



Rapport Comparis sur le logement en Suisse romande 2025

Harry Büsser

Expert Immobilier Comparis | ✎ mai 2025

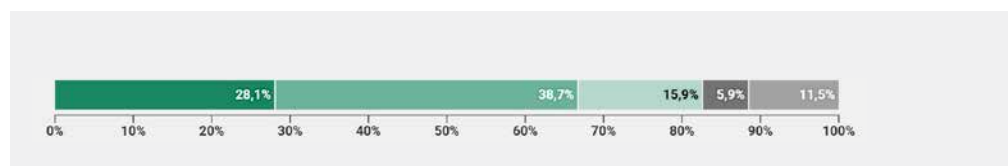
Le logement fait exploser le budget des ménages

Les coûts élevés du logement poussent de nombreux ménages romands à leurs limites. Les locataires sont particulièrement touchés : près de 30 % d'entre eux consacrent plus d'un tiers de leur revenu au logement, un seuil que les banques ainsi que les bailleuses et bailleurs jugent critique. Bien que des coûts du logement plus abordables dans d'autres régions puissent paraître attrayants, près de la moitié des personnes interrogées refusent d'allonger leur temps de trajet. C'est ce que révèle une nouvelle étude du comparateur en ligne Comparis, qui opère le plus grand portail immobilier indépendant de Suisse.

Pour de nombreuses personnes en Suisse romande, le logement représente une charge financière considérable. Environ 22 % d'entre elles consacrent plus de 35 % de leur revenu au logement.

Quelle part du revenu de votre ménage payez-vous actuellement pour les coûts de logement ?

- Moins de 25 % ■
- Entre 25 et 35 % ■
- Entre 36 et 50 % ■
- Plus de 50 % ■
- Aucune indication ■



La situation est particulièrement tendue pour les locataires. En effet, 28 % d'entre eux consacrent plus d'un tiers de leur revenu au logement. Or, en Suisse, la règle de base veut que les coûts du logement ne dépassent pas cette proportion pour être considérés comme supportables. Cette exigence est prise en compte par les banques lors de l'octroi d'hypothèques et par les bailleuses et bailleurs lors de la sélection des locataires potentiels.

La situation est même dramatique pour les ménages dont le revenu brut est inférieur à 7000 francs par mois, soit pour 46 % des personnes interrogées. Dans ce groupe, près d'un ménage sur trois (31 %) consacre plus de 35 % de son revenu au logement. Environ 8 % de cette catégorie de revenu consacrent même plus de la moitié de leur budget au logement. Une situation pour le moins intenable.

Les propriétaires ont des coûts du logement supérieurs et des salaires nettement plus élevés

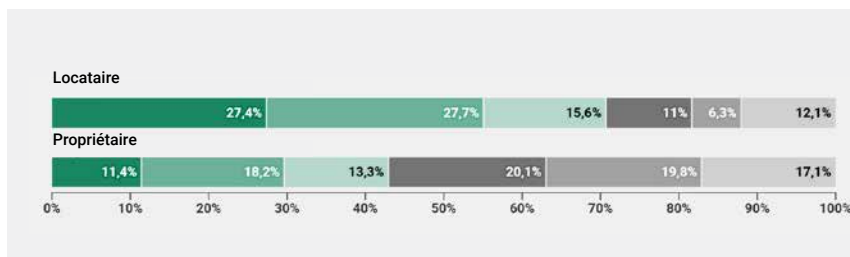
Les coûts du logement pèsent beaucoup moins lourd sur les propriétaires : seuls 12,5 % d'entre eux consacrent plus de 35 % de leur revenu au logement.

Chez les locataires, ce chiffre est nettement plus élevé, à savoir 27,5 %. Cette situation ne s'explique pas par des coûts du logement plus bas, mais par le fait que les propriétaires ont un revenu plus élevé. 40 % des personnes de ce groupe déclarent disposer d'un revenu mensuel du ménage supérieur à 9000 francs. Chez les locataires, cette part n'est que de 17 %.



Quel est le revenu mensuel brut de votre ménage ?

