

Aperçu du marché du logement

Les perspectives conjoncturelles s'assombrissent en raison des mesures douanières annoncées, puis mises en œuvre par les États-Unis. En 2023 et en 2024 déjà, la croissance de l'économie suisse avait été inférieure à la moyenne. Il devrait en aller de même en 2025 et en 2026.

Sur le marché du logement, l'offre et la demande évoluent dans des directions différentes depuis des années, et ce mouvement divergent, quoique moins marqué, se poursuit. Ces derniers temps, le nombre de demandes de permis de construire et, dans la foulée, celui des autorisations de construire ont cependant amorcé une tendance haussière, ce qui permet d'espérer que la production de logements a dépassé son point d'inflexion inférieur.

Le taux de vacance recule fortement depuis 2020. Par conséquent, les loyers des logements proposés sur le marché devraient continuer à grimper, à l'instar des prix dans le secteur de la propriété, sous l'effet du nouvel abaissement des taux d'intérêt.

L'OFL a actualisé la brochure «Logement à prix avantageux: Un kit d'options à la disposition des villes et des communes», parue en 2013, et l'a accompagnée de ressources supplémentaires sur son site Internet. Le kit d'options a été présenté officiellement le 7 novembre 2025, à l'occasion des Journées suisses du logement.

Novembre 2025



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2023/2024	−0,4 %	+0,7 %	↑
Evolution démographique	2023/2024	+1,7 %	+1,0 %	↗
Climat de consommation	09.25/10.25	−37	−37	→

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2022/2023	46 505	46 731	↓
Prix de la construction: construction d'immeubles locatifs	10.24/04.25	+0,2 %	+0,6 %	↑
Prix de la construction: rénovation d'immeubles locatifs	10.24/04.25	+0,1 %	+0,5 %	↑
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	08.25/09.25	2,81 %	2,81 %	→

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2024/2025	1,08 %	1,00 %	↘
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	05.25/08.25	+2,6 %	+1,8 %	↗
Evolution des prix de l'offre: logements locatifs	2 ^e trim. 25/ 3 ^e trim. 25	+1,3 %	+1,5 %	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI: app. en propriété	2 ^e trim. 25/ 3 ^e trim. 25	+6,0 %	+5,4 %	↗
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI: maisons individuelles	2 ^e trim. 25/ 3 ^e trim. 25	+3,9 %	+5,1 %	↑

Instants de mesure

Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période. Les taux de variation sont indiqués par rapport aux périodes correspondantes de l'année précédente.

T1 données précédentes

T2 dernières données disponibles

Le sens des flèches pour les valeurs absolues

indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.

Le sens des flèches pour les taux d'évolution

indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

- ↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles
- ↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
- changement nul
- ↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
- ↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

Sources

OFS, seco, BNS, Wüest Partner

Impressum

«Aperçu du marché du logement» paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source.

Plus d'informations: www.bwo.admin.ch

Contact / Questions supplémentaires:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tél. +41 58 480 91 87

Le taux de chômage devrait poursuivre sa hausse

Alors que l'inflation s'inscrivait à 2,8 % en 2022 et encore à 2,1 % en 2023, elle est tombée à 1,1 % en moyenne annuelle en 2024. Depuis le début de 2025, les valeurs mensuelles ont été nettement inférieures à 0,5 %, voire négatives, ce qui laisse présager un renchérissement annuel moyen à peine supérieur à zéro. Après trois années de recul, les salaires réels ont augmenté en moyenne de 0,7 % en 2024 du fait de la forte contraction de l'inflation enregistrée l'an dernier et de la progression des salaires nominaux. En 2025, leur progression devrait s'intensifier. Les primes d'assurance-maladie se sont nettement renchéri ces dernières années, ce qui a sensiblement réduit le revenu disponible. Ce scénario devrait se répéter cette année et en 2026. Alors qu'il atteignait 2,4 % en moyenne en 2024, le taux de chômage avoisine actuellement 3 %. Si la situation conjoncturelle et les perspectives économiques commencent à avoir des effets, le tableau sur le front de l'emploi semble rester positif à moyen et à long terme, grâce à l'évolution démographique.

