

Communiqué de presse

Analyse 2026 des indicateurs du marché du logement

Recherche de logement : les portails en tête, les réseaux personnels restent importants

Le marché suisse du logement locatif est caractérisé par de grandes différences régionales. Une analyse Comparis des annonces de location dans les 10 plus grandes villes de Suisse révèle des différences significatives dans l'offre de logements visible publiquement. Dans le même temps, une enquête représentative de Comparis montre clairement que la recherche d'un nouveau chez-soi ne se fait plus uniquement par le biais d'annonces publiques. Si les portails immobiliers jouent un rôle central, les réseaux personnels et d'autres moyens de recherche sont également importants. La façon de rechercher et de trouver un logement varie parfois considérablement en fonction de l'âge, du revenu, du lieu de résidence et de la situation de vie.

Zurich, 17 septembre 2026 – La tension sur le marché du logement locatif se reflète non seulement dans les taux d'inoccupation et les loyers, mais aussi dans le nombre d'appartements faisant l'objet d'une annonce publique. Une analyse du comparateur sur Internet comparis.ch, qui opère le plus grand portail immobilier de Suisse, a examiné l'offre dans les 10 villes les plus peuplées de Suisse. Elle repose sur 44 654 annonces directes d'appartements locatifs nouvellement publiées sur comparis.ch entre fin juin 2025 et fin juin 2026.

En chiffres absolus, la plupart des annonces concernaient Zurich, suivie de Genève, Bâle et Lausanne. Il convient toutefois de noter que la situation de l'offre dans les différentes villes ne peut être évaluée que de manière limitée sur la seule base du nombre d'annonces, car les villes diffèrent considérablement en termes de nombre d'habitants.

À Lugano, trois fois plus d'annonces par habitant qu'à Lucerne

Si l'on rapporte le nombre d'appartements publiés à la population, le tableau est différent : à Lugano, 53 annonces d'appartements locatifs pour 1000 habitants ont été publiées en un an, soit plus que dans toutes les autres villes étudiées. Viennent ensuite Lausanne avec 39 annonces et Bienne, Saint-Gall et Bâle avec 33 annonces chacune pour 1000 habitants.

L'offre publiée publiquement pour 1000 habitants est nettement plus faible dans d'autres villes : Zurich compte 28 annonces de location pour 1000 habitants, Berne 26 annonces. Les chiffres sont particulièrement bas à Winterthour, avec 18 annonces pour 1000 habitants, et à Lucerne, avec 16 annonces pour 1000 habitants. Ainsi, en proportion de la population, Lugano comptait plus de trois fois plus d'annonces publiques de logements locatifs que Lucerne et Winterthour.

Nombre d'appartements publiés pour 1000 habitants



	2,5 pièces	3,5 pièces	4,5 pièces	Toutes les tailles
Lugano	14	15	7	53
Lausanne	7	7	3	39
Biel/Bienne	5	10	5	33
St. Gallen	6	8	5	33
Bâle	5	5	2	33
Genève	1	2	2	29
Zurich	7	6	2	28
Berne	5	6	3	26
Winterthour	4	5	3	18
Lucerne	3	4	3	16

Source : Comparis, Office fédéral de la statistique (OFS)

comparis.ch

[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Les portails immobiliers sont le moyen le plus utilisé pour trouver un nouveau logement

Une enquête représentative de Comparis auprès de 1 038 adultes en août 2026 ^[montre] également que, lors de la recherche du logement actuel, les portails immobiliers ont été les plus utilisés (47 %). Viennent ensuite les réseaux personnels : une personne interrogée sur trois a effectué sa recherche par l'intermédiaire de sa famille, de ses amis ou de ses connaissances (33 %). Viennent ensuite, loin derrière, les réseaux sociaux et le contact direct avec les régies immobilières, à 10 % chacun, ainsi que la recherche directe de nouveaux locataires, à 9 %. Les moyens de recherche traditionnels et locaux, tels que les petites annonces, ont été utilisés par 8 % des personnes, tandis que 6 % ont effectué leur recherche par l'intermédiaire de coopératives.

