



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

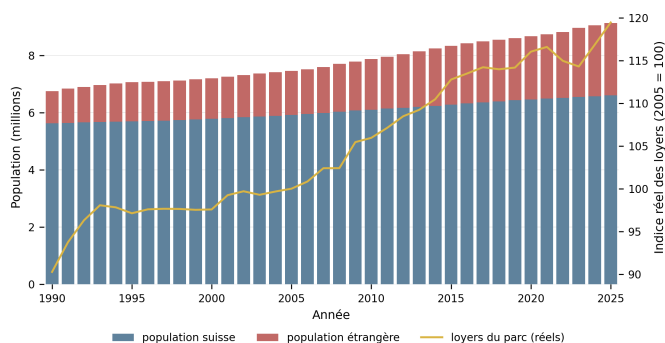
La situation sur le marché du logement (2026 / 2) :

Excursus : « Immigration et marché du logement »

Cycle et tendance du marché du logement

Un environnement conjoncturel parfois en évolution rapide, combiné à une réaction plus lente du secteur de la construction pour des raisons réglementaires et techniques, engendre des cycles sur le marché du logement. À titre d'illustration du marché suisse, trois titres parus ces dernières années suffisent : en 2014, la *Neue Zürcher Zeitung* demandait : « La Suisse connaît-elle une pénurie de logements ? » (*Neue Zürcher Zeitung*, 2014). Trois ans plus tard seulement, le *Tages-Anzeiger* titrait : « Les loyers baissent - et la tendance n'est pas près de s'inverser » (*Tages-Anzeiger*, 2017). Depuis, la tendance s'est de nouveau inversée, si bien qu'en 2026, *Blick* écrit : « Pénurie de logements et tensions sociales : ce qui attend les locataires en 2026 » (*Blick*, 2026).

Indépendamment de ces cycles, les loyers des logements connaissent également en Suisse une hausse réelle, qui semble liée à l'évolution démographique. La croissance de la population a par ailleurs été un peu plus forte à partir de 2007 que durant les années précédentes.



Évolution de la population et des loyers réels
OFS, Statpop, IPC

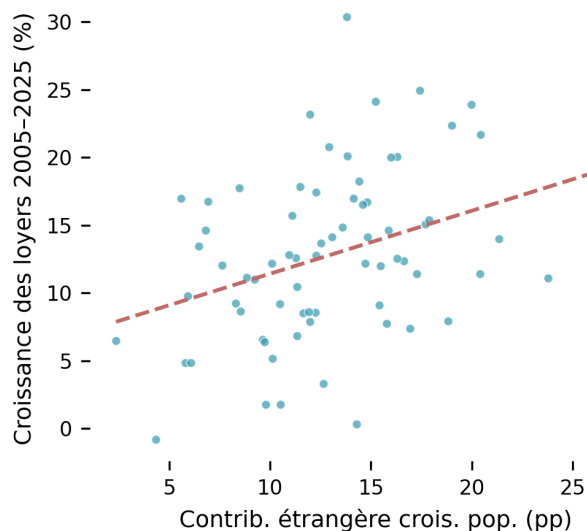
Entre le début de 1990 et la fin de 2025, la population résidente permanente de la Suisse est passée d'environ 6,7 à plus de 9,1 millions de personnes, soit une hausse de 36,9 %. La contribution de la population suisse à cette croissance s'est élevée à 15,0 points de pourcentage, contre 21,9 pour la population étrangère. Sur la même période, les loyers des logements ont augmenté de 32,3 % en termes réels.

Il est donc tentant d'attribuer à l'immigration la hausse des coûts du logement. Il ne s'agit toutefois que d'un aspect des mécanismes du marché du logement. La présente analyse examine d'abord les ménages étrangers en Suisse et leur rôle sur le marché du logement, puis l'ensemble du système du marché du logement afin de mieux situer le rôle de l'immigration dans la hausse des loyers et des prix. Il convient de préciser que, dans le cadre de cette analyse, le terme « immigration » désigne le solde migratoire (ou l'immigration nette).

Contribution régionale de la population étrangère à la croissance démographique et évolution des loyers

Le lien observé à l'échelle nationale entre croissance démographique et hausse des loyers se vérifie également au niveau régional. Comme l'analyse porte sur l'effet du solde migratoire, le graphique se limite à représenter la relation entre la contribution de la population étrangère

à la croissance démographique (soit une partie seulement de la croissance) et l'évolution des loyers sur la période 2005-2025, tout en sachant que la population suisse a elle aussi nettement contribué à la croissance durant cette période (voir ci-dessus).



