



Analyse 2026 des indicateurs du marché du logement

Dirk Renkert

Expert Immobilier et
Argent Comparis,
comparis.ch

Aurelia De Martinis

Project Manager
Communications & Research,
comparis.ch

 Août 2026

Comparaison des offres de location entre villes

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.

Près de 45 000 appartements locatifs publiés en un an

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.

Au total, près de 45 000 appartements locatifs ont fait l'objet d'une annonce dans les 10 plus grandes villes au cours de la période étudiée. 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 Winterthur, 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 Winterthur.



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)

L'offre publique visible ne reflète pas l'ensemble du marché du logement

Cependant, le marché des annonces ne reflète pas tous les changements de logement. Les appartements peuvent par exemple être transmis directement ou mis à disposition en dehors des plateformes immobilières publiques. Les appartements coopératifs sont aussi souvent proposés via de propres canaux d'attribution. Une enquête représentative de Comparis complète donc l'analyse des annonces en y ajoutant le point de vue de la population et montre par quels canaux les personnes à la recherche d'un logement cherchent et trouvent leur chez-soi.



Les logements à loyer modéré sont surtout répandus dans les villes

L'enquête représentative menée auprès de 1038 adultes en août 2026 montre que près de deux tiers de la population suisse vivent en location (64 %) et qu'un peu plus d'un tiers sont propriétaires-occupants (36 %).

Parmi les locataires interrogés, 15 % vivent dans un appartement coopératif selon le principe du loyer basé sur les coûts. Les revenus locatifs ne doivent couvrir que les coûts de construction, d'exploitation et d'entretien du logement; aucun bénéfice n'est réalisé. Dans les villes, la part des locataires dans des appartements coopératifs est de 17 %, contre 15 % en agglomération et 7 % à la campagne. Une barrière de röstis est également perceptible: en Suisse alémanique, 17 % des personnes interrogées vivent dans un appartement coopératif, contre 9 % en Suisse romande.

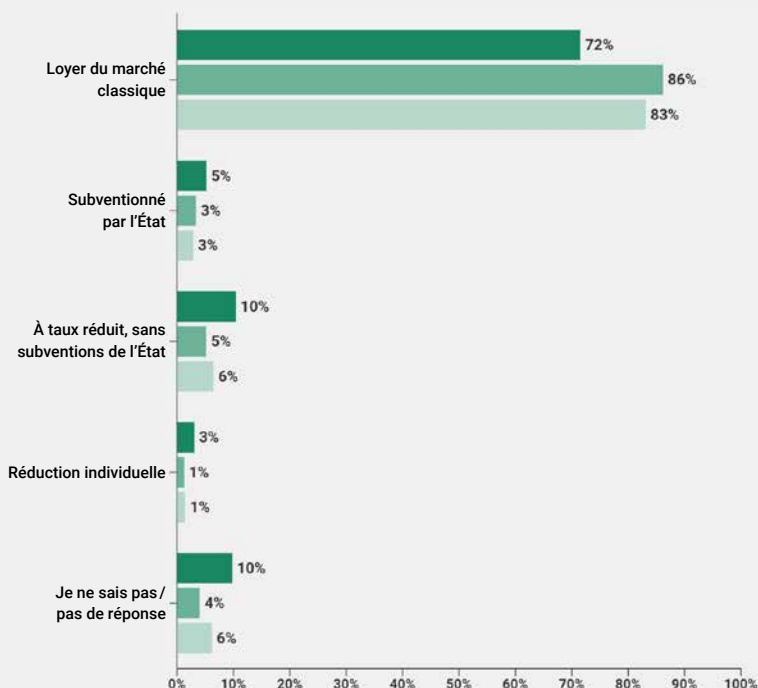
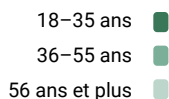
Au total, environ un locataire sur huit bénéficie en outre d'un loyer modéré: 4 % d'entre eux vivent dans un logement subventionné par l'État, 7 % paient un loyer modéré sans subvention de l'État et 2 % bénéficient d'une réduction individuelle.

Les loyers modérés sans subvention de l'État sont surtout répandus dans les villes: 10 % des locataires en bénéficient, contre 4 % à la campagne.

