

# LOYERS DES LOGEMENTS EN SUISSE

---

## **RAPPORT** Satisfaction 2019 en matière de logement

---

Analyse du marché des annonces  
immobilières et du comportement de  
recherche des locataires en Suisse

Auteur : Frédéric Papp, expert Immobilier

OCTOBRE 2019

comparis.ch

# Recherche désespérément : grand appartement à loyer modéré



**En Suisse, plus d'un quart des locataires voudrait déménager dans les 12 mois à venir. Mais entre les souhaits et les attentes des personnes à la recherche d'un logement et l'offre sur le marché, il y a un monde. Résultats d'une analyse de comparis.ch, le comparateur sur Internet, menée en collaboration avec l'institut de sondage et d'études de marché InnoFact.**

Si la période de taux d'intérêt bas, qui a suivi la crise financière de 2008, rend les logements en propriété plus attractifs, la Suisse demeure malgré tout un pays de locataires : plus de 60 % de la population suisse loue son logement\*. Comparis, le plus grand portail immobilier en ligne indépendant de Suisse, analyse donc chaque année le marché locatif en Suisse en collaboration avec l'institut de sondage et d'études de marché InnoFact. Le Rapport 2019 est le premier de la série.

## **Surabondance de requêtes pour les appartements de grande et de très petite taille**

L'analyse a tout d'abord porté sur le comportement de recherche des personnes souhaitant trouver un nouveau logement en Suisse. À cette fin, les annonces immobilières et les requêtes sur comparis.ch entre juillet 2018 et juillet 2019 ont été évaluées.

Les appartements de 3 à 3,5 pièces (appartements de taille moyenne) constituent la catégorie qui, avec une part de

37 %, compte le plus grand nombre d'annonces. Par conséquent, ils servent de valeurs de référence dans ce qui suit.

Les grands appartements (à partir de 4 pièces) font davantage l'objet de recherches que les appartements de taille moyenne (3 à 3,5 pièces). Le nombre de requêtes par annonce est presque 40 % plus élevé pour les grands appartements que pour les appartements de taille moyenne. En effet, le nombre de recherches par annonce est particulièrement élevé pour les appartements de 5 à 5,5 pièces, à savoir 88 % de plus que pour les appartements de taille moyenne. « *Cet écart indique que la demande pour de grands appartements est plus forte que pour des appartements de taille moyenne* », explique Frédéric Papp, expert Immobilier de Comparis.

La surabondance de requêtes pour des appartements plus grands corrobore les résultats de l'enquête représentative sur la satisfaction en matière de logement sur le marché locatif, qui a également été réalisée dans le cadre de l'analyse. Un cinquième des répondants a indiqué comme principal motif de déménagement le besoin de davantage d'espace de vie (voir plus bas).

L'analyse des recherches effectuées dans l'immobilier montre également davantage de requêtes pour les petits appartements (appartements de 1 à 2,5 pièces). Comparé aux appartements de taille moyenne, le nombre de requêtes par annonce est ici supérieur de 18 %. Pour les

appartements de 1 à 1,5 pièces, ce chiffre s'élève à 55 %.

« *La demande accrue en petits et très petits appartements est un phénomène international et se concentre principalement sur les villes et les agglomérations. On peut s'attendre à ce que cette évolution s'accroisse à l'avenir* », commente F. Papp. Cette tendance repose sur divers facteurs. Par exemple, les formations plus longues restreignent le budget logement. Les étudiants doivent donc se contenter d'un espace de vie plus petit ou emménager dans une colocation.

## **Disposition à payer plus faible pour de grands appartements**

En outre, les loyers saisis dans la recherche ont été comparés aux loyers indiqués dans les annonces immobilières. À cette fin, le ratio du « loyer recherché » a été calculé pour chaque taille d'appartement. Il est obtenu en divisant la moyenne des écarts de prix médians indiqués dans les requêtes par les prix moyens des annonces correspondantes.

À mesure que le nombre de pièces augmente, le ratio du « loyer recherché » tend à diminuer. En d'autres termes : les personnes à la recherche d'appartements plus grands sont plus sensibles au montant du loyer. Ainsi, le ratio du « loyer recherché » pour les appartements de 5 à 5,5 pièces est inférieur de 6 % à celui des appartements de 3 à 3,5 pièces. « *Les frais de logement, en particulier pour les familles,*

sont un poste de dépense récurrent élevé par rapport au revenu global du ménage. Raison pour laquelle les familles s'efforcent de trouver un appartement correspondant à leur budget à long terme. Par conséquent, nous supposons que ces ménages contribuent dans une large mesure aux nombreuses requêtes d'appartements de grande taille.»

### Disposition à payer plus élevée pour des appartements de très petite taille

Le ratio du « loyer recherché » pour les appartements de 1 à 1,5 pièces est le plus élevé, à savoir 3 % au-dessus de celui des appartements de 3 à 3,5 pièces. On peut en conclure que la recherche est non seulement plus intensive pour ces appartements que pour d'autres, mais que les personnes à la recherche d'un tel logement sont également davantage disposées à payer des prix plus élevés.