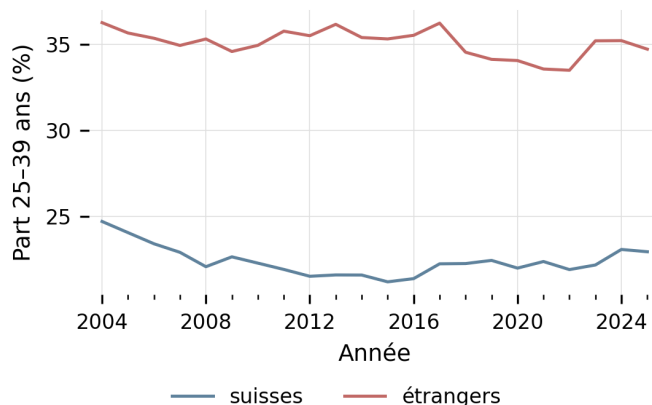
Contribution de la population étrangère à la croissance et croissance réelle des loyers proposés dans les bassins d'emploi suisses
OFS, IPC, OFL

La figure montre, d'une part, une corrélation positive statistiquement significative entre la contribution à la croissance et la hausse des loyers. D'autre part, elle indique que d'autres facteurs doivent également exercer une influence importante, puisque la contribution à la croissance est loin d'expliquer l'ensemble des variations. Comme exposé ci-après, ces autres facteurs dominent de fait l'effet isolé de l'immigration.

Profil des ménages étrangers

En moyenne, les ménages étrangers se distinguent des ménages suisses à plusieurs égards. Ces différences sont essentielles pour comprendre leur influence sur le marché du logement. Elles sont présentées ici principalement à l'aide de l'Enquête suisse sur la population active (ESPA), qui fournit depuis 1991 une base cohérente de données socio-économiques sur la population résidente (avec, depuis 2002, un échantillon élargi pour les personnes étrangères). Ces données issues d'une enquête comportent certes une erreur d'échantillonnage, mais elles peuvent être utilisées de manière fiable pour analyser les relations générales étudiées ici.

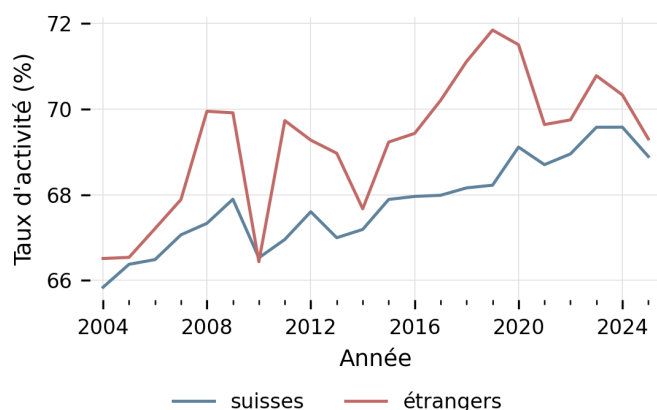
Structure par âge : Les ménages étrangers sont nettement plus jeunes : la part des 25 à 39 ans dans la population âgée de 15 ans ou plus - un groupe d'âge présentant une forte mobilité sur le marché du logement - est nettement plus élevée parmi les personnes étrangères que parmi les personnes suisses. Ce rapport est resté relativement stable au cours des vingt dernières années.



Part des 25 à 39 ans dans la population âgée de 15 ans ou plus, selon la nationalité
OFS, ESPA

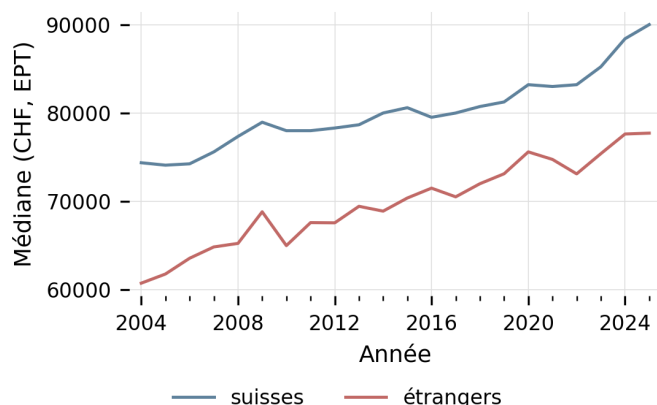
Cette situation entraîne d'autres différences.