Chez les 18-35 ans, 72 % paient un loyer usuel du marché – soit une proportion inférieure à celle des 36-55 ans (86 %) et des personnes âgées de 56 ans et plus (83 %). Dans le même temps, les jeunes bénéficient plus souvent d'un loyer modéré sans subvention de l'État (environ 10 %) que les 36-55 ans (5 %).

L'appartement est-il subventionné ou à prix réduit ?

Parts par groupe d'âge



Source : enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact (1038 personnes interrogées, août 2026). Base : locataires (n = 626). Les valeurs sont arrondies au nombre entier le plus proche. Le total peut donc se situer entre 99 % et 101 %.

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

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.

La barrière de röstis se manifeste également dans la recherche d'un logement: en Suisse alémanique, une personne sur deux a utilisé des portails immobiliers (50 %), contre 38 % en Suisse romande. En revanche, les réseaux sociaux (18 % contre 8 %) et le contact direct avec les régies immobilières (13 % contre 9 %) y ont joué un rôle nettement plus important.

Les personnes à revenus élevés et les locataires à courte durée ont plus souvent recours aux portails immobiliers

Les personnes à revenus élevés ont utilisé plus souvent les portails immobiliers: 55 % pour les ménages dont le revenu brut est supérieur à 8000 francs, 45 % pour ceux dont le revenu est compris entre 4000 et 8000 francs et 37 % pour ceux dont le revenu est inférieur ou égal à 4000 francs.

Les personnes qui ont emménagé dans leur logement actuel au cours des trois dernières années (28 % des personnes interrogées) ont plus souvent utilisé des portails immobiliers pour rechercher un logement. 59 % ont effectué leur recherche par ce biais, contre 41 % pour les personnes ayant vécu plus de 5 ans au même endroit (60 % des personnes interrogées).

Une tendance similaire peut être observée pour les réseaux sociaux: pour une durée d'occupation de moins d'un an (9 % des personnes interrogées), 21 % ont utilisé ce canal, pour une durée d'occupation de 1 à 3 ans (19 % des personnes interrogées), 18 % l'ont utilisé, et pour une durée d'occupation de plus de 5 ans, 6 % l'ont utilisé.

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.



Comment trouver un nouveau logement

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.

La barrière de röstis se manifeste également dans la recherche d'un logement : en Suisse alémanique, 47 % des personnes interrogées ont trouvé leur logement via un portail immobilier, contre 34 % en Suisse romande. Les réseaux sociaux (13 % contre 3 %) et le contact direct avec les régies immobilières (11 % contre 6 %) y ont joué un rôle plus important.

Les personnes à revenus élevés trouvent plus souvent leur logement via les portails immobiliers

Dans les ménages dont le revenu brut est supérieur à 8000 francs, la moitié des personnes interrogées ont trouvé leur logement via un portail immobilier (50 %). Pour les revenus compris entre 4000 et 8000 francs, cette part était de 40 %, et de 35 % pour les revenus inférieurs ou égaux à 4000 francs.

Le schéma est différent en ce qui concerne le contact direct avec les régies immobilières : pour les revenus inférieurs ou égaux à 4000 francs, cette voie a conduit 12 % à trouver un logement, soit deux fois plus que dans la tranche de revenus intermédiaires (6 %).

Pour une durée d'occupation de 3 ans au maximum, plus de la moitié des personnes interrogées ont trouvé leur logement via un portail immobilier, contre 39 % pour une durée d'occupation de plus de 5 ans.

Les réseaux sociaux ont également permis à davantage de personnes de trouver un appartement pour une durée d'occupation plus courte : pour une durée d'occupation de 5 ans ou moins, les proportions sont d'environ 10 %, contre 2 % pour une durée d'occupation de plus de 5 ans.



Pour les canaux traditionnels et locaux, la tendance est inversée: 8 % des personnes ayant vécu de nombreuses années au même endroit ont trouvé leur appartement par ce biais, contre environ 1 % des personnes ayant vécu moins de 5 ans au même endroit.

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 %.

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.

En Suisse romande, 28 % ont essayé sans succès de trouver un logement par le biais de contacts personnels ou des réseaux sociaux, contre 15 % en Suisse alémanique. En Suisse alémanique, en revanche, cette démarche n'était souvent pas du tout nécessaire : 39 % contre 25 % en Suisse romande.