« Une raison pourrait par exemple être une question d'emploi ou de formation qui, en obligeant les personnes concernées à louer un appartement de ce type le plus rapidement possible, les rendrait donc moins sensibles au prix », explique F. Papp. Selon les résultats de l'enquête, les raisons professionnelles comptent parmi les cinq principales raisons de déménager.

### Les Romands et les jeunes portés à déménager

Troisième point : Comparis et Innofact ont mené une enquête représentative sur la satisfaction subjective en matière de logement auprès de 1091 locataires dans toute la Suisse. Plus de 27 % des personnes interrogées prévoient de déménager au cours des 12 mois à venir. Les réponses « certainement », « tout à fait probable » ou « probablement » sont regroupées dans ce qui suit comme « personnes désireuses de déménager ».

La Suisse romande représente, avec plus d'un tiers (35,5 %), la plus grande part de personnes désireuses de déménager. C'est davantage qu'en Suisse alémanique : 24,4 %. Au Tessin, la part des personnes souhaitant déménager se monte à 28,7 %. Toutefois, la différence observée par rapport aux deux autres régions n'est pas significative statistiquement.

La recherche d'un espace de vie plus grand pourrait être l'une des raisons expliquant la volonté plus importante des Romands à déménager. Il ressort de l'enquête que la surface habitable moyenne est nettement inférieure à celle en Suisse alémanique et au Tessin (voir annexe). Il y a aussi l'aspect financier : dans les villes

de Genève et Lausanne, les loyers sont parfois nettement plus élevés que dans les villes outre Sarine, comme le montre une [analyse publiée en mai dernier par Comparis\\*\\*](#).

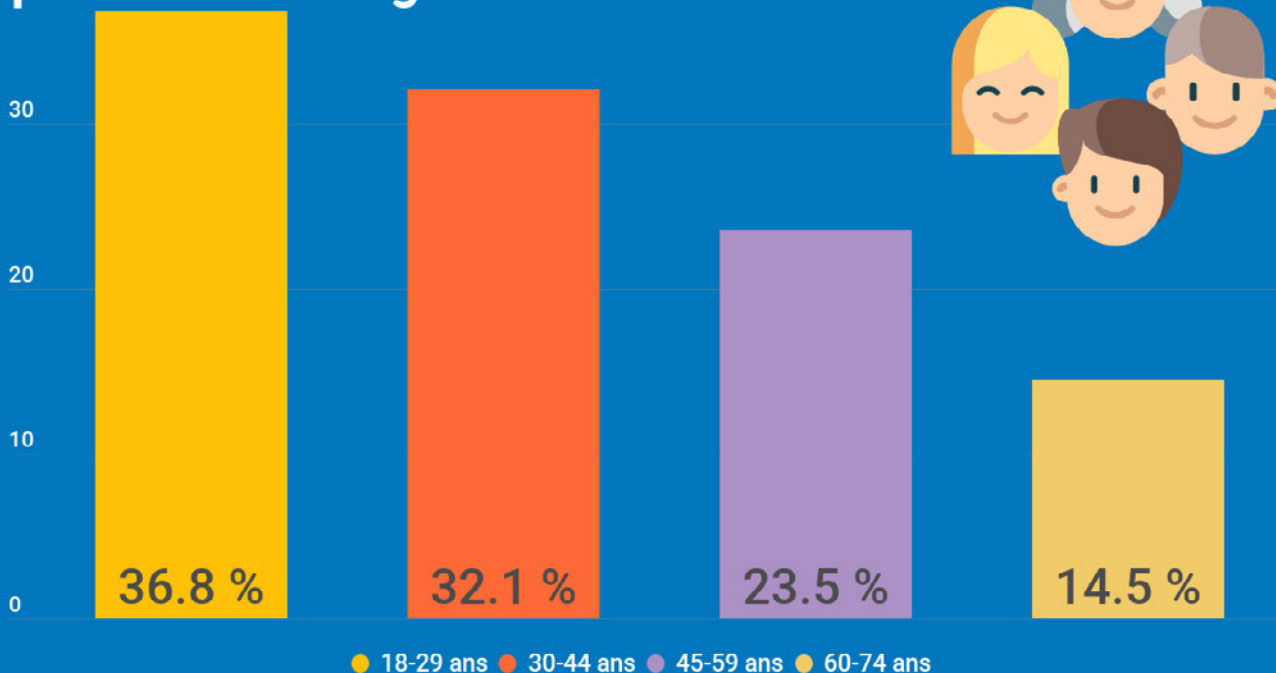
### Les jeunes générations sont davantage mobiles

L'analyse des différentes tranches d'âge révèle que la part de personnes désireuses de déménager est la plus élevée chez les 18-29 ans : 37 %. À l'opposé, la volonté de déménager est la plus faible chez les 60-74 ans.

