

Dossier pour la journée internationale des
locataires

La Suisse, ou le pays des locataires en Europe

**JOURNÉE
INTERNATIONALE
DES LOCATAIRES**



5 octobre 2026

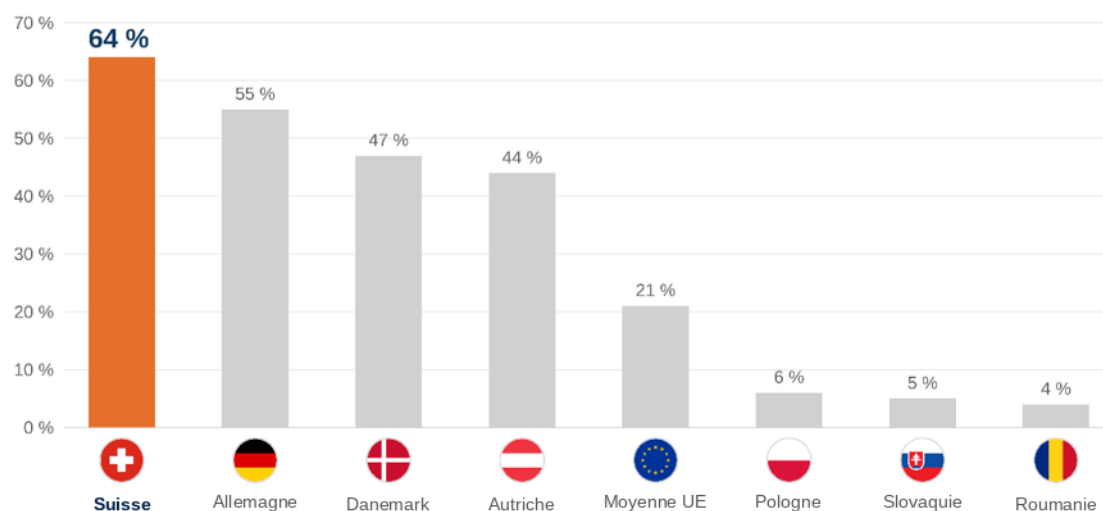
À l'occasion de la Journée internationale des locataires, l'Association suisse des locataires (ASLOCA) montre dans ce dossier à quel point la crise des loyers s'aggrave. L'Union internationale des locataires (IUT) appelle elle aussi à s'attaquer avec plus de détermination aux problèmes des locataires. La Suisse est un pays de locataires, aucun autre pays d'Europe ne compte proportionnellement autant de locataires. Mais la charge locative ne cesse d'augmenter ; en vingt ans, les loyers ont augmenté de 32 % en Suisse. Selon la dernière enquête Sotomo réalisée pour le compte de la Confédération, 79 % des locataires estiment que la situation du marché du logement dans leur lieu de résidence est préoccupante.

Nulle part ailleurs en Europe, autant de personnes ne vivent en location

En Suisse, 64 % des logements sont des logements locatifs, ce qui signifie que deux tiers des ménages sont des ménages locataires.¹ Suit l'Allemagne avec 55 %, puis le Danemark avec 47 % et l'Autriche avec 44 %.² À l'autre bout du classement se trouvent les pays d'Europe de l'Est. En Slovaquie et en Roumanie, environ 93 % des ménages étaient propriétaires de leur logement en 2024.

La Suisse, pays de locataires de l'Europe

Part des ménages vivant en location, en pourcentage



Source : OCDE ; OFS

Les loyers augmentent plus vite que les salaires

La Suisse traverse une crise des loyers. L'indice des loyers de l'Office fédéral de la statistique a augmenté de 32,1 % entre 2005 et 2025.³ Les loyers ont ainsi augmenté nettement plus fortement que les salaires. Les charges du bailleur ont, en revanche, diminué au cours de la même période, notamment les taux hypothécaires, qui ont atteint un niveau historiquement bas. Pendant près de huit ans, de 2015 à 2022, la Suisse a même connu des taux d'intérêt

¹ OFS, Conditions d'habitation 2021, ménages locataires et coopératifs.