« 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.

Plus d'une personne sur trois a cherché un logement au cours des trois dernières années

Au cours des trois dernières années, 36 % de la population suisse était à la recherche d'un appartement ou d'une maison, et au cours des 12 derniers mois, plus d'une personne sur cinq. Dans le même temps, environ 8 % ont déclaré ne jamais avoir activement cherché un appartement ou une maison.

On observe à cet égard de nettes différences selon l'âge: parmi les 18-35 ans, 55 % ont cherché un logement au cours des trois dernières années. Chez les 36-55 ans, ils étaient 36 %, et chez les personnes âgées de 56 ans et plus, 17 %.

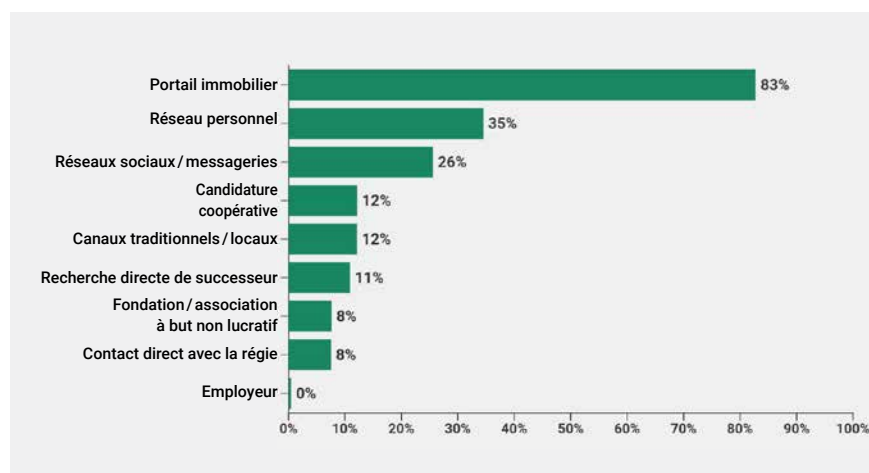
Le tableau est inverse si l'on remonte plus loin dans le temps: pour 64 % des personnes âgées de 56 ans et plus, la dernière recherche remonte à plus de 5 ans. Chez les 36-55 ans, cette proportion est nettement inférieure, à 46 %. Chez les 18-35 ans, ils sont 15 % – soit environ un tiers de la proportion des 36-55 ans.

En Suisse alémanique, 24 % des personnes interrogées ont cherché un logement au cours des 12 derniers mois, contre seulement 17 % en Suisse romande.

Pour une recherche effectuée il y a 1 à 3 ans, le tableau est inversé: en Suisse romande, la proportion est de 18 %, contre 13 % en Suisse alémanique.

Quelles sont les démarches à suivre en cas de nouvelle recherche de logement ?

Parts des canaux de recherche



Source: enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact (1038 personnes interrogées, août 2026). Base: personnes interrogées qui ont de nouveau cherché un appartement ou une maison (n = 235). Plusieurs réponses étaient possibles. La somme des parts peut donc être supérieure à 100 %. Les valeurs sont arrondies au nombre entier le plus proche.



Coûts du logement et charge financière

Les locataires supportent plus souvent des coûts du logement plus élevés

Un peu plus des deux tiers des personnes interrogées ont des frais de logement mensuels inférieurs à 2000 francs (68%). En revanche, près d'une personne sur quatre dépense au moins 2000 francs pour son logement.

Il existe des différences entre les locataires et les propriétaires: 27% des propriétaires paient moins de 1000 francs par mois, contre 11% des locataires.