« Les changements d'emploi, formations initiales et continues, ainsi qu'une marge de manœuvre financière plus étroite motivent les jeunes à chercher un logement là où ils étudient ou travaillent. Les générations plus âgées ont pour la plupart achevé ce processus et sont donc plus sédentaires. La volonté relativement élevée des 30-44 ans de déménager – près d'un tiers d'entre eux – peut s'expliquer par l'agrandissement de la famille, qui augmente généralement le besoin de plus d'espace de vie », explique F. Papp.

Selon l'enquête, la deuxième raison principale de déménager, après la taille du logement, est le changement de la situation familiale comme l'arrivée d'un enfant (voir plus bas).

## « Personnes désireuses de déménager » par tranches d'âge



### Une mauvaise insonorisation, le facteur négatif le plus cité

Dans l'enquête, les participants ont également été interrogés sur douze facteurs de désagrément concernant leur situation de logement actuelle. Ainsi, près de la moitié des personnes interrogées déclare s'énerver à cause du manque d'insonorisation qui rend l'appartement bruyant. Par ailleurs, 46,5 % des répondants pointent du doigt un niveau d'équipement médiocre ou désuet. La cuisine à rénover et un plan de travail / des plaques de cuisson de trop petite taille constituent sur ce point la plus grande source de mécontentement. Une salle de bains trop petite avec des matériaux inadaptés ou de mauvaise qualité est un autre point de critique souvent mentionné dans ce contexte.

De plus, 45,6 % des répondants se plaignent de l'ancienneté ou de la nécessité de rénover leur logement actuel.

Le montant du loyer (charges comprises) se trouve en quatrième position des facteurs négatifs les plus fréquemment mentionnés : un peu plus de 44 % des locataires estiment le loyer trop élevé. « *Le fait que le montant du loyer ne soit pas le facteur négatif le plus souvent mentionné est probablement dû au fait que les loyers en cours ont baissé ces dernières années en raison du recul continu du taux hypothécaire de référence* », explique F. Papp.

#### Que sont les loyers en cours ?

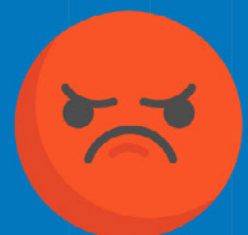
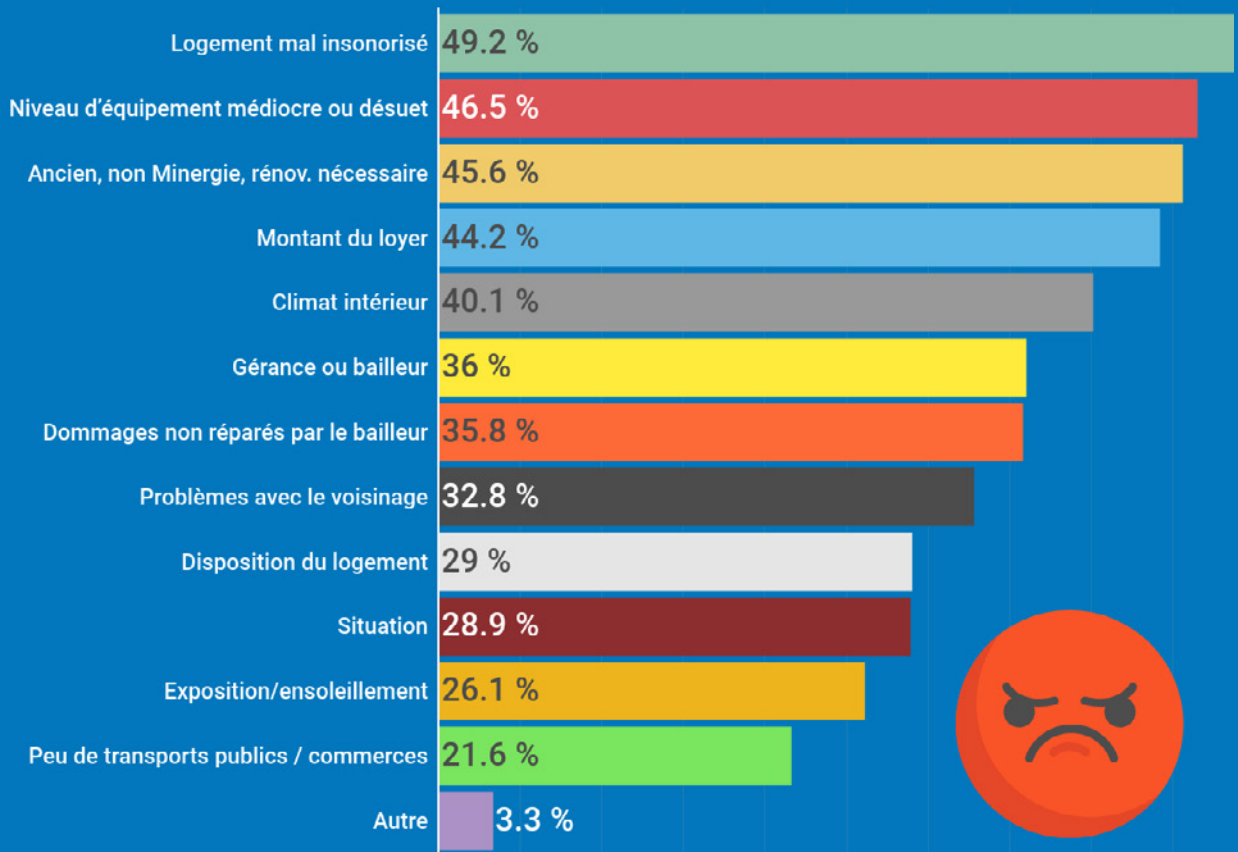
Les « loyers en cours » correspondent aux loyers fixés dans des contrats de bail en vigueur depuis une longue période. En règle générale, ils diminuent lorsque le taux hypothécaire dit de référence baisse. Les locataires de longue date paient donc souvent leur appartement moins cher que les loyers proposés dans les annonces. Les « loyers proposés » correspondent aux loyers figurant dans les annonces immobilières sur Internet ou dans les journaux.