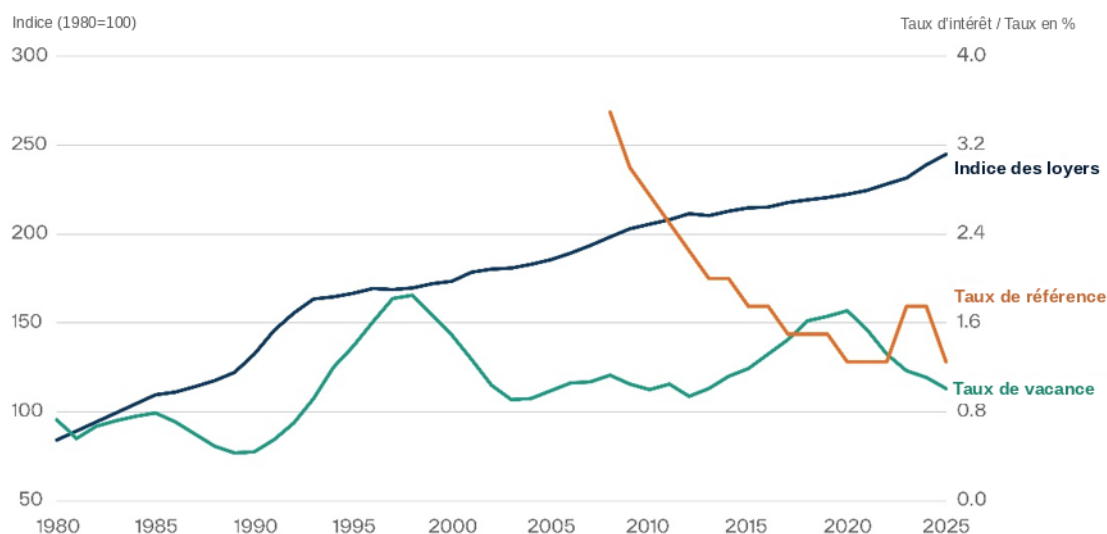
² OECD, Affordable Housing Database, indicateur HM1.3 «Housing tenures», sur la base de EU-SILC, Datenstand 2024.

³ Office fédéral de la statistique, indice des loyers, évolution de 2005 à 2025.

négatifs. Aujourd'hui, le taux d'intérêt hypothécaire de référence s'élève à 1,25 %.⁴ Le droit du bail fait dépendre les loyers de cet indicateur : si le taux de référence baisse, les locataires ont droit à une baisse de loyer. Le taux de logements vacants ne permet pas non plus d'expliquer la hausse des loyers. Il oscille depuis des décennies à un niveau bas, mais même les années où le nombre de logements vacants était plus élevé, les loyers ont continué d'augmenter.

Les loyers augmentent, le taux de référence baisse depuis 2008

Indice des loyers, taux de logements vacants et taux d'intérêt de référence, Suisse, 1980 à 2025



Une augmentation de la construction de logements ne conduit pas automatiquement à des loyers abordables. C'est ce que montre l'évolution de 2016 à 2020. Au cours de ces quatre années, le taux de logements vacants est passé de 1,30 % à 1,72 %, son plus haut niveau depuis une bonne vingtaine d'années. Au 1^{er} juin 2020, 78 832 logements étaient inoccupés, soit environ 33 000 de plus qu'aujourd'hui. Parallèlement, l'indice des loyers a augmenté de 3,4 %, et ce alors même que le taux d'intérêt de référence ait baissé de 1,75 % à 1,25 % au cours de la même période, ce qui aurait dû entraîner une baisse de nombreux loyers.

Aujourd'hui, le marché est encore plus tendu : le taux de logements vacants est tombé à 0,93 %, comme l'a annoncé l'Office fédéral de la statistique le 10 septembre 2026. Pour la première fois depuis 2013, il repasse ainsi sous la barre des 1 %. Au 1^{er} juin 2026, 45 493 logements étaient inoccupés en Suisse, dont 34 690 logements locatifs.⁵ Ce taux est en baisse pour la sixième année consécutive, avec un recul de 0,79 point de pourcentage par rapport au pic atteint en 2020. La pénurie de logements touche depuis longtemps déjà de nombreuses communes dans les agglomérations. À cela s'ajoute le fait que le taux de logements vacants

⁴ Office fédéral du logement, taux d'intérêt de référence hypothécaire, situation en septembre 2026. La Banque nationale suisse a maintenu son taux directeur négatif de janvier 2015 à septembre 2022.