Taux d'activité : Les personnes étrangères en âge de travailler présentent en moyenne un taux d'activité plus élevé que les Suissesses et les Suisses. L'écart s'est toutefois réduit au cours des dernières années.



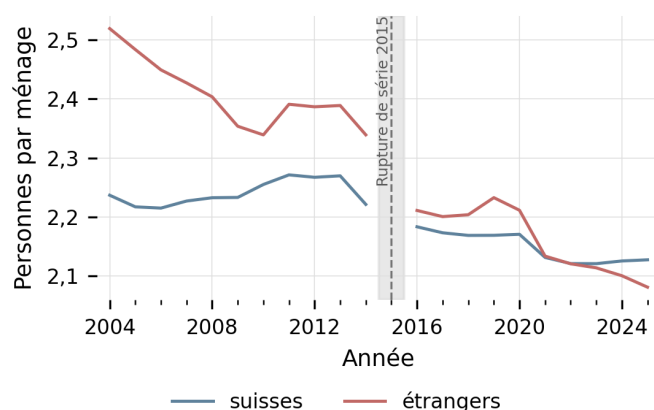
Taux d'activité de l'ensemble des personnes âgées de 25 à 64 ans, selon la nationalité
OFS, ESPA

Revenu : Malgré un taux d'activité légèrement supérieur, le revenu médian de la population étrangère (normalisé en équivalents plein temps) est inférieur à celui de la population suisse. L'écart tend à se réduire au fil du temps, mais il subsiste.



Revenu médian selon la nationalité
OFS, ESPA

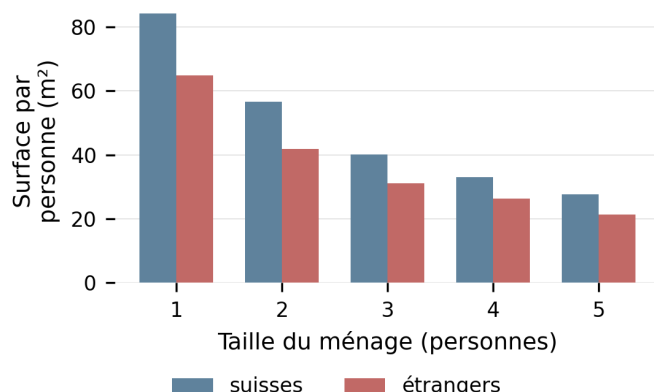
Taille des ménages : Outre la croissance démographique, la taille des ménages constitue un facteur déterminant de la demande de logements. Pendant longtemps, les ménages étrangers étaient plus grands que les ménages suisses, car ils comptaient davantage d'enfants (2016 : 2,21 contre 2,18 personnes). L'écart s'est toutefois réduit de manière continue - de +0,28 personne en 2004 à +0,12 en 2014, puis à +0,03 en 2016 - avant de s'inverser pour la première fois en 2023. En 2025, la taille moyenne des ménages étrangers, soit 2,08 personnes, est inférieure à celle des ménages suisses, qui s'établit à 2,13. Les ménages étrangers deviennent donc continuellement plus petits par rapport aux ménages suisses.



Taille moyenne des ménages selon la nationalité
OFS, ESPA

Il convient de noter une rupture de série : la révision de la pondération de l'OFS à partir du 3e trimestre 2015 corrige une sous-estimation antérieure des petits ménages étrangers ; les niveaux observés en fin de période sont les niveaux corrects.

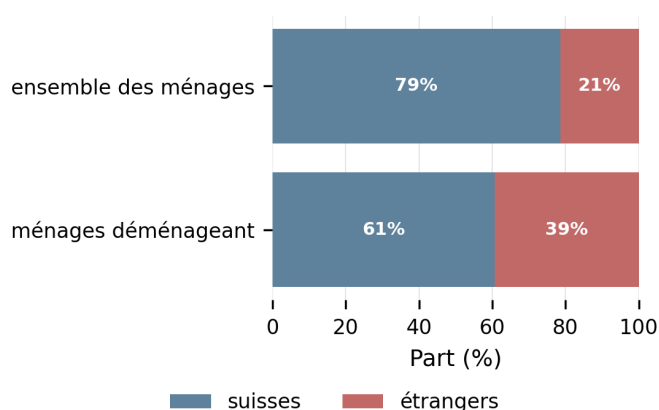
Surface habitable par personne. À taille de ménage identique, les ménages étrangers occupent systématiquement moins de surface habitable par personne que les ménages suisses - un écart d'environ 25 %, stable pour toutes les tailles de ménage.