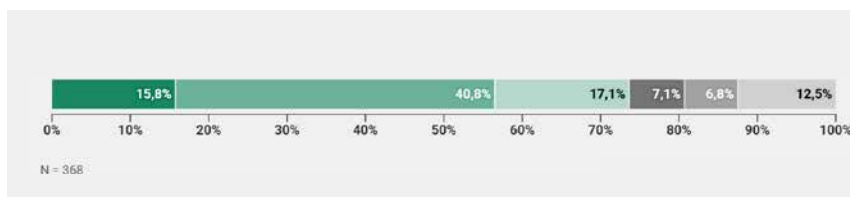
- Moins de 4500 francs
- Entre 4500 et 7000 francs
- Entre 7000 et 9000 francs
- Entre 9000 et 12 000 francs
- 12 000 francs et plus
- Aucune indication



Les propriétaires font même état de coûts du logement plus élevés que les locataires. « Seulement » 73 % des propriétaires déclarent dépenser moins de 3000 francs pour le logement, contre 90 % des locataires. Cette différence s'explique par le fait que les propriétaires vivent dans des logements plus grands : 61 % d'entre eux habitent dans des appartements de plus de 100 mètres carrés, contre 18 % seulement des locataires. Cela tient aussi au fait que les personnes qui ont les moyens d'accéder à la propriété veulent se donner le plus de confort possible. Cela passe aussi par une plus grande surface habitable. En outre, seule la partie de la population particulièrement aisée peut aujourd'hui se permettre d'être propriétaire, comme le montre clairement la suite du présent rapport.

Quels sont vos coûts de logement mensuels en tant que propriétaire ?

- Moins de 1000 francs
- Entre 1000 et 2000 francs
- Entre 2001 et 3000 francs
- Entre 3001 et 4000 francs
- Plus de 4000 francs
- Aucune indication

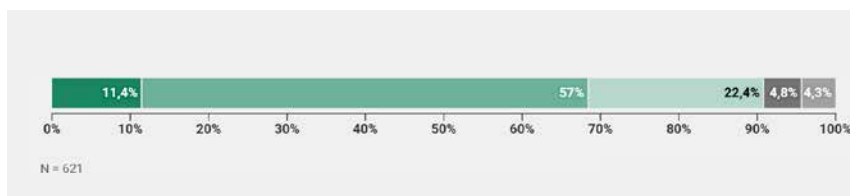


Les coûts du logement des locataires se situent généralement entre 1000 et 2000 francs

Au total, 90 % des ménages locataires interrogés paient moins de 3000 francs par mois. La majorité des locataires (57 %) paient entre 1000 et 2000 francs de loyer. Un peu plus d'un ménage locataire sur dix vit dans un logement qui coûte moins de 1000 francs.

Combien de loyer payez-vous actuellement par mois ?

- Moins de 1000 francs
- Entre 1000 et 2000 francs
- Entre 2001 et 3000 francs
- Plus de 3001 et 4000 francs
- Aucune indication



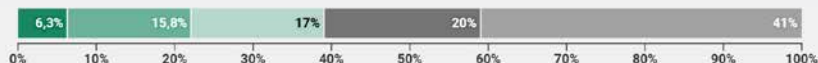
Les loyers du marché sont inabordables pour beaucoup

La lourde charge qui pèse sur les ménages locataires est d'autant plus pré-occupante que 33,5 % des locataires déclarent vivre dans leur logement actuel depuis plus de dix ans.



Depuis combien de temps occupez-vous déjà le logement dans lequel vous habitez actuellement ?

- Moins d'un an ■
- Entre un an et trois ans ■
- Plus de trois ans à cinq ans ■
- Plus de cinq ans à dix ans ■
- Plus de dix ans ■



Autrement dit, ils bénéficient en réalité de loyers relativement bas, nettement inférieurs aux loyers actuels du marché. C'est le cas dans la ville de Genève, par exemple, où le prix d'un appartement de 4,5 pièces s'élève en moyenne à environ 3500 francs, comme l'ont montré des enquêtes antérieures de Comparis.¹ De nombreux locataires ne pourraient pas du tout se permettre de payer de tels prix. Il n'est donc pas étonnant qu'ils ne déménagent guère s'ils n'ont pas les moyens de payer les loyers proposés.

Les données recueillies illustrent l'avantage des loyers actuels: selon l'enquête, les personnes qui vivent dans un logement depuis plus de trois ans sont moins susceptibles de consacrer plus d'un tiers de leur revenu au logement que celles et ceux qui ont emménagé plus récemment.