⁵ Office fédéral de la statistique, recensement des logements vacants au 1^{er} juin 2026, publié le 10 septembre 2026.

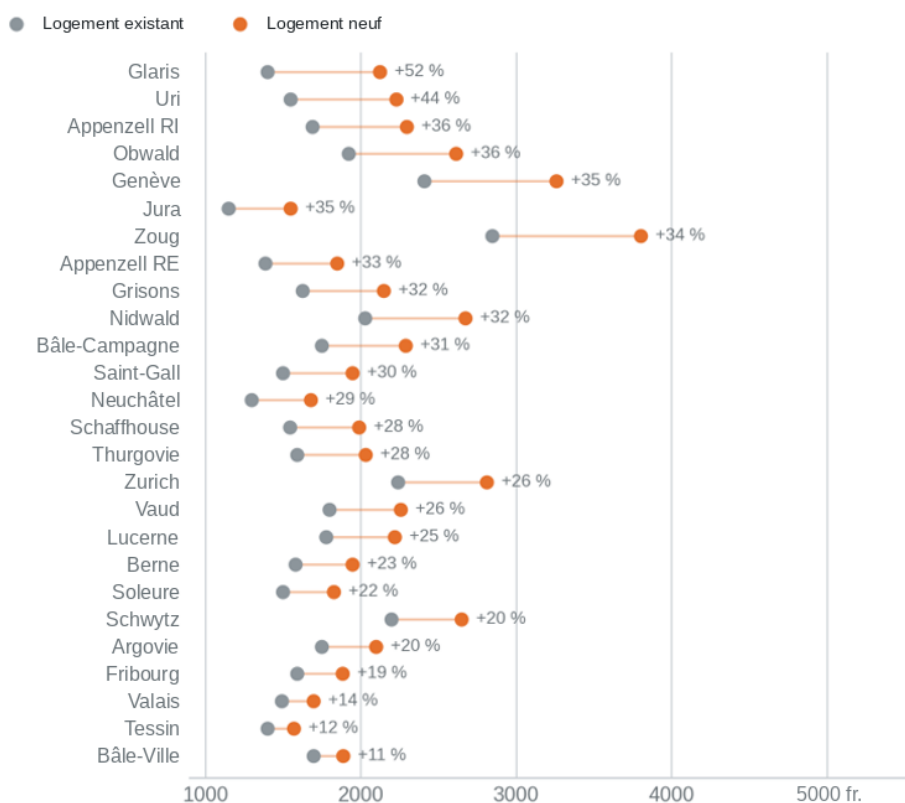
ne prend en compte que les logements libres, sans donner d'indication sur leur prix. Or, ce sont surtout les logements destinés aux personnes à faibles et moyens revenus qui manquent.

Les loyers des nouvelles constructions sont élevés

Partout en Suisse, les logements neufs mis en location sont nettement plus chers que les logements existants. Dans tous les cantons, le loyer moyen des logements neufs est supérieur à celui des logements existants. L'écart est le plus important à Glaris (52 %) et le plus faible à Bâle-Ville (11 %). Ces chiffres proviennent de la société lausannoise Lookmove. Elle a recensé toutes les annonces de location publiées en Suisse pour l'année 2025 et les a classées en deux catégories : les logements neufs et les logements existants.⁶ La comparaison porte donc sur les loyers proposés dans les annonces. Les loyers des baux en cours ne sont pas pris en compte. Ce phénomène est encore accentué par les démolitions-reconstructions, car celles-ci entraînent la disparition de logements abordables, souvent occupés par des catégories de la population particulièrement vulnérables.