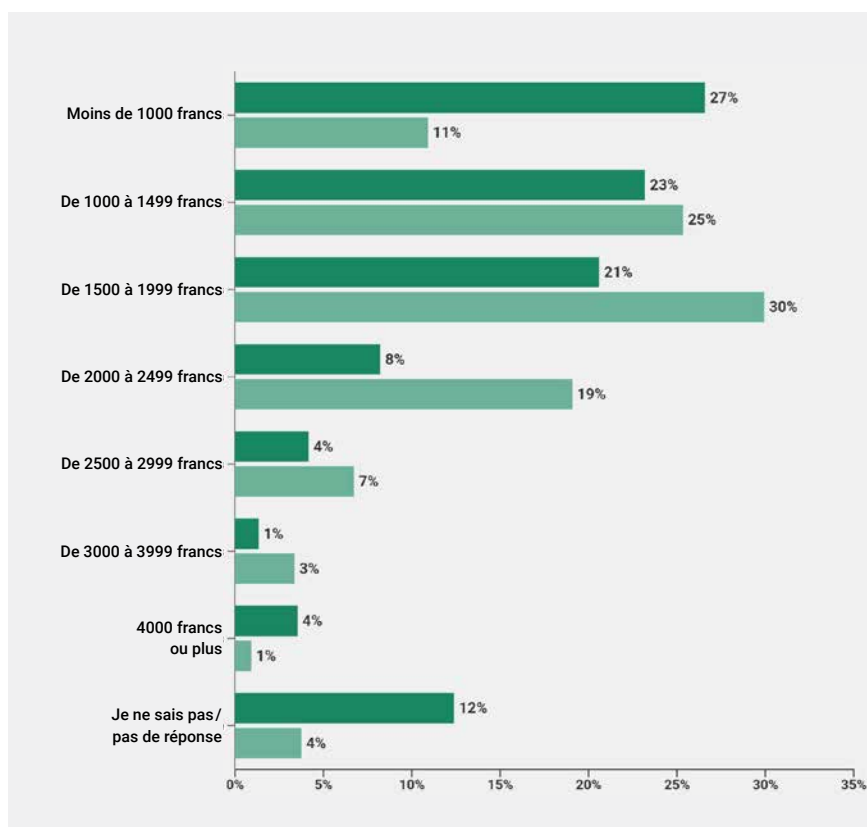
Près de la moitié des locataires dépensent entre 1500 et 2499 francs pour leur logement (49%), contre 29% des propriétaires.

La différence est particulièrement importante pour les coûts du logement compris entre 2000 et 2499 francs: 19% des locataires entrent dans cette catégorie, contre 8% des propriétaires.

À combien s'élèvent les frais de logement mensuels?

Parts des classes de coûts du logement par situation au regard du logement

Propriété ■
Locataires ■



Source : enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact (1038 personnes interrogées, août 2026). Base : propriétaires et locataires (n = 1001). Les valeurs sont arrondies au nombre entier le plus proche. Le total peut donc se situer entre 99% et 101%.



Les bas revenus et les personnes âgées supportent une charge particulièrement élevée en matière de coûts du logement

Plus de la moitié des personnes interrogées (54 %) ont déclaré consacrer au moins un quart du revenu du ménage au logement. 38 % consacrent entre un quart et un tiers de leur revenu au logement. Pour 16 % d'entre eux, le coût du logement engloutit même plus d'un tiers du revenu. 32 % y consacrent moins d'un quart.

Les ménages aux revenus modestes sont particulièrement lourdement touchés. Pour un revenu inférieur ou égal à 4000 francs, 36 % consacrent plus d'un tiers de leur budget au logement. Pour les revenus compris entre 4000 et 8000 francs, ce chiffre est de 17 %, et de 6 % pour les revenus supérieurs à 8000 francs.

À l'inverse, les revenus élevés offrent une marge de manœuvre financière nettement plus importante : 59 % des ménages dont le revenu est supérieur à 8000 francs consacrent moins d'un quart de leur budget au logement. Pour les revenus moyens, ce chiffre est de 25 %, et il n'est que de 18 % pour les revenus inférieurs ou égaux à 4000 francs.

Les ménages d'une personne sont plus souvent lourdement touchés. 26 % consacrent plus d'un tiers de leur revenu brut au logement, contre 15 % pour les ménages de deux personnes et 10 % pour les ménages de trois personnes ou plus.