« Les portails immobiliers sont le moyen le plus important pour trouver un nouveau logement. Dans le même temps, notre enquête montre que les personnes à la recherche d'un logement utilisent différents canaux et que les contacts personnels jouent également un rôle important. C'est pourquoi, surtout dans un marché du logement tendu, il peut être intéressant d'utiliser simultanément plusieurs canaux lors de la recherche », explique Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

La recherche d'un logement montre un fossé clair entre les générations : les moins de 56 ans ont nettement plus souvent effectué leur recherche en ligne. Plus de la moitié d'entre elles ont utilisé des portails immobiliers à cette fin : 53 % des 18-35 ans et 52 % des 36-55 ans. Chez les personnes âgées de 56 ans et plus, cette proportion était de 31 %. Les réseaux sociaux ont également été plus fréquemment utilisés par les plus jeunes : 15 % des 18-35 ans et 12 % des 36-55 ans ont utilisé ce canal, contre 3 % des personnes âgées de 56 ans et plus.

Le tableau est différent en ce qui concerne le contact direct : 13 % des personnes âgées de 56 ans et plus ont contacté directement une régie immobilière, soit près de deux fois plus que les

plus jeunes (7 %). En revanche, les plus jeunes se sont plus souvent adressés directement aux coopératives : 9 % contre 5 % des 36-55 ans et 4 % des plus de 55 ans.

Portails immobiliers et méthodes sans annonce presque à égalité

44 % de toutes les personnes interrogées (locataires et propriétaires confondus) ont finalement trouvé leur bonheur via un portail immobilier. Elles sont presque aussi nombreuses à avoir trouvé leur logement actuel sans annonce publique (41 %). Le plus souvent, c'est le réseau personnel qui a permis d'atteindre l'objectif : 27 % des participants à l'enquête ont trouvé leur logement par l'intermédiaire de leur famille, de leurs amis, de leurs collègues de travail ou de leurs connaissances. 7 % ont trouvé leur bonheur en contactant directement une régie immobilière ou en succédant directement à un locataire.

Les réseaux sociaux (6 %) ainsi que les canaux traditionnels ou locaux (5 %) ont joué un rôle moins important. Seules quelques personnes ont trouvé leur logement par l'intermédiaire de coopératives (3 %), de fondations ou d'organisations à but non lucratif (1 %) ainsi que de leur employeur (1 %).

L'écart entre les générations est encore plus marqué en ce qui concerne le moyen de recherche effectif. Près de la moitié des 18-35 ans (51 %) et des 36-55 ans (47 %) ont trouvé leur logement via un portail immobilier. Parmi les plus de 55 ans, ce chiffre était de 30 %. Les réseaux sociaux ont également permis à davantage de personnes de trouver un appartement parmi les personnes âgées de 55 ans et moins : 7 %, contre 2 % chez les personnes âgées de 56 ans et plus.

Chez les personnes âgées de 56 ans et plus, les canaux personnels et classiques ont joué un rôle plus important : 33 % ont trouvé leur logement par l'intermédiaire de leur réseau personnel, contre 24 % des 18-35 ans et 25 % des 36-55 ans. Les canaux traditionnels et le contact direct avec les régies représentaient ensemble 23 % chez les personnes âgées de 56 ans et plus, contre 7 % chez les 18-35 ans et 10 % chez les 36-55 ans.

Le fossé entre la ville et la campagne se creuse en ce qui concerne le moyen de recherche effectif : dans les villes (45 %) et les agglomérations (46 %), les portails immobiliers ont plus souvent conduit à un logement qu'à la campagne (37 %). Le réseau personnel y a joué un rôle plus important : 31 % ont ainsi trouvé leur bonheur, contre 24 % en ville.

Comment l'appartement ou la maison actuels ont-ils été trouvés ?



Trouvaille selon la durée de résidence

Durée de résidence	Moins de 12 mois	Depuis 1 à 3 ans	Depuis 4 à 5 ans	Depuis plus de 5 ans
Portail immobilier	56%	52%	42%	39%
Réseau personnel	20%	22%	30%	29%
Médias sociaux / messageries	11%	10%	10%	2%
Recherches directes de succession	3%	8%	6%	7%
Candidature coopérative	3%	1%	1%	3%
Fondation / association à but non lucratif	3%	1%	1%	1%
Chaînes traditionnelles/locales	1%	1%	1%	8%
Contact direct / régie	3%	5%	8%	9%
Employeur	1%	0%	0%	1%

Source : enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact (1038 personnes interrogées, août 2026). Base : personnes interrogées ayant recherché elles-mêmes leur appartement ou leur maison actuel(le) (n = 922).
Les valeurs sont arrondies au nombre entier le plus proche. Le total peut donc se situer entre 99 % et 101 %.

comparis.ch

[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Tout le monde ne peut pas compter sur les canaux personnels pour trouver un logement

Parmi les personnes qui ont recherché elles-mêmes un logement et qui n'ont cité ni les réseaux personnels ni les réseaux sociaux comme canaux de recherche (51 % des personnes interrogées), 29 % ont déclaré ne pas avoir accès à de tels contacts ou canaux. 18 % ont essayé de passer par des contacts personnels ou les réseaux sociaux, mais sans succès. En revanche, pour plus d'un tiers des personnes qui ont cherché elles-mêmes, les canaux personnels n'étaient pas du tout nécessaires, car elles ont trouvé directement ce qu'elles cherchaient par un autre moyen. 13 % y ont délibérément renoncé.