Les loyers des logements neufs dépassent ceux des logements existants dans tous les cantons

Loyer mensuel moyen annoncé d'un logement en 2025, brut, en francs



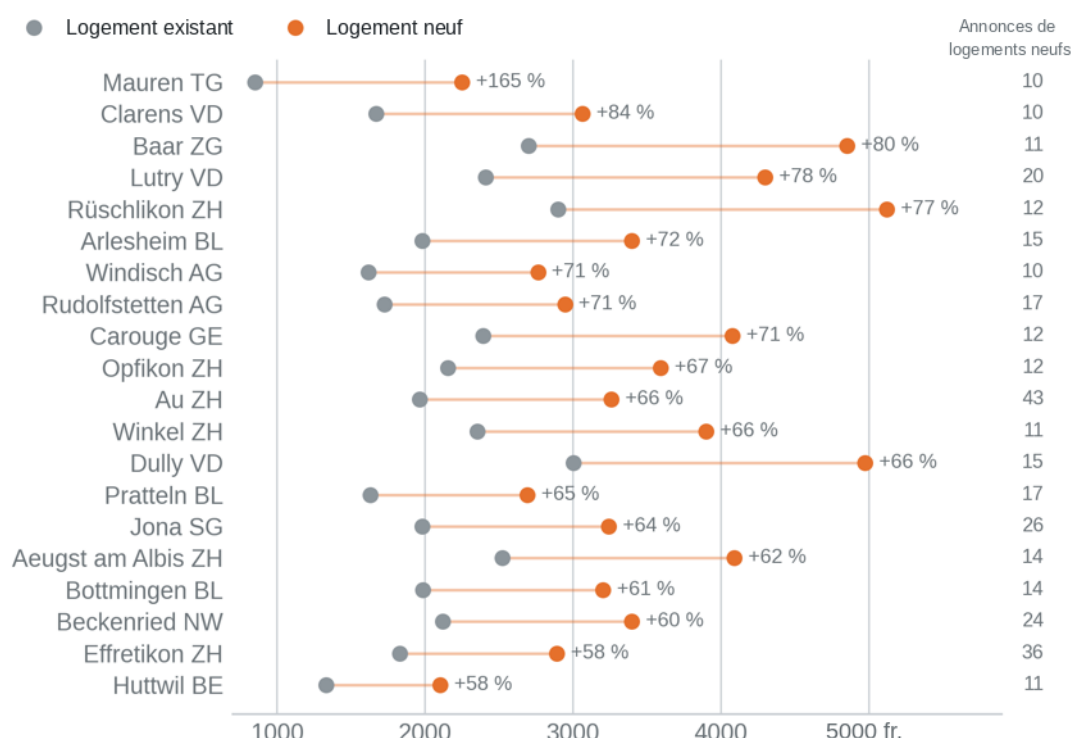
Lookmove SA, annonces de loyers 2025, analyse de l'ASLOCA Suisse.

⁶ Lookmove SA, Lausanne : « Swiss residential market prices in 2025 – Rent and Sale ». Loyers médians de toutes les annonces de location publiées en Suisse entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025, loyers bruts charges comprises. Analyse de l'Association suisse des locataires au niveau communal et cantonal. Est considéré comme « nouvelle construction » un logement qui est expressément désigné comme tel dans l'annonce, qui fait partie d'un projet de construction ou dont l'année de construction remonte à deux ans au maximum avant la publication. Cette délimitation ne correspond à aucune classification officielle. Lookmove indique un taux d'erreur pouvant aller jusqu'à 10 % pour certains indicateurs. Les valeurs au niveau local ne sont présentées que pour les localités comptant au moins dix appartements neufs proposés à la location, car les valeurs médianes calculées à partir d'un petit nombre de biens immobiliers varient fortement. Les données brutes sont détenues par l'Association suisse des locataires, les droits d'auteur appartiennent à Lookmove.

Au niveau local, les écarts sont encore plus marqués. En moyenne, parmi les 277 localités comptant au moins dix appartements neufs mis en location, un appartement neuf coûte 24 % de plus, soit 415 francs par mois, qu'un appartement déjà loué. En tête du classement figurent Mauren (TG) avec 165 % d'augmentation, Clarens (VD) avec 84 % et Baar (ZG) avec 80 %. Les logements comparés diffèrent par leur taille et leur niveau de finition, ce qui explique en partie cette différence. Mais le constat reste le même : les nouveaux logements mis en location le sont à des prix inabordables pour une grande partie des locataires.