Surface habitable par personne selon la taille du ménage et la nationalité, 2024
OFL

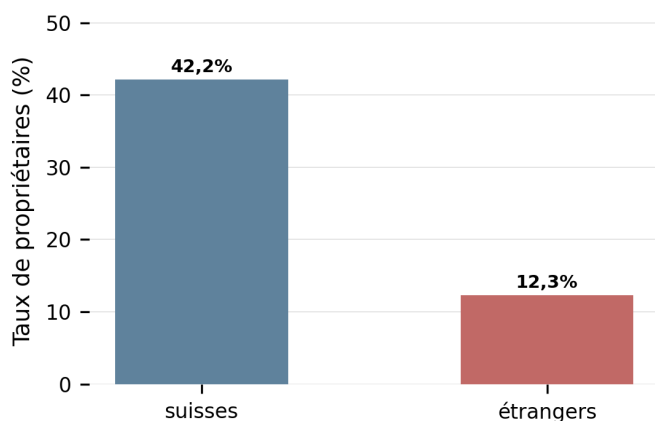
Activité sur le marché et statut d'occupation

Ces caractéristiques socio-économiques, ainsi que le fait que toute immigration s'accompagne également d'une émigration, rendent les ménages étrangers particulièrement actifs sur le marché du logement. Bien qu'ils ne représentent qu'environ 21 % de l'ensemble des ménages, ils constituent 39 % des ménages en déménagement - conséquence directe de leur mobilité plus élevée (immigration et émigration, changements professionnels, éventuellement formation d'une famille) et de leur durée de séjour plus courte.



Ménages en déménagement par rapport à l'ensemble des ménages, selon la nationalité, 2024
OFS

Les ménages étrangers sont en outre presque exclusivement locataires : leur taux de propriété n'est que de 12 %, contre 42 % pour les ménages suisses. Ils sont donc, d'une part, touchés de manière disproportionnée par l'évolution du marché locatif et, d'autre part, exercent également une influence plus forte sur celui-ci.

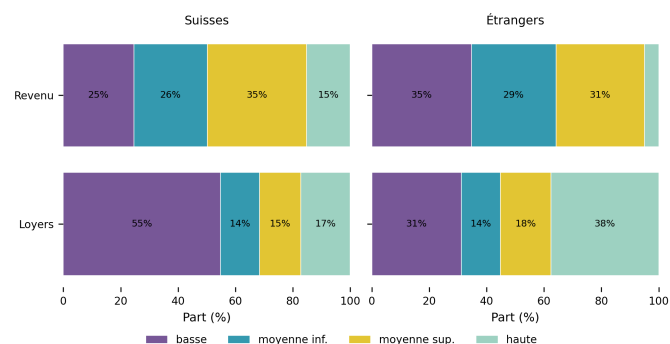


Taux de propriété des ménages selon la nationalité, 2024
OFL

Charge des coûts du logement et accessibilité financière

En raison des flux continus d'immigration et d'émigration ainsi que de leur structure socio-économique, les ménages étrangers présentent généralement des durées de contrats de location plus courtes. Comme les vingt dernières années ont surtout été marquées par une baisse des

taux d'intérêt, ils profitent globalement moins de la baisse relative des loyers du parc existant. Cela se reflète dans la comparaison de la répartition des revenus et des loyers des ménages disposant de contrats de location existants.



Répartition des revenus (2025) et des loyers (2024) selon la nationalité
OFL

25 % des ménages suisses ont un revenu inférieur au seuil de la classe moyenne. Or, 55 % des contrats de location existants restent abordables pour ces ménages. Si l'on étend l'analyse à la classe moyenne incluse, le rapport est équilibré. De nombreux ménages bénéficient ainsi de loyers avantageux par rapport à leur revenu. La situation s'inverse pour les ménages étrangers. Ils occupent de manière disproportionnée des logements « non abordables », c'est-à-dire des logements relativement chers au regard de leur revenu. La charge moyenne des coûts du logement est donc légèrement plus élevée pour les ménages étrangers dans les segments de revenus inférieur et moyen inférieur, et nettement plus élevée dans la classe moyenne supérieure et au-delà que pour les ménages suisses.