#### Situation type

En 2010, un appartement de 4 pièces dans la ville de Lucerne coûtait en moyenne 1400 francs (loyer charges comprises). Aujourd'hui, si les locataires ont fait valoir une [baisse de loyer](#) à chaque baisse du taux hypothécaire de référence, ce loyer net ne s'élève plus qu'à 1190 francs dans le meilleur des cas. Il revient aux locataires de demander cette baisse.

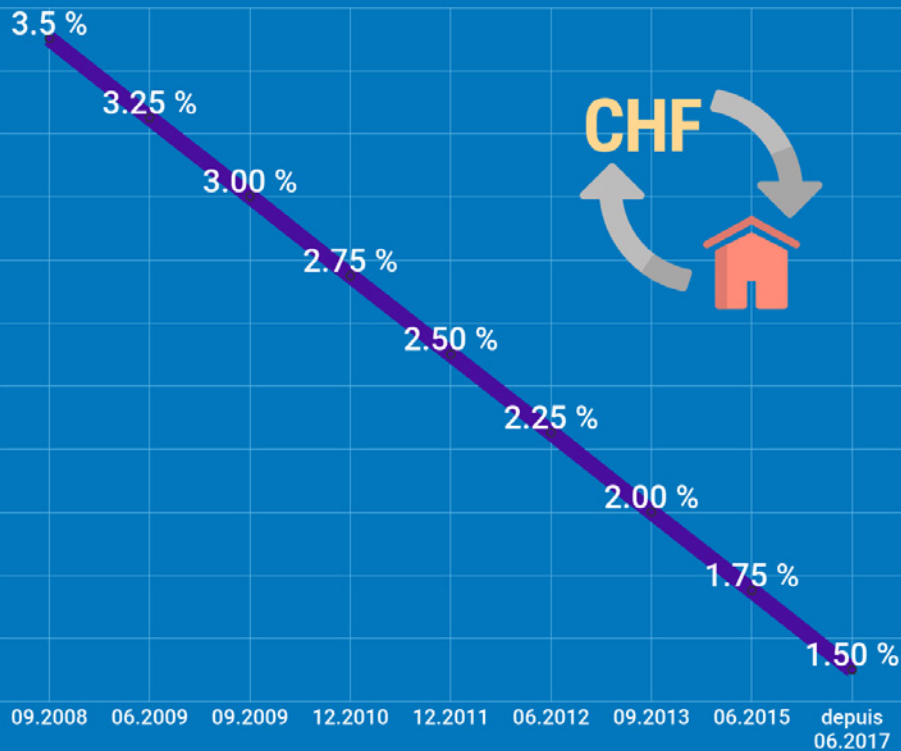
## « Lorsque vous pensez à votre logement, existe-t-il une chose qui vous gêne ou qui à votre avis pourrait être améliorée ? »

Veuillez indiquer une réponse pour chacun des éléments





## Évolution du taux hypothécaire de référence depuis son introduction en 2008



### Le besoin d'espace comme principale raison de déménager

Toutefois, les facteurs négatifs cités dans l'enquête n'entraînent pas nécessairement un déménagement. Dans l'analyse, Comparis et Innofact ont donc également examiné les raisons des changements de logement effectifs.

Le besoin d'un logement plus grand est, avec 20 % des réponses, le motif de déménagement le plus souvent cité. Cette tendance rejoint les résultats de l'étude mentionnée plus haut portant sur des requêtes effectuées via l'espace immobilier en ligne de Comparis. Ainsi, la demande portant sur des appartements plus grands (>100 mètres carrés) est supérieure à celle portant sur des appartements de taille moyenne (65 à 100 mètres carrés).

