4/2026

Aperçu du marché du logement

Au premier semestre 2026, l'économie suisse a connu un développement bien plus robuste que prévu. Pour l'ensemble de l'année, le SECO s'attend à une croissance de 1,7 %. La légère tendance à la hausse observée depuis 2025 se poursuit donc, après une croissance du PIB de 1,5 % en 2024 puis de 1,6 % en 2025. Toutefois, certains risques subsistent qui pourraient assombrir les perspectives.

Sur le marché du logement, l'offre et la demande divergent depuis quelques années. Et c'est toujours le cas. Les chiffres relatifs aux demandes de permis de construire et aux autorisations de construire montrent une légère tendance à la hausse, ce qui suggère que le point bas de la production de logements a été dépassé. Par ailleurs, la croissance démographique continue à faiblir.

Le taux de logements vacants a encore reculé en 2026, pour atteindre 0,93 %. Conséquence, les loyers proposés sur le marché devraient continuer d'augmenter, à l'instar des prix du secteur de la propriété, poussés vers le haut par des taux d'intérêt bas.

Dans le cadre du programme spécial du fonds de roulement, la Confédération a soutenu, entre 2021 et 2025, la rénovation énergétique complète de logements d'utilité publique. Au total, 71 prêts pour un montant de 119 millions de francs ont été accordés afin de financer la rénovation de 2413 logements. Une analyse livre les résultats du programme en matière d'aide au logement et d'efficacité énergétique.

Novembre 2026

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	**T2**	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2024/2025	+0,7 %	**+1,6 %**	↗
Evolution démographique	2024/2025	+1,0 %	**+0,8 %**	↗
Climat de consommation	09.26/10.26	–36	**–45**	↗
Indicateurs de l'offre				
Production de logements (nouveaux logements terminées)	2023/2024	46 731	**39 638**	↗
Prix de la construction: construction d'immeubles locatifs	10.25/04.26	+0,9 %	**+1,0 %**	↗
Prix de la construction: rénovation d'immeubles locatifs	10.25/04.26	+0,7 %	**+0,6 %**	↑
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	08.26/09.26	2,79 %	**2,79 %**	→
Indicateurs de prix et de quantité				
Taux de logements vacants	2025/2026	1,00 %	**0,93 %**	↘
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	05.26/08.26	+1,1 %	**+1,4 %**	↑
Evolution des prix de l'offre: logements locatifs	2e trim. 26/3e trim. 26	+1,2 %	**+1,0 %**	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI: app. en propriété	2e trim. 26/3e trim. 26	+4,2 %	**+5,4 %**	↑
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI: maisons individuelles	2e trim. 26/3e trim. 26	+2,7 %	**+3,3 %**	↑

Instants de mesure
Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période. Les taux de variation sont indiqués par rapport aux périodes correspondantes de l'année précédente.

T1	données précédentes
T2	dernières données disponibles

Le sens des flèches pour les valeurs absolues
indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.

Le sens des flèches pour les taux d'évolution
indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

↑	changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles
↗	changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
→	changement nul
↘	changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
↓	changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

Sources
OFS, seco, BNS, Wüest Partner

Impressum

« Aperçu du marché du logement »
paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source.
Plus d'informations: www.bwo.admin.ch

Contact / Questions supplémentaires:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tél. +41 58 480 91 87

Taux d'inflation en hausse

S'établissant à 0,2 % en 2025, le taux d'inflation annuel moyen a continué de baisser par rapport aux années précédentes (2024 : 1,1 % ; 2023 : 2,1 % ; 2022 : 2,8 %). Ces derniers mois, l'inflation est toutefois repartie à la hausse, principalement en raison de la hausse des prix des produits pétroliers. Elle demeure néanmoins dans la marge de fluctuation définie par la BNS. En 2025, les salaires réels ont progressé pour la deuxième année consécutive, après avoir enregistré une baisse les trois années précédentes. Avec une hausse de +1,6 %, il s'agit de l'augmentation la plus nette depuis 2009. En 2026, la hausse devrait être plus modérée. Les primes d'assurance maladie ont une nouvelle fois bondi en 2025, ce qui a sensiblement réduit le revenu disponible. L'évolution devrait être similaire en 2026 et 2027. En 2025, le taux de chômage moyen s'est élevé à 2,8 %. On observe actuellement des valeurs légèrement plus élevées.