Les 20 localités présentant le plus grand écart entre logements neufs et existants

Loyer mensuel moyen annoncé d'un logement en 2025, brut, en francs



Lookmove SA, annonces de loyers 2025, analyse de l'ASLOCA Suisse. Ne sont prises en compte que les localités comptant au moins dix annonces de logements neufs. Clarens fait partie de Montreux, Mauren de la commune de Berg TG.

Construire davantage ne suffit pas à rendre le logement plus abordable

Sur les quelque 258 000 logements mis en location en Suisse en 2025, 11 700 étaient des constructions neuves. Cela représente 4,5 %.⁷ Cette offre fait grimper le niveau des prix, tandis que les logements abordables disparaissent du marché. Dans le segment le plus bas, celui des logements dont le prix au mètre carré ne dépasse pas 200 francs par an, l'offre a reculé de plus de 60 % par rapport à 2019. La part des logements abordables dont le loyer est inférieur à 1 500 francs par mois, hors charges, a reculé de 39 % par rapport à 2020.⁸ Dans le segment de prix le plus élevé, en revanche, l'offre augmente. La Confédération confirme ce constat dans le Moniteur du marché du logement de l'Office fédéral du logement, où il est clairement souligné

⁷ Lookmove SA, Annonces de location 2025, analyse de l'Association suisse des locataires (voir note de bas de page 6).

⁸ Wüest Partner, Immo-Monitoring 2024, page 24. Office fédéral du logement, Moniteur du marché du logement.

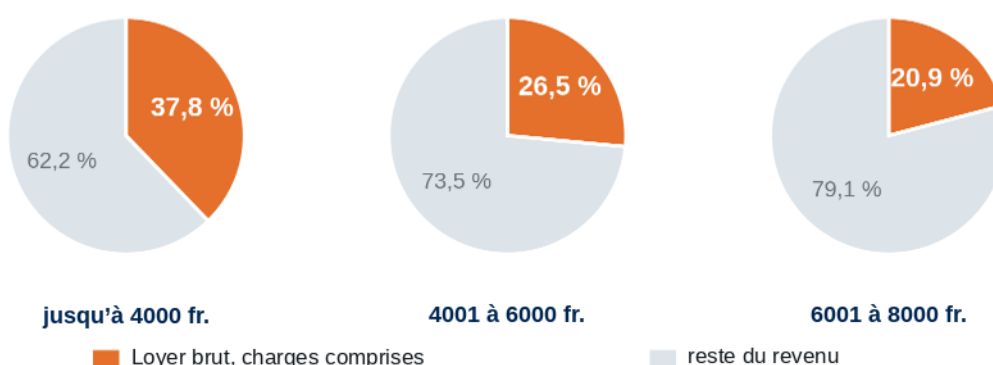
que l'offre de logements abordables pour les personnes à la recherche d'un logement a considérablement diminué.

Le loyer, ennemi n° 1 du pouvoir d'achat : un lourd fardeau pour les ménages

En 2023, les ménages locataires disposant d'un revenu brut mensuel inférieur ou égal à 4 000 francs consacraient 37,8 % de celui-ci au loyer, charges comprises. Pour les revenus compris entre 4 000 et 6 000 francs, ce pourcentage était de 26,5 %, et de 20,9 % pour les revenus compris entre 6 000 et 8 000 francs.⁹

Les petits revenus supportent la charge locative la plus lourde

Part du loyer dans le revenu brut des ménages locataires, 2023



La Suisse se démarque également à l'échelle internationale. Selon l'OCDE, 50,1 % des personnes aux revenus les plus faibles qui louent un logement sur le marché libre consacrent plus de 40 % de leur revenu disponible au loyer.¹⁰ Il s'agit ici du quintile de revenus le plus bas, calculé hors frais accessoires. Un locataire sur deux à faible revenu consacre donc plus de 40 % de son revenu au seul loyer. Parmi les pays comparés par l'OCDE, ce taux dépasse 50 % dans huit d'entre eux seulement. La Suisse en fait partie.