Conclusion sur les coûts du logement :

Les loyers en Suisse romande sont en réalité abordables si on les compare avec les loyers du marché, qui s'élèvent à 3500 francs en moyenne pour un appartement de 4,5 pièces dans la ville de Genève. Mais par rapport aux revenus des ménages, les coûts du logement restent trop élevés pour beaucoup. Cela est particulièrement vrai pour les ménages dont le revenu est inférieur à 7000 francs par mois. 46 % des ménages interrogés gagnent moins de 7000 francs, ce qui correspond à peu près au revenu médian en Suisse romande, qui est légèrement inférieur à celui de la Suisse alémanique.

Perception subjective : le logement est cher

Au vu des données recueillies sur la charge que représentent les coûts du logement, il n'est pas étonnant que ces coûts soient également perçus subjectivement comme élevés par la grande majorité des Romandes et Romands. Deux tiers des personnes interrogées estiment que les coûts du logement dans leur région est élevé. Les ménages de plusieurs personnes avec enfants, qui vivent souvent dans des logements plus grands et donc plus chers en raison d'un besoin d'espace plus important, sont particulièrement touchés. Dans cette catégorie, 70 % des personnes interrogées estiment que les coûts du logement sont élevés.

Les propriétaires sont un peu moins critiques à l'égard de leurs coûts du logement que les locataires. Cela s'explique par le fait que, comme indiqué ci-dessus, ils ont en moyenne des revenus nettement plus élevés que les locataires. Ainsi, les coûts du logement absorbent une part moindre de leur budget.

¹fr.comparis.ch/immobilien/wohnungssuche/mietpreise-staedte-schweiz-vergleich



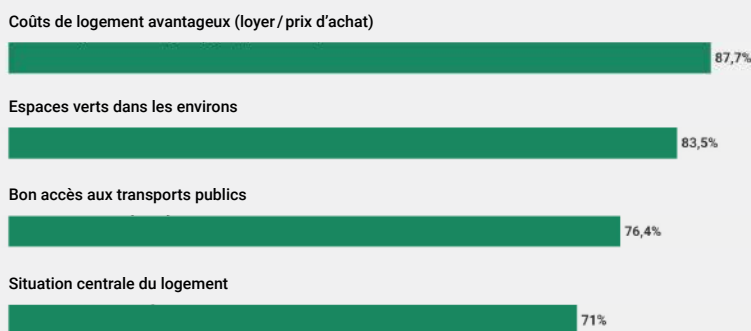
Faire la navette plus longtemps seulement contre des loyers beaucoup plus bas

Toutefois, cette apparence peut être trompeuse: de nombreux propriétaires comparent leurs taux hypothécaires aux loyers du marché libre sans tenir compte de l'ensemble des frais annexes tels que l'entretien ou les coûts d'opportunité des capitaux propres immobilisés. Ces derniers en particulier sont rarement inclus dans le calcul, mais peuvent avoir un impact significatif.

Motif de déménagement : coûts du logement plus faibles

Les dépenses du logement absorbant une part importante des revenus des ménages, il n'est pas surprenant que 88 % des personnes interrogées considèrent que la recherche de « coûts de logement avantageux » a été un facteur important dans leur dernier déménagement, suivi par les « espaces verts dans les environs » (84 %).

Principales raisons du dernier déménagement



Un temps de trajet plus long tout au plus en « échange » de loyers beaucoup plus bas

Aujourd'hui, la majorité des Romandes et Romands font la navette sur des distances relativement courtes. 57 % d'entre eux ont besoin de moins d'une demi-heure pour se rendre à leur travail ou à leurs activités régulières. La majorité d'entre eux fait la navette entre 15 et 30 minutes par jour. Les trajets plus longs, de plus d'une heure, restent l'exception, représentant environ 5 % des déplacements.

Pourtant, un trajet plus long serait une possibilité de réduire les coûts du logement. En effet, les personnes qui habitent loin des centres (de travail) peuvent généralement s'attendre à payer moins cher leur logement. Malgré cela, de nombreuses personnes interrogées (41,9 %) rejettent catégoriquement des temps de trajet plus longs. Les propriétaires sont plus nombreux que les locataires à déclarer qu'ils ne veulent en aucun cas prolonger leurs temps de déplacement (47,5 % contre 37,5 %), ce qui s'explique bien entendu par le fait qu'ils devraient vendre ou louer leur bien immobilier pour cela.