Ralentissement de la croissance démographique

La croissance démographique de + 0,8 % observée en 2025 a été inférieure à celle de 2024 (+ 1,0 %) et à celle de 2023 (+ 1,7 %), année durant laquelle de nombreuses personnes au bénéfice du statut de protection S avaient été comptabilisées pour la première fois dans la population résidante permanente. La majeure partie de la croissance est due au solde migratoire, l'excédent de naissances n'y contribuant que pour un peu moins de 10 %. Après avoir affiché une hausse jusqu'en 2023, le nombre de demandes d'asile a reculé de 8 % en 2024, puis à nouveau de 7 % en 2025. Cette tendance se poursuit durant l'année en cours, et même de façon plus marquée. Le solde migratoire est lui aussi en net recul. Selon le scénario de référence de l'OFS, la population de la Suisse devrait atteindre 10 millions d'habitants en 2040, puis 10,5 millions quinze ans plus tard. À partir de 2035, l'excédent de naissances devrait devenir négatif, de sorte que la croissance proviendra exclusivement de la migration. Parallèlement, la population continuera de vieillir ces prochaines décennies. Depuis 2025, le nombre de personnes âgées de 65 ans et plus dépasse déjà celui des moins de 20 ans. Il faut donc s'attendre à ce que le nombre de ménages augmente plus fortement que la population, même si la progression des grands ménages a été plus marquée récemment. Cette tendance résulte sans doute des tensions auxquelles le marché du logement est en proie et corrélée aux taux de déménagement en recul depuis 2021.

Nette détérioration du climat de consommation

En octobre 2026, l'indice du climat de consommation s'est établi à – 45 points. Il est nettement inférieur à celui du mois précédent et à celui du mois correspondant de l'année précédente. Les sous-indices « situation financière passée », « situation financière attendue » et « moment favorable pour de grandes acquisitions » se situent en dessous du niveau d'octobre 2025. En revanche, le sous-indice « situation économique générale à venir » est resté quasi inchangé par rapport à octobre 2025. Comparé à septembre 2026, tous les sous-indices précités affichent toutefois une baisse. La « sécurité de l'emploi » est elle aussi jugée plus négativement.

Progression de l'activité de construction

La construction de logements neufs a été stable, voire en léger recul jusqu'en 2020. Alors qu'un peu plus de 53 000 nouveaux logements ont encore été construits en 2018, ce chiffre a amorcé une décrue pour s'établir à environ 46 700 en 2023. En 2024, une chute à un peu moins de 40 000 unités a été observée, et l'année 2025 ne devrait guère être meilleure. Le nombre de permis de construire délivrés augmente légèrement, de manière continue, depuis fin 2023, tandis que les demandes de permis de construire progressent notablement depuis la fin de l'année 2025. Une reprise marquée de l'activité de construction paraît donc possible à partir de 2027. Toutefois, la demande restant élevée et, avec l'effet de rattrapage, cette reprise ne devrait pas suffire pour rétablir rapidement une offre de logements suffisante par rapport aux besoins.

Légère tendance à la hausse des intérêts et des prix de la construction

Entre mars 2024 et juin 2025, la BNS a abaissé son taux directeur de 1,75 % à 0 % en 6 paliers. Auparavant, elle avait décidé de le porter de – 0,75 % à 1,75 % entre juin 2022 et juin 2023, mettant ainsi fin à la phase de taux négatifs. Les taux des hypothèques SARON ont de nouveau atteint leur niveau le plus bas. S'agissant des hypothèques à taux fixe, la hausse attendue du taux directeur est déjà prise en considération, de sorte que peu de fluctuations sont à prévoir dans un avenir proche. Les prix de la construction sont restés relativement stables pendant dix ans, jusqu'en 2021, avant d'augmenter de manière significative. Dans le sillage de la pandémie de COVID-19 et des perturbations que celle-ci a provoquées dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre de matériaux de construction s'est raréfiée, ce qui a fait flamber leur prix. La guerre en Ukraine a encore renforcé cette tendance. Avec la baisse des prix de certains matériaux de construction, le renchérissement des prix de la construction s'est de nouveau largement tassé. Cela dit, construire reste aujourd'hui beaucoup plus cher qu'avant la pandémie.

Nouveau recul du nombre de logements vacants

On observe un fort recul du taux de logements vacants depuis 2020. Le 1er juin 2026, quelque 45 500 logements, soit 0,93 % du parc immobilier, étaient vacants en Suisse. Six ans plus tôt, ce pourcentage était encore de 1,72. En comparaison cantonale, les taux de logements vacants les plus faibles en 2026 ont été enregistrés dans les cantons de Zoug (0,20 %), Genève (0,31 %), Obwald (0,38 %) et Uri (0,42 %).

Onze autres cantons ont affiché un taux inférieur à 1 %. De même, un peu plus de 57 % des communes suisses présentent un taux inférieur à 1 %. À l'inverse, les cantons du Jura (3,35 %), de Soleure (1,91 %) et du Tessin (1,78 %) ont enregistré les valeurs les plus élevées. À l'échelle de la Suisse, le nombre de logements vacants a diminué par rapport à l'année précédente, que ceux-ci soient destinés à la location ou mis en vente, et toutes catégories de taille confondues. Toutefois, en pourcentage, ce sont les logements de deux pièces qui ont connu le recul le plus marqué.