Bilan

La croissance démographique, alimentée principalement par l'immigration nette, exerce un effet haussier sur les prix du marché locatif. Les ménages immigrés supportent eux-mêmes une partie de ces coûts : ils vivent dans des logements plus petits, paient des loyers plus élevés par rapport à leur revenu et sont moins souvent propriétaires. Il a en outre été montré au début de l'analyse que, parallèlement au solde migratoire, d'autres facteurs influencent fortement l'évolution des prix. La section suivante vise à identifier ces facteurs.

Effet de la croissance démographique dans le système du marché du logement

Le marché du logement ne se résume pas à la demande, et la demande ne se résume pas au nombre de ménages. Pour obtenir une vision différenciée de l'effet de l'immigration, il convient de considérer l'ensemble du système, y compris le secteur de la construction et le marché

des capitaux. À cette fin, les facteurs d'influence pertinents ont été réunis pour les bassins d'emploi suisses et l'équilibre de long terme qui en résulte a été estimé pour le marché locatif ainsi que, par dépendance, pour le marché de la propriété du logement. Il est ainsi possible

de quantifier et de situer l'influence des différents facteurs. Les détails techniques ne sont pas présentés ici ; on se référera à Sager (2026). L'accent est mis sur les facteurs pouvant être influencés au niveau régional, c'est-à-dire sur les variables agissant sur la demande et sur l'offre. Le marché des capitaux est principalement influencé par des facteurs macroéconomiques (taux d'intérêt), sur lesquels les possibilités d'action sont limitées.

Principaux facteurs influençant l'évolution des prix à long terme

Demande : Comme attendu, le nombre d'habitants et la taille des ménages ressortent comme des facteurs déterminants et significatifs du côté de la demande. Le premier exerce un effet haussier sur les prix, tandis que la seconde exerce un effet baissier (lorsque la taille des ménages augmente, moins de logements sont nécessaires). L'évolution des revenus constitue toutefois un autre facteur déterminant et exerce un effet haussier de même ampleur que la croissance démographique. Du côté de la demande - mais aussi simultanément sur le marché des capitaux -, la charge fiscale (plus elle est faible, plus les loyers sont élevés) ainsi que les coûts de la propriété du logement jouent également un rôle, car il existe une interdépendance entre la propriété du logement et le marché locatif.

Offre : Du côté de l'offre, l'étendue totale des terrains à bâtir disponibles (surface des zones à bâtir) exerce un effet baissier sur les prix. La densité de construction est également significative : une densité plus élevée exerce un effet baissier sur les prix dans toute la plage observée, mais cet effet diminue à mesure que la densité augmente. La densification apporte donc de moins en moins de détente lorsque la densité progresse, car construire dans un tissu dense devient plus complexe. Selon les estimations, un effet haussier de la densité elle-même n'apparaîtrait qu'à des niveaux bien plus élevés, qui ne sont pas observés en Suisse. La réserve de terrains à bâtir est elle aussi importante : lorsqu'elle est plus élevée, elle exerce un effet stabilisateur sur les prix. À court terme du moins, les coûts de construction exercent eux aussi un effet haussier.

D'autres facteurs influencent également l'équilibre. Des procédures d'autorisation de construire plus longues entraînent des loyers plus élevés, tout comme une part plus importante de résidences secondaires, qui réduit l'offre.

Interaction : Pour l'analyse de l'effet du solde migratoire, il est essentiel de relever que le revenu est un facteur de hausse des prix aussi important que l'immigration. En revanche, ces deux effets haussiers peuvent être

compensés du côté de l'offre. Cela nécessite des capacités de réserve, soit sous la forme d'un parc de logements peu dense et densifiable et/ou de terrains à bâtir disponibles. L'accélération des procédures d'autorisation de construire ainsi que des interventions sur les marchés des résidences secondaires peuvent apporter un soulagement ponctuel. Dans une perspective de croissance avec immigration nette, il ne s'agit toutefois que de solutions temporaires.