Accepteriez-vous un temps de trajet plus long qu'auparavant pour vivre moins cher ?

- Non ☐
- Oui ☐
- Aucune indication ☐

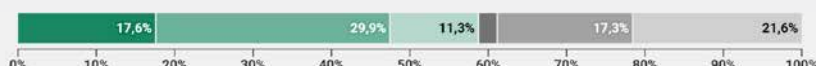


Des loyers inférieurs d'au moins un tiers pour 30 minutes de trajet en plus

Environ un tiers des Romandes et Romands seraient prêts à prolonger leur temps de déplacement de 30 minutes au maximum si leurs coûts du logement en étaient nettement réduits. Pour 30 % des personnes interrogées, le logement devrait être entre 30 et 50 % moins cher, et pour 17,6 %, les coûts du logement devraient être divisés par deux. Seules 14 % des personnes interrogées accepteraient un temps de trajet plus long si les économies réalisées étaient inférieures à un tiers.

Quel devrait être le prix d'un bien immobilier comparable pour que vous acceptiez un temps de trajet de 30 minutes en plus ?

- Plus de la moitié ☐
- Un tiers à la moitié ☐
- Un dixième à un tiers ☐
- Jusqu'à un dixième ☐
- Je n'accepterais en aucun cas plus de temps de trajet ☐
- Pas de réponse/ Je ne fais pas la navette ☐



L'incitation financière doit donc être considérable pour que les personnes interrogées envisagent de faire des trajets plus longs. Les personnes interrogées sont probablement conscientes que les longs temps de déplacement ont tendance à nuire au bien-être, comme le montrent diverses études. Le temps consacré à faire la navette manque pour entretenir les relations avec la famille, les amis et les connaissances. La qualité de ces relations s'en ressent, ce qui a un impact direct sur la satisfaction de vie. Plus le temps de déplacement est long, plus l'effet est important. Les trajets de plus de 30 minutes deviennent pénibles, en concluent les experts.^{2/3}

Le fait que les personnes interrogées ne souhaitent pas faire de longs trajets doit être interprété comme une nécessité de construire davantage de logements dans les centres de travail, c'est-à-dire les grandes villes. Si l'offre de logements y est développée, le problème de la hausse constante des coûts du logement peut être abordé sans qu'il soit nécessaire d'allonger les trajets.

¹ bsfrey.ch/wp-content/uploads/2021/08/commuting-and-life-satisfaction-in-germany.pdf

² bsfrey.ch/wp-content/uploads/2021/08/stress-that-doesnt-pay-the-commuting-paradox.pdf



Surface habitable : le fossé entre attentes et réalité

Un coup d'œil à la surface habitable montre un décalage entre les attentes et la réalité. La plupart des ménages de Suisse romande vivent dans des logements dont la surface est comprise entre 75 et 100 mètres carrés. Les logements de 50 à 75 mètres carrés et de 100 à 150 mètres carrés sont à peu près aussi fréquents. Les logements de plus de 150 mètres carrés sont plutôt l'exception.

Sur combien de mètres carrés vivez-vous (et votre famille) ?

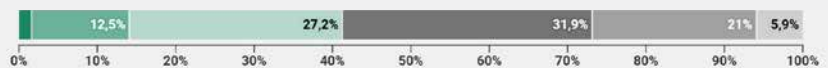
- Moins de 50 m² ■
- Entre 50 et 75 m² ■
- Entre 75 et 100 m² ■
- Entre 100 et 150 m² ■
- Plus de 150 m² ■
- Aucune indication ■



Dans le même temps, de nombreuses personnes souhaiteraient avoir plus d'espace: environ un tiers des personnes interrogées aimeraient disposer de 100 à 150 mètres carrés, mais seul un cinquième environ dispose effectivement de cet espace. 21 % souhaitent même plus de 150 mètres carrés, mais seuls 12 % vivent dans un logement aussi spacieux. Les ménages de plusieurs personnes avec enfants, les ménages aux revenus élevés et les propriétaires sont les plus nombreux à souhaiter disposer d'une plus grande surface habitable.