Ralentissement de la croissance de la population

La croissance démographique, de 1,0 % en 2024, a été nettement inférieure à l'année précédente. Il convient toutefois de noter que de nombreuses personnes bénéficiant du statut de protection S avaient été alors comptabilisées pour la première fois dans la population résidente permanente. L'accroissement démographique est porté avant tout par le solde migratoire: l'excédent de naissances a été de 6300 personnes en 2024, soit le relevé le plus bas depuis 1918. Après avoir connu une nouvelle hausse en 2023, le nombre de demandes d'asile a diminué de 8 % en 2024 et d'environ 10 % sur les dix premiers mois de 2025. Cette année, l'immigration nette fait état d'un recul marqué: d'un peu plus de 80 000 personnes en 2024, elle s'établira probablement aux alentours de 70 000 personnes. Selon le scénario de référence de l'OFS, la population résidente permanente passera de 9 millions en 2024 à quelque 10 millions en 2040 et 10,5 millions en 2055. À partir de 2035, le solde naturel deviendra négatif, ce qui fera de la migration le seul moteur de la croissance démographique. Parallèlement à cela, la population continuera à vieillir dans les décennies à venir. En lien avec ce constat, tout porte à croire que le nombre de ménages progressera à un rythme nettement supérieur à la moyenne, même si les ménages de grande taille ont vu leur nombre s'intensifier à nouveau récemment. Ce dernier phénomène résulte sans doute du resserrement du marché du logement ainsi que du recul du taux de déménagement amorcé depuis 2021.

Stabilité de l'indice du climat de consommation

En octobre 2025, l'indice du climat de consommation s'est établi à -37 points, à un niveau inchangé en glissement

mensuel et annuel. Le sous-indice relatif à la situation économique générale à venir se situe en dessous du niveau d'octobre 2024. Les indices partiels «situation financière passée», «situation financière à venir» et «moment favorable pour de grandes acquisitions» sont plus élevés qu'il y a un an. En revanche, la sécurité de l'emploi est de nouveau jugée nettement moins bonne.

Vers une hausse de la production de logements?

La construction de logements neufs a été stable, voire en léger recul jusqu'en 2020. Alors qu'en 2018, quelque 53 000 unités ont été construites, ce chiffre est tombé à environ 46 700 en 2023, avec des valeurs qui, temporairement, ont même été encore légèrement plus basses. Il semblerait que la tendance baissière se soit nettement renforcée en 2024. S'agissant des demandes de permis de construire, leur nombre a augmenté en 2023, ce qui s'est traduit en 2024 par une hausse des autorisations de construire. Les procédures d'autorisation sont devenues plus longues, ce qui témoigne de la complexité des projets de densification ainsi que de la multiplication des oppositions qui y sont liées. Il est vraisemblablement encore trop tôt pour parler d'une augmentation notable du nombre de logements construits en 2025, mais une inversion de tendance en 2026 paraît réaliste. Cela dit, ce mouvement ne suffira probablement à assurer une offre suffisante, au cas où la demande de logements reste élevée. Point à relever: si les démolitions-reconstructions entraînent une perte de logements, la densification du bâti donne en revanche souvent lieu à la construction de logements supplémentaires dans les bâtiments existants.

Taux bas et coup d'arrêt à l'augmentation des prix de la construction

Entre mars 2024 et juin 2025, la BNS a abaissé son taux directeur à six reprises, de 1,75 % à 0 %. Auparavant, entre juin 2022 et juin 2023, elle l'avait relevé de -0,75 % à 1,75 %, marquant ainsi la fin de la phase de taux négatifs. Il ne paraît pas exclu qu'à l'avenir, les taux repassent dans le rouge. Toutefois, les taux des hypothèques SARON ont atteint leur niveau le plus bas et les conditions des hypothèques à taux fixe sont stables à l'heure actuelle. Les prix de la construction n'ont que peu fluctué entre 2011 et 2021, avant d'augmenter considérablement. Dans le sillage de la pandémie de COVID-19 et des perturbations qu'elle a provoquées dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre en matériaux de construction s'était contractée, ce qui avait fait flamber leur prix. La guerre en Ukraine a encore renforcé cette évolution. La baisse des prix de certains matériaux de construction, et sans doute aussi le ralentissement conjoncturel ont entre-temps atténué nettement la progression des prix de la construction, qui a pratiquement atteint le point mort. Il n'empêche, construire en 2025 reste plus cher qu'avant la pandémie.

Poursuite de la baisse du taux de vacance

Le taux de vacance recule fortement depuis 2021. Au 1^{er} juin 2025, quelque 48 500 logements, soit 1,00 % du parc de logements, étaient vacants en Suisse, contre encore 1,08 % l'année précédente. En comparaison cantonale, les taux de vacance les plus bas ont été enregistrés dans les cantons de Genève (0,34 %), de Zoug (0,42 %), de Zurich (0,48 %), d'Obwald (0,50 %), de Schwyz (0,52 %) et des Grisons (0,57 %); ceux du Jura (3,03 %) et de Soleure (2,05 %) ont affiché les valeurs les plus élevées et sont les seuls au-dessus de la barre des 2 %. Le canton du Tessin, quant à lui, se situe juste en dessous, à 1,92 %. Les taux de vacance ont diminué par rapport à l'année précédente, tant pour la location que pour la propriété. Cela a aussi été le cas pour toutes les tailles de logements, à l'exception des grands appartements de six pièces et plus. Environ 37 300 logements inoccupés étaient proposés à la location, et environ 11 300 à la vente le jour de référence.