Le taux d'intérêt de référence reste à son plus bas niveau

Le taux d'intérêt de référence publié chaque trimestre par l'OFL s'inscrit à 1,25 % depuis septembre 2025. Il était déjà à ce niveau entre mars 2020 et début juin 2023. Il a ensuite augmenté d'un quart de point de pourcentage en juin et en décembre 2023 pour atteindre 1,75 %, avant de redescendre en deux étapes à 1,25 % en mars et en septembre 2025. Auparavant, depuis son introduction à l'automne 2008, il avait baissé en neuf étapes jusqu'en mars 2020, pour atteindre la valeur qu'il a retrouvée. En 2024, l'indice des loyers de l'OFS a progressé de 3,2 %, après avoir connu des valeurs deux fois moins élevées en 2022 et 2023. En 2025, la hausse annuelle moyenne a ralenti pour s'établir à 2,4 %. Pour 2026, on peut s'attendre, du fait des deux baisses successives du taux d'intérêt de référence en 2025 et malgré les tensions persistantes sur le marché de la location, à une valeur nettement inférieure. Le taux d'intérêt de référence devrait repartir à la hausse dans quelques mois, ce qui devrait de nouveau entraîner une forte hausse de l'indice des loyers.

Nouvelles hausses des prix, tant pour la propriété du logement que pour les loyers proposés sur le marché

Alors que les prix des logements en propriété avaient déjà rapidement augmenté entre 2020 et 2022, ils ont de nouveau pris l'ascenseur, après une accalmie temporaire, du fait de la baisse des taux d'intérêt et de l'étroitesse de l'offre. Après la votation sur le changement de système régissant l'imposition de la propriété du logement, ces hausses de prix pourraient se poursuivre un peu partout. En revanche, la hausse des loyers proposés sur le marché observée depuis un peu plus de cinq ans s'est quelque peu ralentie depuis 2025 par rapport aux deux années précédentes, et reste également inférieure à celle observée dans le domaine de la propriété.

Un programme spécial pour la promotion des rénovations énergétiques : gain d'efficacité énergétique pour les logements d'utilité publique

Le programme spécial 2021 – 2025 a été lancé pour aider les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à financer des rénovations énergétiques d'envergure. L'objectif était d'accélérer la rénovation énergétique du parc immobilier, tout en maintenant des loyers abordables. Dans ce cadre, la Confédération a accordé des prêts du fonds de roulement sans intérêts pendant les dix premières années.

Dans le cadre du programme spécial, 71 prêts ont été accordés pour un montant total de 119 millions de francs, ce qui a permis la rénovation énergétique de 2413 logements dans toutes les régions linguistiques de la Suisse. Ces prêts ont engendré des investissements de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique à hauteur de 533 millions de francs.

Les travaux ont été réalisés le plus souvent alors que les logements étaient occupés. Dans les rares cas où les locataires ont dû temporairement quitter leur logement, des solutions de remplacement leur ont été proposés par les maîtres d'ouvrage et, une fois les travaux de rénovation terminés, les locataires ont été en mesure de réintégrer leur domicile. Cela a permis de maintenir les baux existants quand les locataires le souhaitaient, et d'éviter des résiliations collectives. Grâce aux prêts sans intérêts pendant les dix premières années, les loyers n'ont pas subi de forte augmentation malgré l'ampleur des investissements, et les logements sont restés abordables, même après les rénovations.

L'impact énergétique du programme spécial a été évalué sur la base des certificats énergétiques cantonaux des bâtiments complétés par un rapport de conseil (CECB Plus), fournis dans le cadre des demandes de prêt. Les résultats montrent une nette amélioration de l'efficacité énergétique : après rénovation, l'ensemble des bâtiments répondent aux exigences légales applicables à l'enveloppe des nouvelles constructions, et 95 % d'entre eux atteignent même la norme des bâtiments neufs en matière d'efficacité énergétique globale. Quatre bâtiments sur cinq respectent les normes applicables aux nouvelles constructions s'agissant de l'enveloppe, de la performance énergétique globale et des émissions directes de CO_2. Le passage à une source d'énergie renouvelable a concerné 68 % des bâtiments, sachant qu'avant la rénovation 17 % des bâtiments disposaient déjà d'un système de chauffage à énergie non fossile. Les besoins en chauffage des bâtiments rénovés ont pu être réduits de 75 %, soit une diminution des émissions de CO_2 de 2650 tonnes chaque année. L'énergie ainsi économisée correspond au besoin de chauffage de 5300 logements neufs de taille moyenne.

Le programme spécial a grandement contribué au financement et à la réalisation des projets de rénovation énergétique ainsi qu'au maintien de logements abordables. Le Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons a également joué un rôle de soutien.

Pour plus d'informations : www.bwo.admin.ch > Aide au logement > Aides fédérales selon la LOG (depuis 2003) > Programmes spéciaux