

Communiqué de presse

Enquête représentative Comparis sur les coûts du logement

Piège des coûts du logement : une personne sur six dépense trop pour son logement

En Suisse, le logement fait exploser la règle budgétaire courante dans de nombreux ménages : 16 % des adultes consacrent plus d'un tiers de leur revenu brut au logement ; chez les locataires, ce pourcentage atteint même 22 %. Il est également frappant de constater que même 7 % des propriétaires accédants se situent au-dessus de cette limite, bien que les banques vérifient le taux d'endettement lors de l'achat. « La règle du tiers n'est pas une référence académique, mais une ligne d'alerte dans le budget du ménage : ceux qui la dépassent durablement doivent faire des économies sur d'autres postes budgétaires importants, voire sur les dépenses de santé ou la prévoyance », déclare Harry Büsser, expert Immobilier Comparis.

Zurich, le 22 octobre 2026 – En Suisse, de nombreuses régies immobilières appliquent le principe suivant : les frais de logement bruts ne doivent pas dépasser un tiers du revenu brut. Cependant, cette règle générale fonctionne de moins en moins bien. 16 % de la population adulte dépassent ce seuil de charge. C'est ce qu'indique une enquête représentative du comparateur sur Internet Comparis, qui opère le plus grand portail immobilier de Suisse.

« La règle du tiers n'est pas une loi de la nature, mais c'est un seuil d'alerte important. Ceux qui la dépassent durablement doivent faire des économies sur d'autres postes budgétaires importants, voire sur les dépenses de santé ou la prévoyance. En outre, il existe un risque de se retrouver à court d'argent en cas de dépenses imprévues », déclare Harry Büsser, expert Immobilier Comparis.

Plus d'un cinquième des locataires paient trop cher

Le logement est souvent trop cher, en particulier pour les personnes à faibles revenus. Pour un revenu inférieur ou égal à 4 000 francs, 36 % consacrent plus d'un tiers de leur budget au logement. Pour les revenus supérieurs à 8 000 francs, ce chiffre n'est que de 6 %. Au total, plus d'un cinquième des locataires (22 %) dépassent la limite habituelle d'un tiers du revenu consacrée aux frais de logement.

7 % des propriétaires immobiliers paient également trop cher

7 % des propriétaires se situent également au-dessus du seuil du tiers. C'est remarquable, car les banques doivent vérifier, avant d'accorder une hypothèque, si le financement est supportable à long terme. En règle générale, elles ne tablent pas sur le taux hypothécaire actuel, mais sur un taux d'intérêt calculé de 5 %. Ce taux est nettement supérieur au niveau actuel du marché : Dans le [comparatif des hypothèques de Comparis](#), les hypothèques à taux fixe sur 10 ans sont actuellement disponibles à partir d'environ 1,6 %.

« Ces 7 % ne signifient pas automatiquement que le calcul effectué lors de l'achat était erroné », déclare Harry Büsser. « Un calcul de solvabilité n'est rien d'autre qu'un arrêt sur image. Si, par la

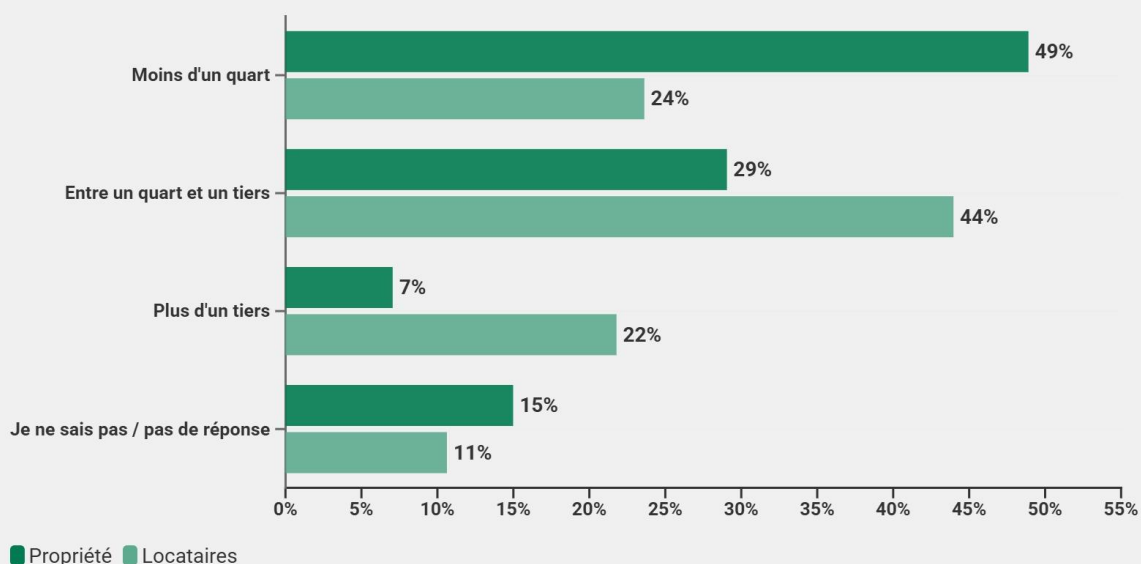
suite, un revenu disparaît, si un couple se sépare, si une personne réduit son taux d'occupation ou prend sa retraite, un financement initialement supportable peut soudainement devenir serré. »