Deux baisses du taux d'intérêt de référence freinent la hausse de l'indice des loyers de l'OFS

Entre mars 2020 et le début du mois de juin 2023, le taux hypothécaire de référence publié chaque trimestre par l'OFL s'était établi à 1,25 %. Puis, en juin et en décembre 2023, il a augmenté d'un quart de point de pourcentage, pour atteindre 1,75 %; cette remontée intervient après neuf

abaissements consécutifs, qui l'ont fait passer de 3,5 % à 1,25 % depuis son introduction en septembre 2008. En mars et en septembre 2025, deux nouvelles baisses ont été enregistrées, ce qui a permis au taux de référence de retrouver son plus bas historique, à savoir 1,25 %. Il devrait rester à ce niveau pour le moment. En 2024, la hausse de l'indice des loyers de l'OFS a été de 3,2 %, alors qu'elle avait été de moitié moins élevée les deux années précédentes. Bien que la situation reste tendue sur le marché de la location, la progression de cet indice devrait à nouveau nettement marquer le pas en 2025 et, sans doute, en 2026, notamment en raison de la baisse du taux d'intérêt de référence.

Hausse des prix des logements en propriété et des loyers des logements sur le marché

Après avoir accéléré entre 2020 et 2022, la hausse du prix des logements en propriété a temporairement ralenti avant de repartir récemment à la hausse, sous l'effet conjugué de la baisse des taux d'intérêt et d'une offre toujours limitée. Après le vote sur le changement de système d'imposition de la propriété du logement, ces hausses de prix pourraient se poursuivre dans de nombreux cas. En revanche, l'augmentation des loyers proposés sur le marché que l'on observe depuis quatre ans a légèrement fléchi dans l'intervalle.

Promouvoir le logement à prix avantageux – kit d'options actualisé pour les villes et les communes

Le kit fournit aux villes et aux communes des indications claires quant à la manière dont elles peuvent augmenter l'offre de logements à prix avantageux. Il présente dix mesures concrètes leur permettant de jouer un rôle sur le marché local du logement. Ces mesures sont réparties dans les trois domaines suivants: orienter (p. ex. via des quotas de logements à prix avantageux dans les plans d'affectation), financer (p. ex. via des logements communaux ou le soutien de maîtres d'ouvrage d'utilité publique) et communiquer (via des négociations ou des offres de conseil). Les diverses options ont été actualisées et leur application illustrée à l'aide de six études de cas. Les communes disposent ainsi d'un outil pratique qui les aide à développer une politique du logement adaptée à leur situation.

Deux thèmes sont davantage mis en avant dans l'édition révisée: un chapitre spécifique, tout d'abord, souligne l'importance d'une stratégie claire en matière de logement, coordonnée avec les autres domaines politiques. Un nouveau chapitre, ensuite, est spécialement dédié aux communes touristiques et à celles présentant un taux élevé de résidences secondaires, et leur livre des pistes pour répondre aux besoins de la population locale malgré la forte demande de logements de vacances.

La brochure est complétée par des informations supplémentaires sur le site internet de l'OFL. Dans deux vidéos, les communes de Köniz (BE) et de Saignelégier (JU) décrivent leur pratique en matière de mise à disposition de logements à loyer avantageux. De plus, l'outil en ligne «Boussole logement pour

les communes» a été développé. Il s'appuie sur des données statistiques pour aider à mieux faire correspondre l'offre de logements aux besoins de la population.

Très souvent, les communes ne possèdent qu'une petite partie des logements; malgré cela, elles peuvent influencer de manière substantielle sur l'offre de logements, moyennant un cadre légal propice, un soutien financier et des incitations ciblées. Elles jouent un rôle capital dans l'encouragement de l'offre de logements avantageux; elles connaissent le marché local et entretiennent des contacts étroits avec les propriétaires et les maîtres d'ouvrage.

Une offre suffisante de logements abordables suppose que différents acteurs agissent en synergie. Il est par exemple important que la Confédération, les cantons et les communes se coordonnent pour créer des conditions-cadres favorables. Avec ce kit d'options, l'OFL offre aux communes un soutien ciblé les aidant à choisir les mesures les plus appropriées et leur montre, exemples éprouvés à l'appui, pourquoi il vaut la peine pour différents types de communes de promouvoir activement le logement à prix avantageux.

Le kit d'options et les informations supplémentaires sont à disposition sur le site Internet de l'OFL:

www.ofl.admin.ch > Politique du logement > Logement à prix avantageux – Un kit d'options à la disposition des villes et des communes