



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

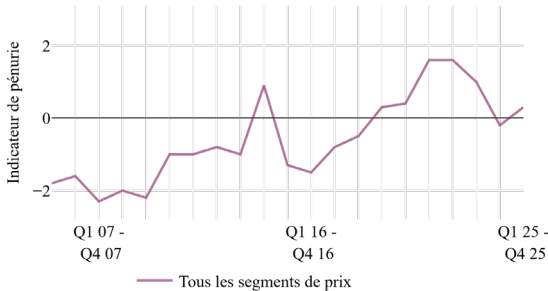
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

La situation sur le marché du logement (2025 / 4):

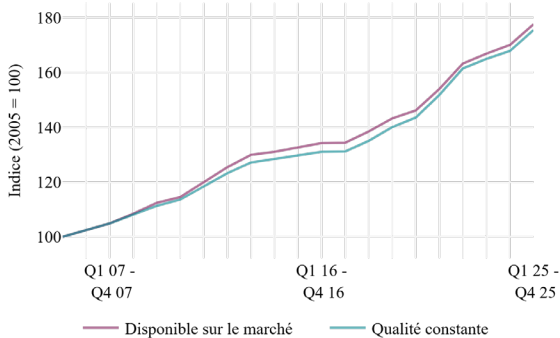
Excursus sur la propriété du logement

Excursus sur la propriété du logement : rareté croissante, hausse des prix

Depuis des années, le marché de la propriété du logement semble n'évoluer que dans une seule direction : celle d'une raréfaction progressive et continue. La propriété du logement est devenue un bien rare et n'est plus « abordable », tel est le constat général. Les indicateurs agrégés le confirment également. Depuis 2005, selon l'indicateur de rareté de la propriété du logement, l'offre de logements en propriété s'est progressivement réduite au fil du temps.



Pénurie sur le marché du logement en propriété



Évolution des prix de la propriété du logement

Les fortes hausses de prix de 2021 et 2022 ont certes permis d'atténuer quelque peu la pression de la demande jusqu'en 2024. L'année dernière, le marché s'est toutefois de nouveau tendu, accompagné d'une nette augmentation des prix. Au cours des cinq dernières années, cette hausse nominale des prix a été plus marquée que celle des revenus médians. Le ratio médian entre les prix et les revenus est passé de 6,8 (2019) à 8,3 (2024). Afin d'évaluer l'ampleur de la liberté de choix des ménages entre la location et la propriété,

il convient toutefois d'examiner cet indicateur de manière plus approfondie.

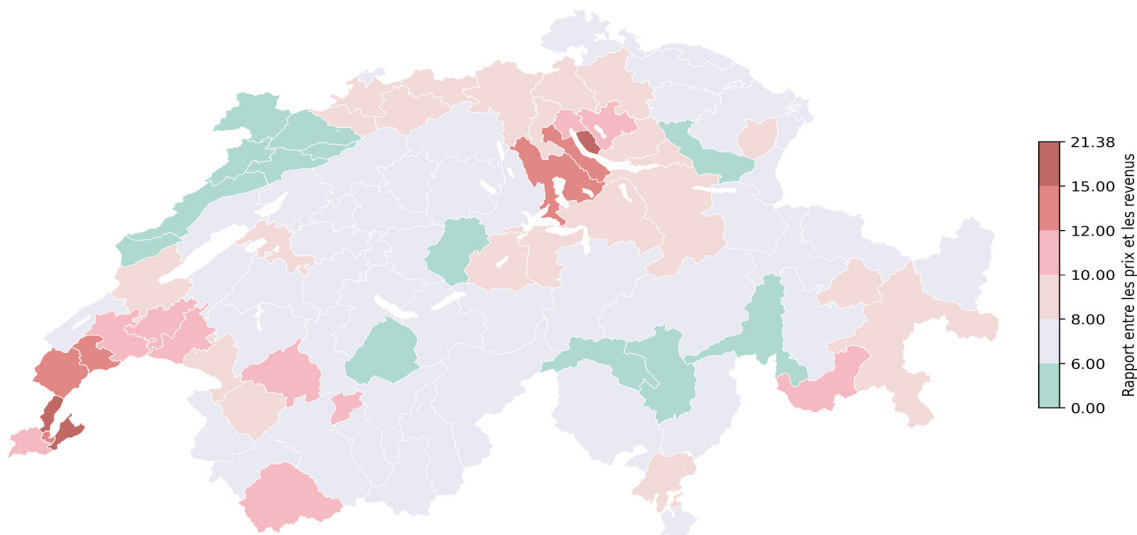
La propriété du logement est-elle accessible à l'achat ?