Le changement de situation familiale (fonder une famille) et le désir d'un nouveau cadre de vie sont les principales raisons pour lesquelles une personne sur six déménage. Viennent ensuite, avec respectivement 15,5 % et 15,4 % des réponses, des loyers trop élevés ou des raisons professionnelles pour expliquer un déménagement.

## « Si vous considérez votre dernier déménagement, quelle était à l'époque la ou les raison(s) principale(s) de ce déménagement ? »

**Veillez sélectionner cinq raisons au maximum**



En distinguant uniquement entre les raisons indépendantes du logement – qui ne sont donc pas liées à l'ancien logement – et les raisons dépendantes du logement, le tableau se présente comme suit : sur plus de 2000 réponses, 61 % constituent des « raisons dépendantes du logement » et 39 % des raisons « indépendantes du logement ».

### Un déménagement améliore la situation dans la majeure partie des cas

Après le déménagement, plus des trois quarts des personnes interrogées ont vu leur situation plutôt ou nettement s'améliorer en termes de logement. Pour 16,2 % des personnes, le déménagement n'a apporté aucune amélioration et pour 8,1 % des personnes, la situation s'est plutôt ou nettement détériorée.



## Raisons du déménagement : la majorité a déménagé à cause de défauts du côté de l'ancien logement



Raisons liées au logement	Part en pourcentage
Logement trop petit	20.2 %
Changer de cadre	15.7 %
Loyer trop élevé	15.5 %
Mauvais état	13.5 %
Environs trop bruyants	10.1 %
Situation/trop éloigné	8.4 %
Problèmes avec la gérance	7.9 %
Problèmes avec le voisin	7.6 %
Mal desservi	4.4 %

Raisons non liées au logement	Part en pourcentage
Changement de la situation familiale	16.7 %
Raisons pro. / changement d'emploi	15.4 %
Emménagement avec son/sa partenaire	12.2 %
Séparation	10.0 %
Résiliation par le bailleur	6.5 %
Problèmes avec les colocataires	4.8 %

### Pour les Suisses, le balcon est sacré

À la fin de l'enquête, les participants ont été interrogés sur leur disposition à renoncer à certaines caractéristiques du logement. Les questions ont porté sur le renoncement à 11 caractéristiques au total, en contrepartie d'une potentielle baisse de loyer de 30 %.

Résultat : rares sont ceux à vouloir se passer d'un balcon ou d'une terrasse. Cela est particulièrement vrai parmi la génération des 60-74 ans. On note également des disparités selon le sexe et selon la région linguistique. En effet, l'importance d'un balcon ou d'une terrasse est nettement plus marquée chez les femmes que chez les hommes. De même, les régions germanophones attachent plus d'importance au balcon ou à une terrasse que les régions francophones ou italophones.

Selon l'enquête, 84,2 % des appartements disposent d'un balcon ou d'une terrasse. Avec 87 %, cette part est plus importante en Suisse alémanique qu'en Romandie, où elle atteint 76,3 %.

### Le calme, un bien précieux

Le deuxième critère auquel les participants ne souhaitent pas renoncer, est un environnement calme avec peu d'émissions sonores provenant de l'extérieur. Sur ce point, les générations plus jeunes (18-29 ans) sont davantage prêtes à faire l'impasse que les générations plus âgées. Le troisième élément dont les locataires aimeraient le moins se passer est une bonne insonorisation intérieure. Cet aspect est cohérent avec le fait que la mauvaise isolation sonore est le facteur de désagrément le plus souvent cité (voir plus haut).

### Les seniors privilégient la campagne, les jeunes la ville

La campagne est le quatrième critère auquel les locataires souhaitent le moins renoncer. Sur ce point, les résultats de l'enquête divergent en fonction des générations : les seniors sont les moins disposés à y renoncer, ce qui contraste nettement avec la génération des 18-29 ans. Les 60-74 ans privilégient de plus l'accès aux transports publics près de chez eux.

Cet accès aux transports en commun est seulement la cinquième caractéristique à laquelle les répondants veulent renoncer. Pour les jeunes (18-29 ans) et les seniors (60-74 ans), ce facteur est bien moins important que pour la tranche d'âge des 45-59 ans, notamment des 30-44 ans. Il existe également des différences selon la région linguistique : en Suisse italophone, les locataires déclarent pouvoir davantage renoncer à la proximité des transports en commun qu'en Suisse germanophone ou francophone.

« Dans le sud de la Suisse, le réseau de transports publics est moins bien développé qu'en Suisse alémanique en raison de la topographie », déclare F. Papp.

La caractéristique « vue sur la nature/ vue dégagée », quant à elle, est globalement perçue de manière neutre. En revanche, l'indifférence vis à vis de cette caractéristique est bien plus marquée chez les 30-44 ans et particulièrement chez les jeunes (18-29 ans) que chez les générations plus âgées.