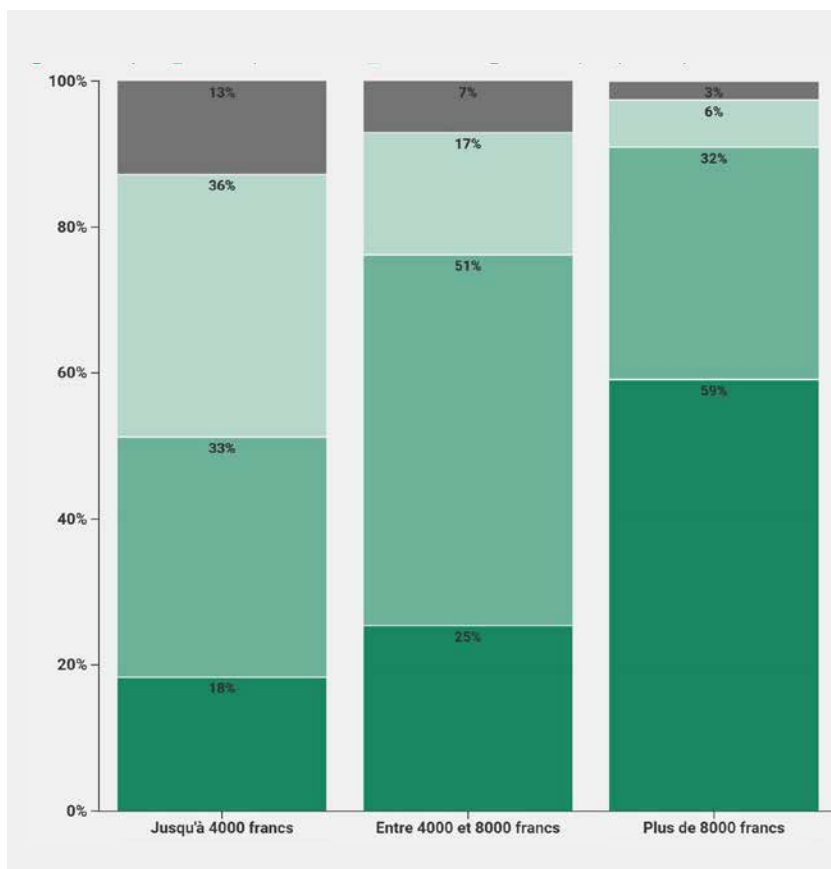
Les personnes âgées sont plus souvent touchées par une charge élevée liée au logement. Parmi les personnes âgées de 56 ans et plus, une personne sur quatre (25 %) consacre plus d'un tiers du revenu brut de son ménage au logement. Chez les 36-55 ans, ils sont 14 %, et chez les 18-35 ans, 12 %.



Quelle est la part des frais de logement dans le revenu brut du ménage ?

Parts selon le revenu brut du ménage

- Moins d'un quart
- Entre un quart et un tiers
- Plus d'un tiers
- Je ne sais pas / pas de réponse

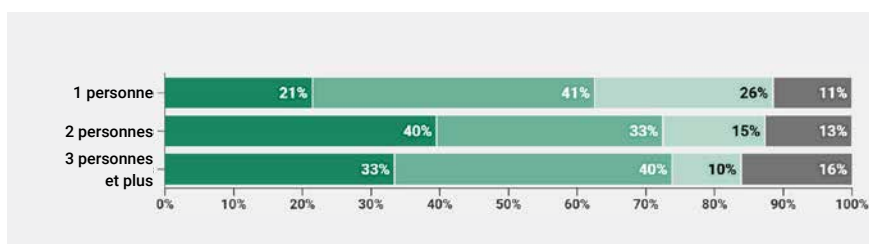


Source : enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact (1038 personnes interrogées, août 2026). Base : personnes interrogées ayant indiqué le revenu brut du ménage (n = 892). Les valeurs sont arrondies au nombre entier le plus proche.

Quelle est la part des frais de logement dans le revenu brut du ménage ?

Parts selon la taille du ménage

- Moins d'un quart
- Entre un quart et un tiers
- Plus d'un tiers
- Je ne sais pas / pas de réponse



Source : enquête représentative réalisée par l'institut de sondage et d'études de marché Innofact (1038 personnes interrogées, août 2026). Les valeurs sont arrondies au nombre entier le plus proche. Le total peut donc se situer entre 99 et 101 %.



Analyse 2026 des indicateurs du marché du logement

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).

Pour en savoir plus

Dirk Renkert

Expert Immobilier et Argent Comparis
Téléphone +41 (0)44 360 53 91
media@comparis.ch

fr.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.