La propriété du logement peut être achetée à condition de disposer de fonds propres suffisants et de satisfaire aux règles de viabilité financière des banques. Avec un ratio prix-revenu de 6, une banque considère en règle générale l'achat d'un logement comme encore supportable ($\text{revenu} \times 6 \times \text{part de financement externe} \times (\text{taux d'intérêt théorique} + \text{taux des charges annexes et d'amortissement}) < 1/3 \text{ du revenu}$).

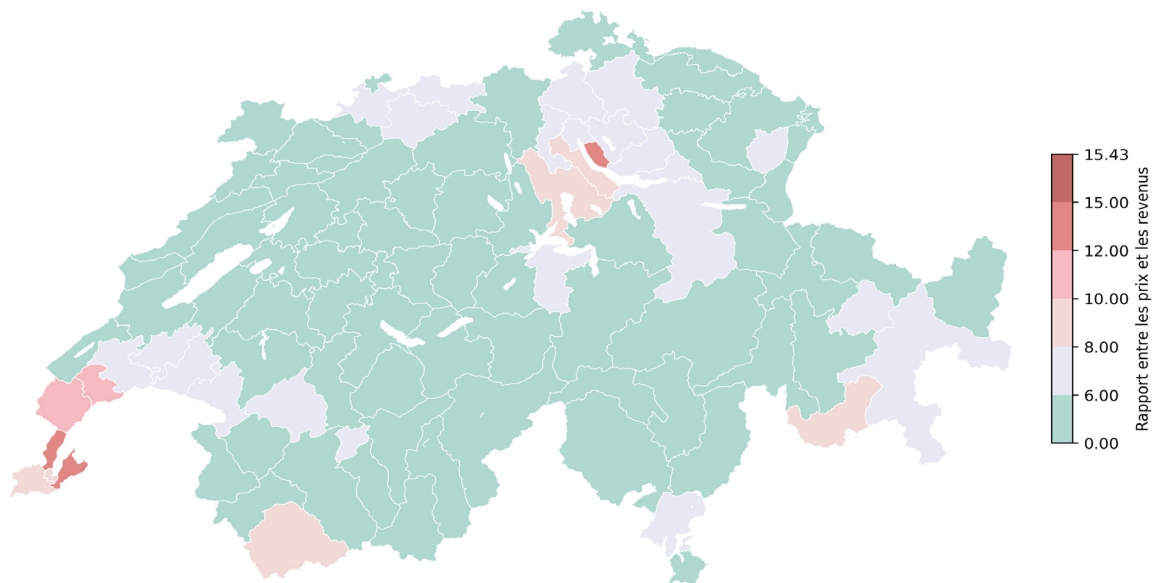
Selon les données de l'Office fédéral de la statistique, le revenu brut médian d'une personne adulte s'élevait en 2022 à 70'740 CHF. Pour les ménages composés de plusieurs personnes, on calcule un revenu équivalent en termes de pouvoir d'achat, en appliquant un facteur de 0,5 pour chaque adulte supplémentaire et de 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans. Ainsi, pour une famille avec deux enfants de moins de 14 ans, le revenu équivalent au revenu médian d'une personne seule s'élève à 148'554 CHF ($70'740 \text{ CHF} \times 2,1$).

La classe moyenne se situe entre 70 % et 150 % du revenu médian. La tranche comprise entre 70 % et 100 % est désignée dans ce monitor comme la classe moyenne inférieure, tandis que celle allant de 100 % à 150 % est qualifiée de classe moyenne supérieure. La famille mentionnée, qui se situe exactement au centre de cette définition de la classe moyenne, peut, selon la représentation ci-dessus, acquérir un bien immobilier d'une valeur de 890 000 CHF.

La relation prix-revenu peut être utilisée comme estimation synthétique pour évaluer s'il est possible de constituer les fonds propres nécessaires lorsque l'on ne dispose pas d'une source de patrimoine externe (par exemple un héritage). Si l'on parvient à épargner 20 % de son revenu, il faut exactement 6 ans, avec un facteur de 6, pour constituer ce capital propre. Avec un taux d'épargne de 10 %, il faut 12 ans. Si l'on souhaite augmenter la part de fonds propres afin de satisfaire au test de viabilité, la durée nécessaire s'allonge en conséquence.



Rapport entre les prix et les revenus – classe moyenne inférieure



Rapport entre les prix et les revenus – classe moyenne supérieure

Sur les cartes, le facteur 6 est utilisé comme seuil pour une coloration verte, car à ce niveau l'acquisition d'un logement en propriété pourrait être financée avec un taux de nantissement de 80 %.