## Parmi les 5 aspects suivants, auxquels seriez-vous le/la plus/moins disposé(e) à renoncer en contrepartie d'une réduction de loyer de 30 % ?

Les locataires seraient le plus disposés à renoncer à...

1. Lave-linge/sèche-linge individuels
2. Orientation sud/ouest (situation ensoleillée)
3. Meilleure proximité du lieu de travail
4. Proximité des commerces/de l'école
5. Place de parc/garage/parking à disposition



Les locataires seraient le moins disposés à renoncer à...

1. Balcon / terrasse
2. Environs calmes / faibles nuisances sonores extérieures
3. Excellente isolation phonique intérieure (bonne insonorisation)
4. Situé à la campagne / nature/espaces verts à proximité
5. Transports publics à proximité



### Avoir sa propre machine à laver n'est pas une nécessité

Les répondants sont le plus disposés à se passer d'une machine à laver ou sèche-linge privés. Par ailleurs, l'usage privé est moins important pour les générations plus âgées (60-74 ans) que pour les 18-29 ans.

Contre une baisse de loyer de 30 %, les locataires seraient prêts, en deuxième position, à faire des concessions en termes d'exposition ensoleillée (vue sud ou ouest). Sur ce point, les 60-74 ans sont moins disposés à renoncer à ce critère que les 18-29 ans et les 30-44 ans.

Troisième point auquel les locataires seraient prêts à renoncer contre une baisse de loyer de 30 %, est une meilleure proximité du lieu de travail. Néanmoins, les femmes attachent moins d'importance à cela que les hommes. On note de nets écarts d'une génération à l'autre : les jeunes (18-29 ans) sont bien moins disposés que leurs aînés à renoncer à un trajet domicile-travail plus court.

Par conséquent, les générations plus jeunes sont plus soucieuses que les générations plus âgées à faire coïncider lieu de travail et lieu de résidence. Toutefois, comme la majorité des emplois se trouvent dans les villes, le logement y est plus cher que dans les régions rurales en raison de la pénurie de terrain. « *Les villes seront tôt ou tard contraintes de créer plus de logements, si possible en aménageant de nouvelles zones d'habitation et en construisant de manière plus dense* », déclare F. Papp.

### Logement avec parking – critère important au Tessin

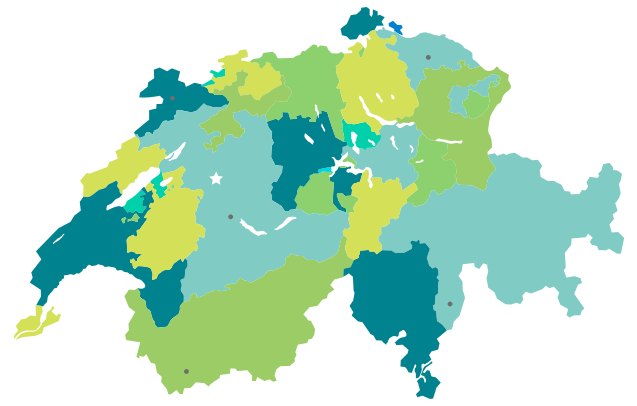
Quatrième critère dont les participants pourraient se passer : une place de parc/garage. Cela dit, les Tessinois sont davantage attachés à ce point que les Suisses alémaniques ou les Romands. (À contrario, les Tessinois pourraient renoncer à la proximité des transports publics (voir plus haut).

La préférence plus marquée des Tessinois pour le transport individuel motorisé est entre autres dû – comme mentionné plus haut – à la topographie. « *Au Tessin, on trouve beaucoup de vallées latérales, mal desservies par les transports en commun* », commente F. Papp.



# Annexe

## Description du logement des locataires en Suisse



L'enquête représentative effectuée dans le cadre de l'analyse auprès d'un échantillon de 1091 participants livre les résultats suivants : la superficie tous appartements confondus comprend 87 mètres carrés en moyenne (médiane). Selon l'enquête, les locataires vivent dans des appartements 4 mètres carrés plus grands à la campagne qu'en ville ou dans les agglomérations. Ce résultat diffère aussi d'une région linguistique à l'autre : les Suisses alémaniques et les Tessinois disposent de 90 ou 100 mètres carrés respectivement, soit nettement de plus d'espace que les Suisses romands avec 75 mètres carrés.

Les générations plus jeunes (18-29 ans) et plus âgées (60-74 ans) vivent dans des logements de 80 mètres carrés en moyenne (médiane). Chez les 30-44 ans et les 49-59 ans, la surface s'élève à 90 mètres carrés.

