2025, cependant, aucun signe d'assouplissement n'est en vue sur le marché du logement. Même à long terme, la croissance du parc de logements ne devrait pas suivre celle des ménages, compte tenu de la tendance actuelle à la densification dans la construction.



Évolution possible des coûts du logement avec le scénario actuel des taux d'intérêt et de l'inflation sur 1 an
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 du marché du logement reste préoccupante. Le léger assouplissement observé en 2024 s'est révélé être un feu de paille, car il s'est accompagné d'une forte hausse des loyers et des coûts d'utilisation dans la propriété. Cette baisse de la demande due à des prix plus élevés pénalise surtout les personnes et les ménages en situation de changement. L'approvisionnement global reste assuré, mais la charge du logement a augmenté depuis 2018, tant pour la location que pour l'achat, et la situation est devenue plus difficile pour les revenus modestes. Au moins, les effets du retournement des taux sont désormais presque entièrement absorbés. Pour 2025, seulement une légère hausse des coûts du logement est prévue dans le parc existant.

La situation ne changera pas rapidement. En 2025, une très faible croissance du parc de logements est attendue, en partie parce que dans les zones urbaines, les nouvelles constructions sont souvent des reconstructions sans effet quantitatif significatif. L'augmentation des autorisations et des demandes de permis de construire permet toutefois d'espérer une reprise plus forte à partir de 2026. Cela ne doit pas faire oublier qu'à moyen terme, avec la poursuite de la croissance du nombre de ménages, un important besoin d'action persiste, car l'expansion du nombre de logements devra se faire de plus en plus dans des zones déjà construites. Il n'est donc pas réaliste de penser que la pénurie sera rapidement résorbée, comme ce fut le cas entre 2014 et 2016. Si l'approvisionnement actuel reste encore globalement satisfaisant, c'est principalement grâce à l'évolution exceptionnelle des prix de l'immobilier dans les années 2010, à la baisse des coûts d'utilisation qui en a résulté pour la propriété, ainsi qu'au ralentissement des hausses de loyers en raison de l'évolution des taux.

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 corrélérer 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