Pour la classe moyenne inférieure, seules quelques régions se situent dans une zone de viabilité financière, en particulier l'Arc jurassien. Les régions urbaines autour du Léman et de Zurich, ainsi que Bâle-Campagne, en sont exclues, tout comme certains hotspots touristiques ; dans ces derniers cas toutefois, la distinction entre résidences principales et secondaires contribue partiellement à une baisse des valeurs présentées ici.

La situation est naturellement plus favorable pour la classe moyenne supérieure. Dans les régions urbaines du Léman, de Zurich et de Bâle, celle-ci doit néanmoins elle aussi se montrer très contrainte sur le plan financier. Dans les régions périphériques, en revanche, les possibilités d'acquérir un logement en propriété restent encore suffisamment nombreuses.

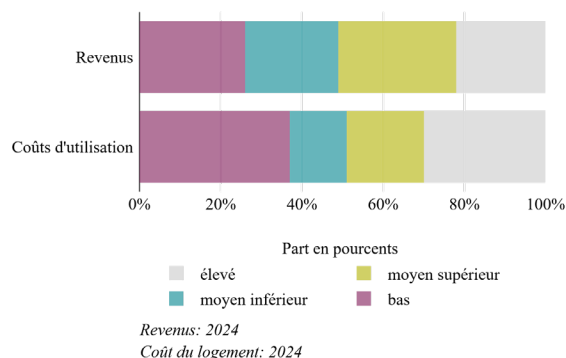
Il convient enfin de préciser que, par logement en propriété, on entend des objets adaptés à la taille du ménage, incluant aussi bien la propriété par étages que les maisons individuelles. Pour la maison individuelle, souvent associée à l'idée de propriété du logement, les exigences en matière de revenu sont toutefois nettement plus élevées à qualité équivalente.

La propriété du logement est-elle abordable ?

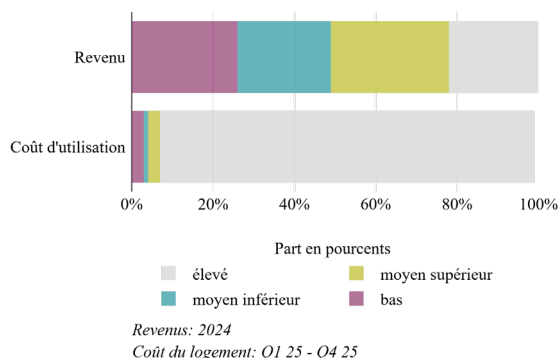
En moyenne suisse, les ménages ne consacrent pas 33 % de leur revenu brut aux coûts du logement. Pour la classe moyenne inférieure, la charge liée au logement s'élève en moyenne à 24 % du revenu en cas de location et à 26 % en cas de propriété du logement, en tenant compte des coûts d'opportunité. Pour la classe moyenne supérieure, les valeurs correspondantes s'élèvent à 17 % pour la location et à 18 % pour la propriété du logement.

Afin d'évaluer l'accessibilité financière, le monitor détermine les

loyers effectivement payés – et donc financièrement supportables – par les ménages locataires des quatre classes de revenu (bas revenus, classe moyenne inférieure, classe moyenne supérieure et hauts revenus). Sur cette base, des seuils de soutenabilité sont établis pour les différentes classes de revenu. Lorsque les coûts d'usage sont classés selon ces seuils de soutenabilité et comparés à la distribution des revenus, il apparaît que les coûts d'usage du parc existant correspondent assez bien à la distribution des revenus. Cela s'explique notamment par les importantes plus-values observées au cours des dix dernières années, lesquelles ont contribué à réduire les coûts d'usage de la propriété.

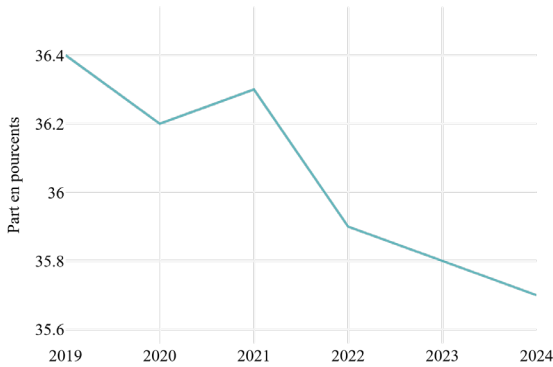


Ménages par classe de revenu et logements en propriété par classe de coûts d'usage (parc existant)



Ménages par classe de revenu et logements en propriété par classe de coûts d'usage (sur le marché)

Toutefois, lors de l'entrée dans un logement, il n'est pas garanti de pouvoir compter sur de nouvelles plus-values. Si l'on fixe l'anticipation de la plus-value à zéro dans le calcul des coûts d'usage, l'accession à la propriété n'est pas financièrement supportable pour la classe moyenne par rapport à la location. En outre, en raison de la forte croissance des prix, cette répartition des coûts d'usage selon la soutenabilité de l'accession à la propriété s'est encore détériorée depuis 2020.