Pour l'expert Comparis, ces constatations montrent également pourquoi il ne faut pas assouplir trop hâtivement le calcul de la capacité financière. « À première vue, le taux de 5 % semble élevé alors que les hypothèques sur dix ans sont actuellement disponibles à partir d'environ 1,6 %. Mais ce n'est pas seulement un rempart contre la hausse des taux d'intérêt. Il protège également contre les changements de situation personnelle. Ceux qui calculent trop juste lors de l'achat auront peu de marge de manœuvre par la suite si les revenus, les frais d'entretien ou les coûts de financement s'avèrent différents de ce qui était prévu. »

À combien s'élève le taux d'endettement ?



Parts de la charge des coûts du logement selon la situation au regard du logement



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 %.

comparis.ch

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

Un quart des personnes interrogées dépensent plus de 2 000 francs pour leur logement

En Suisse, le salaire médian s'élève actuellement à 7 024 francs par mois. Cela signifie que la moitié de la population gagne plus, l'autre moitié gagne moins et que les coûts du logement ne devraient pas dépasser 2 341 francs. En réalité, selon l'enquête Comparis, un quart de la population adulte dépense plus de 2 000 francs par mois pour son logement. Chez les locataires, ce chiffre atteint 30 %.

Dans la tranche de revenu comprise entre 4 000 et 8 000 francs, un quart des personnes paient plus de 2 000 francs par mois pour leur logement. Mais près de 10 % des personnes à faible revenu, dont le revenu brut est inférieur à 4 000 francs, paient également plus de 2 000 francs pour leur logement, soit nettement plus de la moitié de leur revenu. « 2 000 francs de frais de logement ne représentent pas le même montant pour tout le monde. Pour les revenus élevés, c'est supportable. Pour les revenus faibles ou intermédiaires, le même montant peut signifier qu'il ne reste pratiquement aucune réserve à la fin du mois », explique Büsser.

Les propriétaires ont souvent des coûts de logement courants plus bas

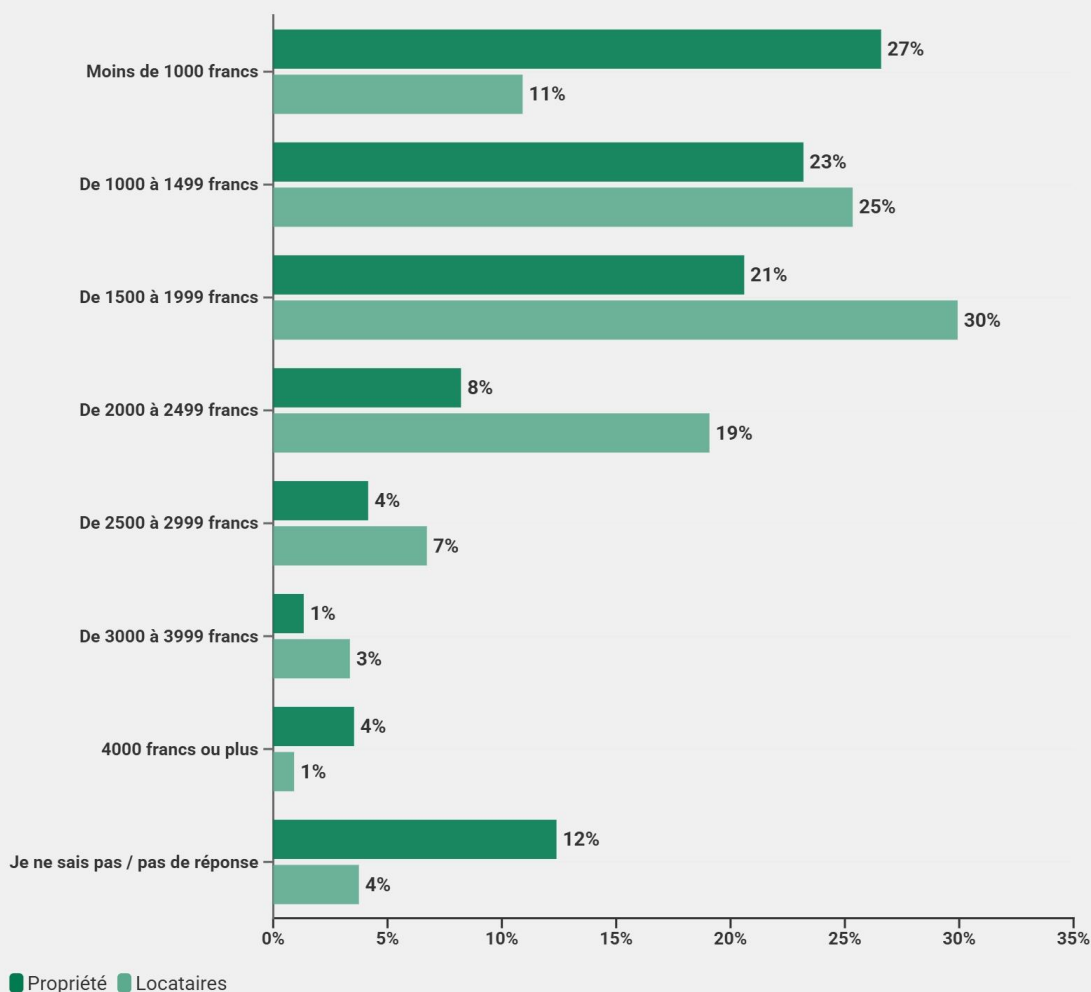
Parmi les propriétaires immobiliers, 17 % dépensent plus de 2 000 francs par mois pour leur logement. En principe, cependant, les coûts sont souvent inférieurs à ceux des locataires. 50 % dépensent moins de 1 500 francs par mois. Chez les locataires, ce chiffre atteint 36 %. En dessous de la barre des 1000 francs, la différence est particulièrement marquée : 27 % des propriétaires se situent en dessous, contre seulement 11 % des locataires.