Les moins de 56 ans ont plus souvent essayé les canaux personnels sans succès. Chez les 18-35 ans, ils étaient 21 %, chez les 36-55 ans, 22 %, contre 10 % chez les personnes âgées de 56 ans et plus. En revanche, 46 % des personnes âgées de 56 ans et plus ont déclaré que ce canal n'était pas du tout nécessaire, contre 32 % des 18-35 ans et 31 % des 36-55 ans.

« Les réseaux personnels peuvent être utiles pour trouver un logement, mais ils ne sont pas accessibles à toutes et à tous de la même manière. Les personnes qui n'ont pas accès à de tels contacts sont plus dépendantes des moyens de recherche accessibles au public. Cela montre l'importance d'un accès aussi large et transparent que possible à l'offre de logements publiée publiquement », déclare Dirk Renkert.

L'étude « Analyse 2026 des indicateurs du marché du logement » contenant d'autres évaluations détaillées est disponible au téléchargement sur le [site Internet de Comparis](#).

Conseils pour les locataires

Utiliser plusieurs moyens de recherche en même temps : en plus de la recherche sur les portails immobiliers, il est également conseillé d'avoir recours aux contacts personnels et aux réseaux sociaux ou de contacter des régies immobilières. Les alertes mail et les notifications peuvent également aider à découvrir rapidement les nouvelles offres.

Rechercher auprès des coopératives et des fondations : les coopératives de logement, les fondations et les prestataires à but non lucratif peuvent offrir des alternatives intéressantes pour un logement abordable à long terme. S'informer en amont des conditions, des logements vacants et des éventuelles listes d'attente.

Faire preuve de flexibilité dans les critères de recherche : si l'on dispose d'une certaine marge de manœuvre en ce qui concerne la surface habitable, le nombre de pièces, l'équipement ou l'emplacement, il est possible d'élargir le choix. Il convient donc de faire la distinction entre les exigences indispensables et les simples souhaits.

Élargir le rayon de recherche : on ne doit pas chercher seulement dans le quartier préféré ou dans le centre-ville. Il faut prendre également en compte les communes et agglomérations voisines et vérifier les liaisons de transport vers le lieu de travail ou de formation.

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 1038 personnes issues de toutes les régions de Suisse. Le sondage a eu lieu en août 2026. La représentativité signifie que les participantes et participants à une enquête reflètent bien l'ensemble du groupe cible. En d'autres termes, les caractéristiques importantes telles que l'âge, le sexe ou la région de résidence sont réparties de la même manière que dans toute la population. Les résultats peuvent ainsi être plus facilement extrapolés à l'ensemble de la population.

Comparis a analysé le marché des appartements locatifs des 10 villes suisses les plus peuplées entre fin juin 2025 et fin juin 2026. L'analyse repose sur toutes les annonces d'appartements locatifs publiées sur comparis.ch, le plus grand espace immobilier de Suisse. Seuls 44 654 appartements locatifs nouvellement publiés au cours de la période étudiée ont été pris en compte. Les appartements loués en dehors des plateformes immobilières publiques n'ont pas été inclus dans l'analyse. Afin de garantir une qualité élevée des données, les annonces ont été ajustées. L'indice de l'offre mesure le nombre d'appartements locatifs publiés pour 1000 habitants. Les chiffres de la population sont basés sur les données actuellement disponibles de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Informations complémentaires :

Dirk Renkert

Expert Argent

Courriel : media@comparis.ch

comparis.ch

Annexe

Code d'intégration de l'infographie

« Nombre d'appartements publiés pour 1000 habitants »

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30110646/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-table" data-src="visualisation/30110646?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

« Comment l'appartement ou la maison actuels ont-ils été trouvés ? »

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30145655/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script:

```
<div class="flourish-embed flourish-table" data-src="visualisation/30145655?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

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 à son fondateur, Richard Eisler. Aucune autre entreprise ni l'État ne détient de participation dans Comparis.