Part des ménages propriétaires de leur logement

Baisse du taux de propriétaires

En raison de la détérioration marquée de l'abordabilité, le taux de propriétaires est en recul depuis plusieurs années. Bien que les chiffres officiels pour 2024 ne soient pas encore disponibles, les enquêtes par sondage laissent supposer que ce taux a également diminué l'avant-dernière année. Les hausses de prix observées en 2025 suggèrent par ailleurs que tel a également été le cas l'année dernière.

Ce recul ne peut toutefois pas être attribué uniquement à la situation du marché, comme le montre un examen de sa répartition régionale. Dans l'analyse régionale, certaines zones caractérisées par une

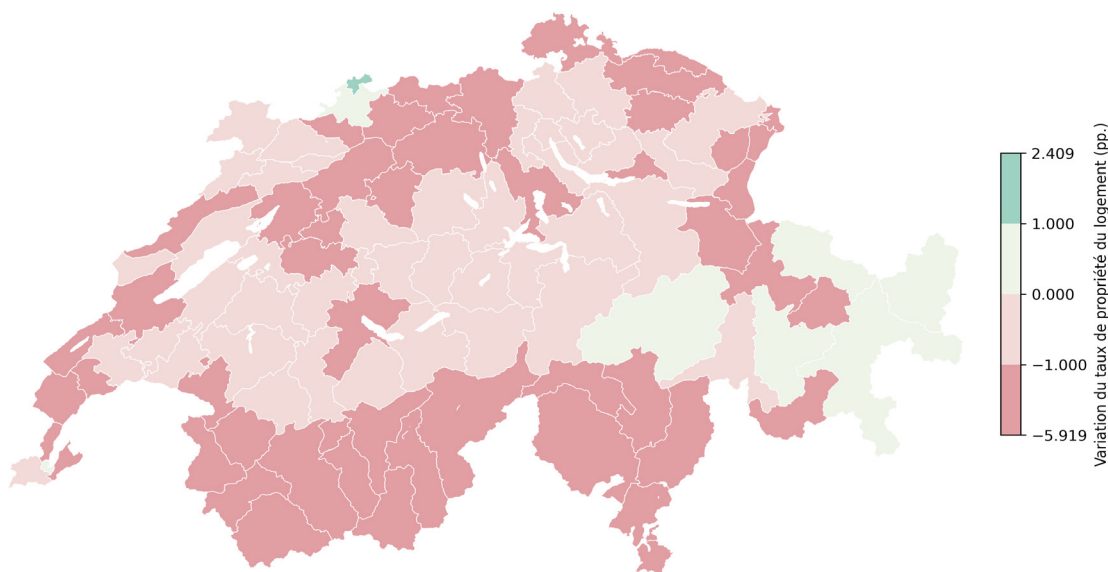
faible abordabilité enregistrent en partie une hausse du taux de propriétaires, tandis que, par exemple, l'Arc jurassien, relativement abordable, affiche un recul de ce taux. L'évolution de ce taux doit donc être analysée de manière différenciée et dépend également des structures et des préférences des ménages ainsi que du niveau initial, et pas uniquement des conditions d'achat et d'abordabilité.

Conclusion

Ces dernières années, la propriété du logement s'est incontestablement renchéri par rapport aux revenus des ménages et est devenue moins abordable, ce qui se reflète globalement dans la baisse du taux de propriétaires. Sans source de patrimoine externe, telle qu'un héritage, l'acquisition n'est possible pour la classe moyenne inférieure qu'après une longue phase d'épargne ou dans un nombre très limité de régions périphériques.

Pour la classe moyenne supérieure, l'acquisition reste toutefois envisageable en dehors des grands centres urbains et, avec une volonté d'épargne suffisante, également dans les régions du Léman, de l'agglomération zurichoise et de Bâle-Campagne. Il convient cependant de distinguer entre la propriété par étages et la maison individuelle indépendante. Pour cette dernière, les obstacles sont nettement plus élevés.

En outre, « achetable » ne signifie pas nécessairement « abordable ». Certains ménages ne souhaitent pas épargner dans la mesure nécessaire pour une acquisition pourtant théoriquement possible. Pour ceux-ci, la propriété du logement n'est donc pas abordable. Les ménages de la classe moyenne qui souhaitent accéder à la propriété doivent en avoir la volonté et planifier cet objectif de manière ciblée. Dans la classe moyenne inférieure, cela requiert une grande persévérance ainsi qu'une disposition supplémentaire à faire des compromis, notamment en ce qui concerne la localisation et l'équipement du logement.



Évolution du taux de propriétaires 2018 – 2023