« En termes de coûts de logement mensuels, la propriété semble souvent moins chère que la location. Mais on oublie souvent qu'une grande partie des fonds propres est immobilisée dans la maison ou l'appartement », déclare Harry Büsser. « Cet argent ne peut pas être à la fois investi et générer des revenus. À cela s'ajoutent l'entretien, les rénovations et les réparations importantes. La propriété peut être intéressante à long terme, mais elle n'est pas automatiquement moins chère. »

À combien s'élèvent les frais de logement mensuels ?



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



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 %.

comparis.ch

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

Conseils pour les consommatrices et consommateurs

Ne pas calculer jusqu'au seuil de tolérance : l'ensemble des coûts du logement doit être choisi de manière à ce qu'il reste, après le loyer ou le financement, une marge suffisante pour la caisse maladie, la mobilité, l'alimentation, la prévoyance et les dépenses imprévues.

Calculer l'intégralité des coûts de logement : outre le loyer ou les taux hypothécaires, les charges, l'énergie, les assurances ainsi que, dans le cas de l'accession à la propriété, l'entretien, les provisions et les rénovations doivent également être pris en compte dans le budget.

Comparer les loyers avant de déménager : les personnes à la recherche d'un nouveau logement devraient [vérifier les prix d'offres comparables dans la région souhaitée](#). Parfois, il est préférable d'adapter légèrement la situation, la taille ou l'équipement du bien plutôt que de calculer trop juste sur le plan financier.

Examiner le potentiel de réduction : les locataires devraient vérifier régulièrement s'ils ont [droit à une réduction de loyer en raison d'une baisse du taux de référence](#). Toutefois, c'est toujours le calcul concret du loyer qui est déterminant, car l'inflation et les augmentations de coûts peuvent être compensées.

Anticiper les changements : les propriétaires immobiliers devraient vérifier si les coûts du logement restent supportables à long terme, même en cas de retraite, de perte de revenus, de séparation, d'augmentation des frais d'entretien ou de hausse des coûts de financement.

Ne pas se faire d'illusions sur la propriété : lors de la comparaison avec un appartement en location, ce ne sont pas seulement les charges mensuelles qui comptent. Toute personne qui investit des fonds propres dans une maison ou un appartement ne peut pas en même temps placer cet argent. Ces revenus non perçus, ainsi que les frais d'entretien et de rénovation, font également partie du calcul global, tout comme l'évolution de la valeur du bien immobilier.

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 1 038 personnes issues de la population adulte résidente âgée de 18 à 74 ans et issues de toutes les régions de Suisse. Le sondage a eu lieu en août 2026. La représentativité signifie que les participantes d'un sondage 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 ce groupe de population. Les résultats peuvent ainsi être plus facilement extrapolés à l'ensemble des personnes de ce groupe.

Informations complémentaires :

Harry Büsser

Expert en immobilier

Téléphone : 044 360 53 91

E-mail : media@comparis.ch

comparis.ch

Annexe

Code d'intégration de l'infographie

« À combien s'élève le taux d'endettement ? »

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30551367/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-chart" data-src="visualisation/30551367?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

« À combien s'élèvent les frais de logement mensuels ? »

iframe:

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/30143900/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-chart" data-src="visualisation/30143900?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. L'entreprise appartient encore aujourd'hui à son fondateur, Richard Eisler. Aucune autre entreprise ni l'État ne détient de participation dans Comparis.

comparis.ch SA
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zurich