Combien de mètres carrés de surface habitable souhaiteriez-vous (et votre famille) idéalement ?

- Moins de 50 m² ■
- Entre 50 et 75 m² ■
- Entre 75 et 100 m² ■
- Entre 100 et 150 m² ■
- Plus de 150 m² ■
- Aucune indication ■



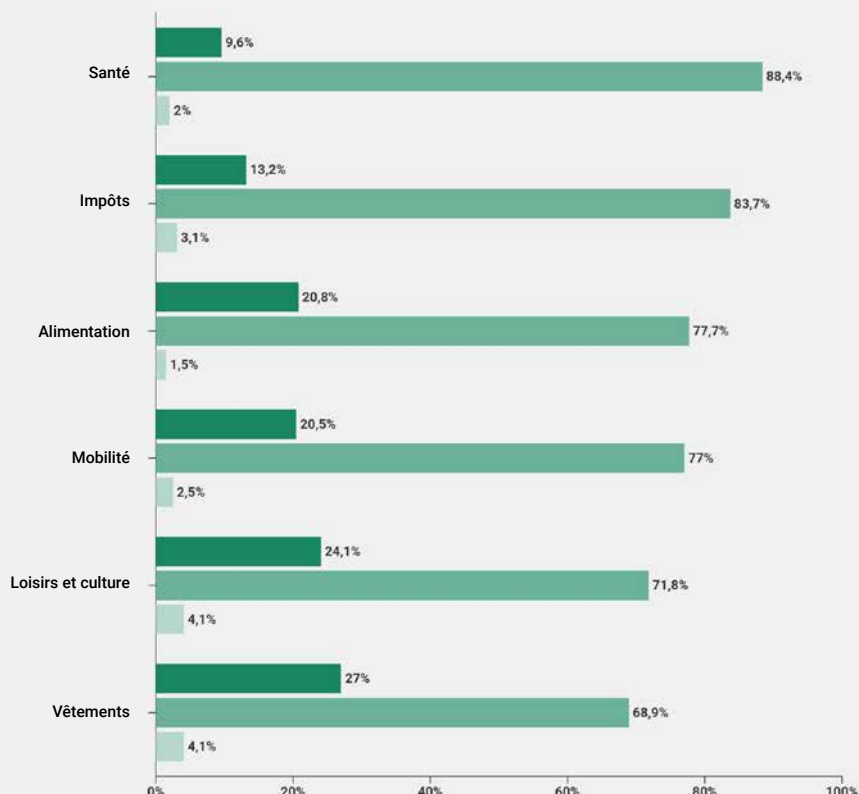
Coût de la vie : les frais de santé et les impôts en ligne de mire

Outre les coûts du logement, les personnes interrogées estiment que les dépenses de santé (88,4 %) et les impôts (83,7 %) sont particulièrement élevés. Les domaines de la mobilité et de l'alimentation sont également perçus comme coûteux, avec environ 77 % chacun.



Comment évaluez-vous le coût de la vie dans votre région ?

Bon marché ■
Cher ■
Aucune indication ■



Lieu de domicile : le désir de vivre à la campagne

Aujourd'hui, les Romandes et Romands sont certes plus nombreux à vivre en milieu urbain (37,8 %) qu'à la campagne (35 %), mais le désir de vivre à la campagne est nettement plus prononcé. 45,9 % d'entre eux préfèrent la vie à la campagne. Seul un quart environ préféreraient la vie urbaine. Si la vie dans les agglomérations a ses adeptes, elle n'atteint pas le niveau de popularité de la vie à la campagne, avec 22,1 % des répondantes et répondants. 7,3 % des personnes interrogées n'ont pas de préférence marquée en matière de logement, ce qui pourrait indiquer que d'autres critères, tels que la proximité du lieu de travail ou de la famille, sont plus déterminants pour elles.

Étant donné que de nombreuses personnes ne souhaitent pas faire la navette, le désir de vivre à la campagne peut sembler contradictoire. Un tel souhait ne pourrait se concrétiser que si les personnes interrogées pouvaient travailler à la campagne ou à domicile. Si le télétravail est devenu plus courant depuis la pandémie, il n'est pas encore la règle – du moins pas pour un taux d'occupation à 100 %, mais tout au plus à temps partiel, ce qui nécessite de continuer à faire la navette.