Construire devient plus complexe

L'immigration nette, lorsqu'elle n'est pas limitée, est difficile à prévoir : elle dépend de l'évolution conjoncturelle, de la situation internationale et des décisions politiques. Il est en revanche possible d'agir sur l'offre. Comme indiqué au début, la pénurie de 2014 a été rapidement résorbée, si bien qu'en 2017 il était question d'un excédent d'offre. Il est d'ores et déjà manifeste qu'un assouplissement rapide n'est actuellement pas réaliste. La raison tient également à l'offre, où la situation initiale s'est détériorée.

Variable	Année	Q1 (25e centile)	Médiane	Q3 (75e centile)
Densité bâtie (log./ha)	2012	3,8	4,4	5,2
Réserves de terrain à bâtir (%)	2012	8,3	9,9	13,1
Densité bâtie (log./ha)	2022	4,2	4,9	5,6
Réserves de terrain à bâtir (%)	2022	5,8	6,9	10,4

Évolution des facteurs du côté de l'offre dans les bassins d'emploi : 2012 par rapport à 2022

Sager, 2026

Entre 2012 et 2022, la densité de construction médiane dans les 73 bassins d'emploi pris en compte dans le modèle (les données étant peu fiables dans les régions trop petites) est passée de 4,4 à 4,9 logements par hectare de zone à bâtir déjà construite (+10 %), tandis que la part médiane des zones à bâtir non construites est passée de 9,9 % à 6,9 % (-30 %). À technologie et réglementation inchangées, cette évolution réduit l'offre : la diminution de la réserve de terrains à bâtir exerce une pression à la hausse sur les prix, tandis que la densité plus élevée continue certes de modérer les loyers, mais avec un effet décroissant.

Les constructions de remplacement sont at-trayantes

La situation est encore compliquée par le fait qu'en 2025, environ 18 % des logements nouvellement construits ne faisaient que remplacer des unités démolies. Cette tendance s'accroîtra dans les zones déjà construites, si les taux d'intérêt restent stables et que la pénurie se renforce. Pour un volume d'investissement donné, la contribution nette de l'activité de construction au parc de logements diminue ainsi.

Conclusion

La croissance démographique exerce - ceteris paribus - naturellement un effet haussier sur les prix. Cela correspond à la fois aux attentes théoriques et à la réalité observée en Suisse. Comme, au cours des 35 dernières années, la contribution de l'immigration nette à la croissance démographique a nettement dépassé celle des ménages suisses, il est logique d'y voir l'une des causes d'une accessibilité financière au logement insuffisante et de la pénurie de logements.

En raison de leurs caractéristiques spécifiques, les ménages étrangers ressentent toutefois nettement plus fortement la pénurie et l'évolution des prix sur le marché locatif que les ménages suisses. Ils sont surreprésentés parmi les ménages à la recherche d'un logement et consacrent une part disproportionnée de leur revenu au loyer, d'autant qu'ils sont rarement propriétaires.

Lorsqu'on considère l'ensemble du système du marché du logement dans une analyse statistique, ce lien entre la croissance de la population et des ménages et les loyers se confirme. L'évolution des revenus est toutefois tout aussi importante pour la hausse des loyers et des prix en Suisse. Il apparaît en outre clairement que l'offre exerce un effet stabilisateur, à condition qu'elle ne se contracte pas par rapport à la population. Cette raréfaction relative explique actuellement pourquoi le retour à l'équilibre du marché du logement est plus lent qu'entre 2014 et 2017. Un retour à l'équilibre reste néanmoins possible, notamment parce que des améliorations réglementaires peuvent produire des effets positifs ponctuels, même si ceux-ci ne se manifestent qu'une seule fois.

Abréviations

Abréviation	Signification		
OFS	Office fédéral de la statistique	IPC	Indice suisse des prix à la consommation
OFL	Office fédéral du logement (wohnmonitor.admin.ch)	ESPA	Enquête suisse sur la population active
		Statpop	Statistique de la population

Références

Blick. (2026). Wohnungsnot und soziale Spannungen: Das kommt 2026 auf Mieter zu. Blick.

Neue Zürcher Zeitung. (2014). Steckt die Schweiz in einer Wohnungsnot? NZZ.

Sager, D. (2026). The effect of immigration on rents and prices in Switzerland in a long-run equilibrium framework [Working Paper]. Meta-Sys AG.

Tages-Anzeiger. (2017). Die Mieten sinken – und ein Ende des Trends ist nicht in Sicht. Tages-Anzeiger.