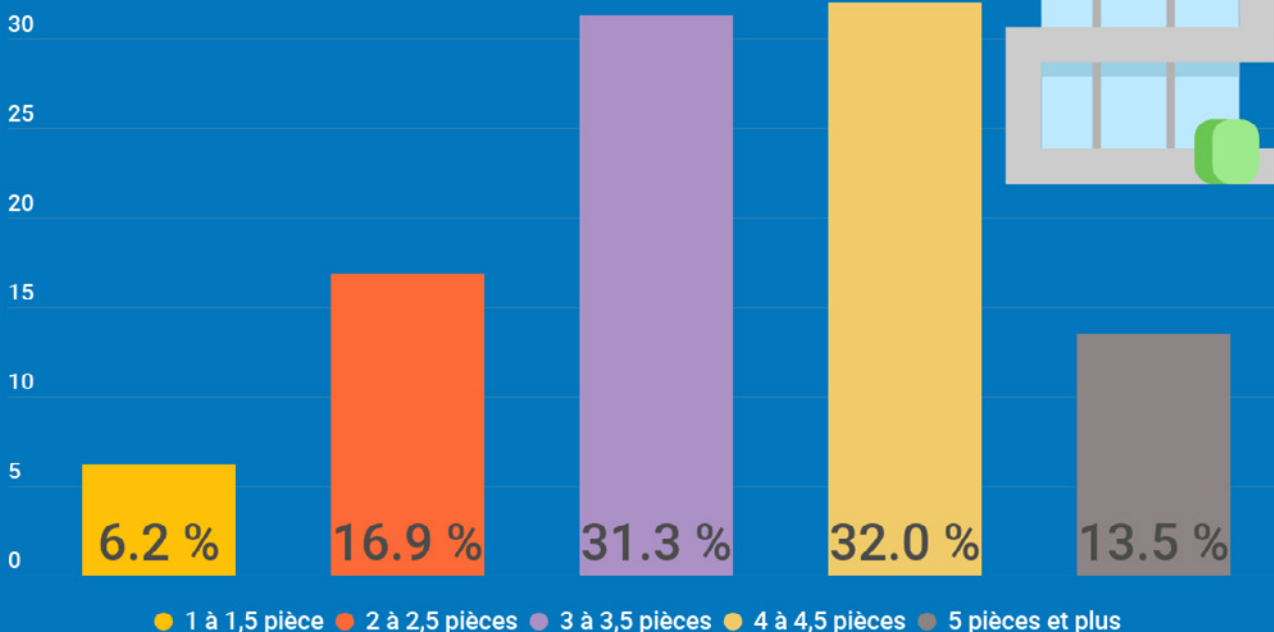
Près de deux tiers des personnes interrogées habitent un appartement de 3 à 4,5 pièces. Les 1 à 2,5 pièces représentent bien 23 % des sondés et les 5 pièces, 13,5 %.

En Suisse, les appartements de 3 à 4 pièces sont les plus courants\*\*\*. Cela dit, ces logements de 3 à 4 pièces sont aussi ceux présentant les taux de vacance les plus élevés\*\*\*\*. « Manifestement, les appartements de cette taille ne répondent

pas ou seulement partiellement aux besoins des locataires. Car pour un ménage de trois à quatre personnes, un 3 à 4 pièces est souvent trop petit et pour des couples, il est sans doute trop grand », précise F. Papp.

L'analyse ci-dessus révèle aussi que les requêtes pour des appartements plus grands (à partir de 4 pièces) étaient plus nombreuses que pour des appartements de taille moyenne (3 à 3,5 pièces). En parallèle, on a observé une demande excédentaire pour des appartements très petits (1 à 1,5 pièces).

### Environ deux tiers des locataires vivent dans un appartement de 3 à 4,5 pièces





### Des locataires majoritairement satisfaits

En 2019, 20,4 % des répondants estiment que leur logement actuel leur convient « très bien » (échelle de 1 = [ne convient] pas du tout à 10 = [convient] très bien). Par ailleurs, 37,7 % des participants donnent les notes 9 et 8 tandis que 35,9 % sont plus ou moins satisfaits (notes de 7 à 4). Enfin, 6,1 % des locataires attribuent une note de 3 à 1 à leur logement.

Il ressort de l'enquête que les locataires résidant en Suisse alémanique sont plus satisfaits de leur logement actuel que ceux résidant en Suisse romande et au Tessin. En effet, les Suisses alémaniques donnent une meilleure évaluation de leur logement actuel (notes de 8 à 10) que les Romands et les Tessinois. On note égale-

ment, de manière plus marquée, un avis indifférent (note 7 à 4) dans les régions francophones et italophones par rapport aux régions germanophones.