Quel est votre type de logement actuel et quel est votre type de logement favori ?

- Ville
- Agglomération
- Campagne
- Pas de préférence particulière
- Aucune indication

Type de logement actuel



Type de logement favori

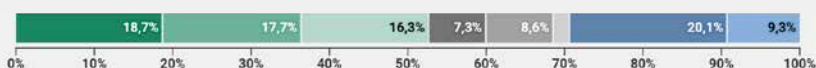


Achat immobilier : le désir face à la réalité

En ce qui concerne les prix de l'immobilier, un seuil de tolérance clair apparaît : un cinquième des personnes interrogées ne sont intéressées par l'achat d'un bien immobilier que si celui-ci coûte moins de 500 000 francs. Au-delà, la propension à l'achat diminue rapidement avec l'augmentation des prix. Au-delà de 1,25 million de francs, seuls 10 % envisagent d'acheter un bien immobilier, et à deux millions, elles ne sont plus que de 2 %.

Quel est le prix d'achat maximal auquel vous envisagez d'acheter un logement en propriété ?

- Moins de 500 000 francs
- Entre 500 000 et 750 000 francs
- Entre 750 001 et 1 000 000 francs
- Entre 1 000 001 et 1 250 000 francs
- Entre 1 250 001 et 2 000 000 francs
- Plus de 2 000 000 francs
- Je ne veux pas acheter un bien immobilier
- Aucune indication



Si l'on considère que le prix d'un bien immobilier peut vite dépasser le million de francs, il faut constater que seule une petite partie de la population a les moyens ou la volonté d'en acquérir un. Cela est particulièrement vrai pour les régions urbaines, où les biens immobiliers sont généralement beaucoup plus chers. À Genève, le prix médian d'un appartement de 4 pièces oscille déjà entre 1,6 et 1,9 million de francs.

En conséquence, une part importante des personnes interrogées a renoncé à son rêve de devenir propriétaire : 20,1 % d'entre elles déclarent dans l'enquête ne pas du tout souhaiter acquérir un bien immobilier.



20 000 ménages prêts à déboursier plus de 2 millions de francs pour un bien immobilier

Même si peu de personnes peuvent encore se permettre d'acheter un bien immobilier, cela ne signifie pas que les prix de l'immobilier vont baisser. En effet, en chiffres absolus, de très nombreux ménages sont prêts à déboursier des prix élevés pour un bien immobilier. Si 2 % de l'ensemble des Romandes et Romands se déclarent prêts à acheter à des prix supérieurs à 2 millions de francs, cela représente tout de même 20 000 ménages, sur la base d'un million de ménages en Suisse romande.

Conclusion

Les coûts du logement pèsent lourdement sur le budget de nombreux ménages en Suisse romande. Même les loyers prétendument bas représentent une charge trop élevée pour de nombreux ménages, car l'écart entre les revenus et les prix du marché ne cesse de se creuser. Les locataires aux revenus modestes se retrouvent sous pression. Dans le même temps, on constate un désir manifeste de plus d'espace, de prix plus bas et de vie à la campagne. Ce souhait va de pair, de manière quelque peu paradoxale, avec une faible disposition à faire des trajets plus longs pour bénéficier d'un logement moins cher, sauf si l'avantage financier est très élevé.



Voici comment les données ont été collectées

L'enquête représentative a été réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact pour le compte du comparateur en ligne comparis.ch, qui opère le plus grand portail immobilier indépendant de Suisse. L'enquête a été menée en mars 2025. 1001 personnes ont été interrogées dans les cantons romands de Genève, du Jura, de Neuchâtel et de Vaud ainsi que dans les parties francophones des cantons de Berne, de Fribourg et du Valais.

Contact

Harry Büsser

Expert Immobilier

Téléphone +41 (0)44 360 53 91

media@comparis.ch

comparis.ch

À propos de comparis.ch

Avec plus de 80 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 de télécommunications. 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 consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. L'entreprise a été fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler. Il s'agit d'une société privée. Aujourd'hui encore, Comparis appartient majoritairement à son fondateur, Richard Eisler. Aucune autre entreprise ni l'État ne détient de participation dans Comparis.