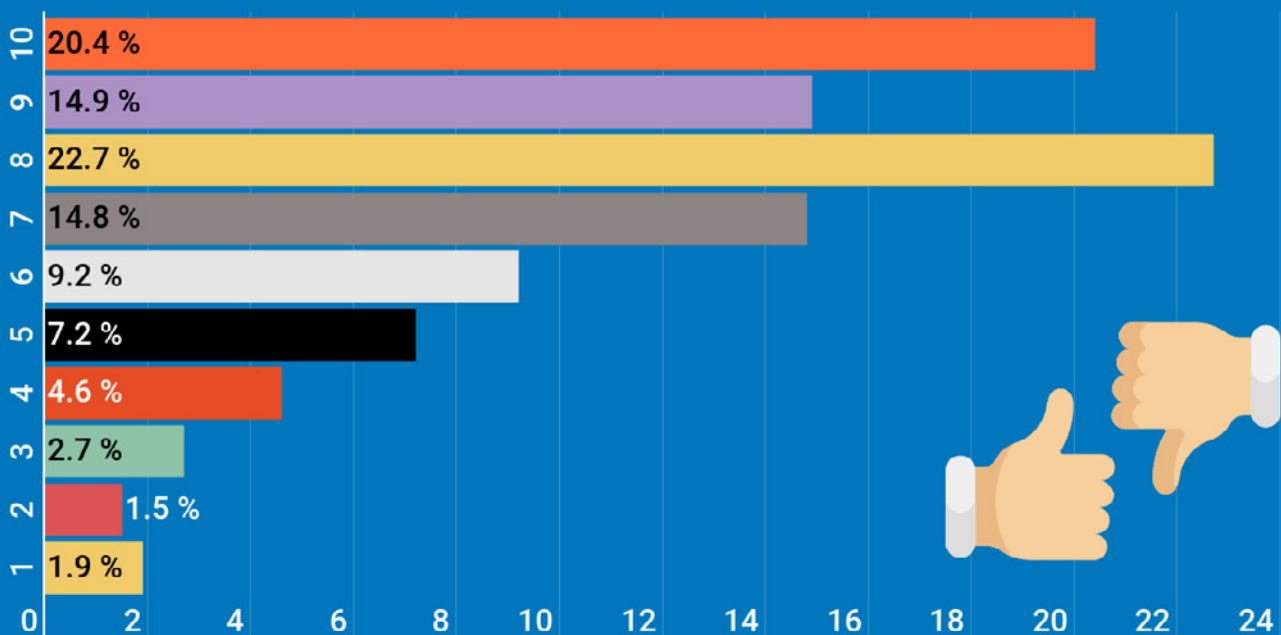
### Les loyers entrent majoritairement dans le budget

Selon l'enquête, les locataires paient en moyenne 1500 francs de loyer, charges comprises (médiane) en Suisse. Les 30-44 ans déboursent 1600 francs, soit davantage que les 18-29 ans avec 1400 francs de loyer. La charge locative des 45-59 ans se situe, elle, à 1450 francs, contre 1500 francs pour les 60-74 ans. En Suisse alémanique, le loyer médian s'élève à 1500 francs, soit bien 10 % de plus qu'en Romandie.

D'une manière générale, le logement correspond à un tiers au maximum du revenu brut mensuel. Comme l'indique l'enquête, cela est vrai pour environ 80 % des sondés. Cependant, les ménages n'ont pas tous une grande marge pour louer leur logement. En Suisse, plus d'un cinquième des locataires dépense plus d'un tiers de son revenu en loyer. Cette situation touche particulièrement les couches sociales à revenus modestes dont le revenu brut se situe à moins de 4500 francs par mois.

## D'une manière générale, votre logement actuel vous convient-il ?

Échelle de 1 = pas du tout à 10 = très bien



#### Méthode

Enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché innofact pour le compte de comparis.ch auprès d'un échantillon de 1091 personnes issues de toutes les régions de Suisse. Le sondage a eu lieu en juillet 2019. Les écarts observés entre les requêtes et l'offre sur le marché se basent sur une analyse des recherches effectuées entre juillet 2018 et juillet 2019 (environ 10 millions, dont 1,9 million avec des indications de prix complètes) et des annonces (environ 300 000) sur l'espace immobilier en ligne de comparis.ch

#### Autres sources

- \* Office fédéral de la statistique : [taux de logements en propriété](#)
- \*\* Communiqué de presse Comparis : [différences de loyers dans les 10 plus grandes villes suisses](#)
- \*\*\* Office fédéral de la statistique : [taille du logement](#)
- \*\*\*\* Office fédéral de la statistique : [logements vacants](#)

## À propos de **comparis.ch**

Avec plus de 100 millions de visites par an, **comparis.ch** compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. **comparis.ch** renforce ainsi l'expertise des consommateurs à la prise de décision. Entreprise créée en 1996 par l'économiste Richard Eisler, **comparis.ch** emploie aujourd'hui quelque 180 collaborateurs à Zurich.

### Plus d'informations :

Frédéric Papp  
Expert Immobilier  
[media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)

**comparis.ch SA**  
Birmensdorferstrasse 108  
CH-8003 Zurich

Parution : Zurich, octobre 2019

**comparis.ch**