À qui appartiennent les logements ? Les sociétés orientées rendement gagnent du terrain

Les logements en location passent des mains de particuliers à celles d'entreprises orientées vers le rendement. En 2000, 57,3 % des logements locatifs appartenaient à des particuliers ; en 2024, ce chiffre n'était plus que de 43,2 %. À l'inverse, la part des sociétés est passée de 28,7 % à 44,4 %. Parmi celles-ci figurent les entreprises de construction et les sociétés immobilières, ainsi que les autres sociétés anonymes, sociétés à responsabilité limitée et

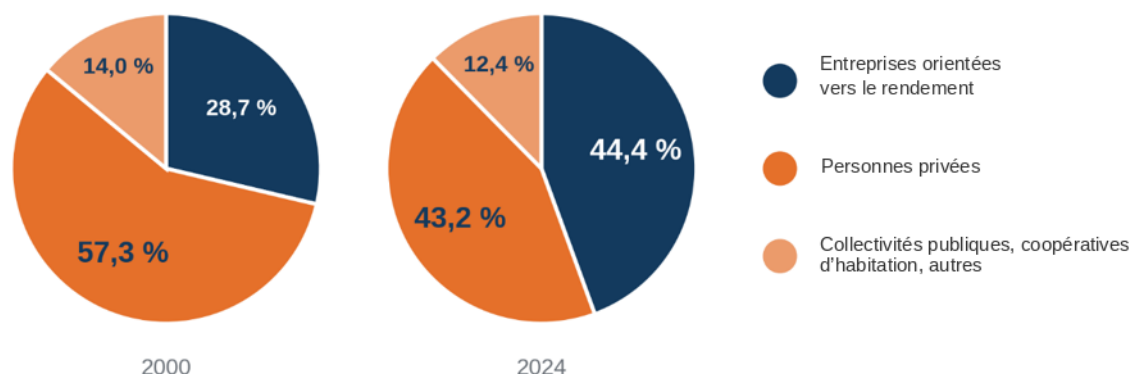
⁹ Office fédéral du logement, Charge locative moyenne par tranche de revenus de 2006 à 2023, sur la base de l'enquête sur le budget des ménages (EBM) de l'Office fédéral de la statistique. Le loyer brut, charges comprises, est rapporté au revenu brut du ménage.

¹⁰ OECD (2025), Affordable Housing Database, indicateur HC1.2 Housing costs over income, illustration HC1.2.3 Panel A, Stand, figure HC1.2.3, panneau A, situation au 3 octobre 2025. Proportion de personnes appartenant au quintile de revenu le plus bas, vivant en location sur le marché libre et consacrant plus de 40 % de leur revenu disponible au loyer. Définition restrictive des coûts, c'est-à-dire le loyer hors charges. Données de 2023 pour la Suisse, de 2024 pour les pays de l'UE.

coopératives, à l'exception des coopératives d'habitation. Cela représente une hausse de 15,7 points de pourcentage en 24 ans, soit une augmentation de 55 %.¹¹

Les entreprises orientées vers le rendement progressent fortement

Logements locatifs selon le type de propriétaire, Suisse, 2000 et 2024, en pour cent



Office fédéral de la statistique, type de propriétaire des logements locatifs (relevé cumulé 2022 à 2024) ; Recensement fédéral de la population 2000. Entreprises orientées vers le rendement : entreprises de construction et sociétés immobilières, ainsi que d'autres SA, Sàrl et coopératives. Analyse : ASLOCA Suisse.

Ces chiffres témoignent d'un changement important dans la structure de la propriété. Alors qu'autrefois, les familles ou les petites entreprises étaient souvent propriétaires d'immeubles et pratiquaient des loyers stables pendant des décennies, les décisions sont aujourd'hui davantage prises par des fonds immobiliers ou des groupes d'assurance, guidés par des objectifs de rendement. Ces entreprises alimentent sensiblement la spirale des prix.

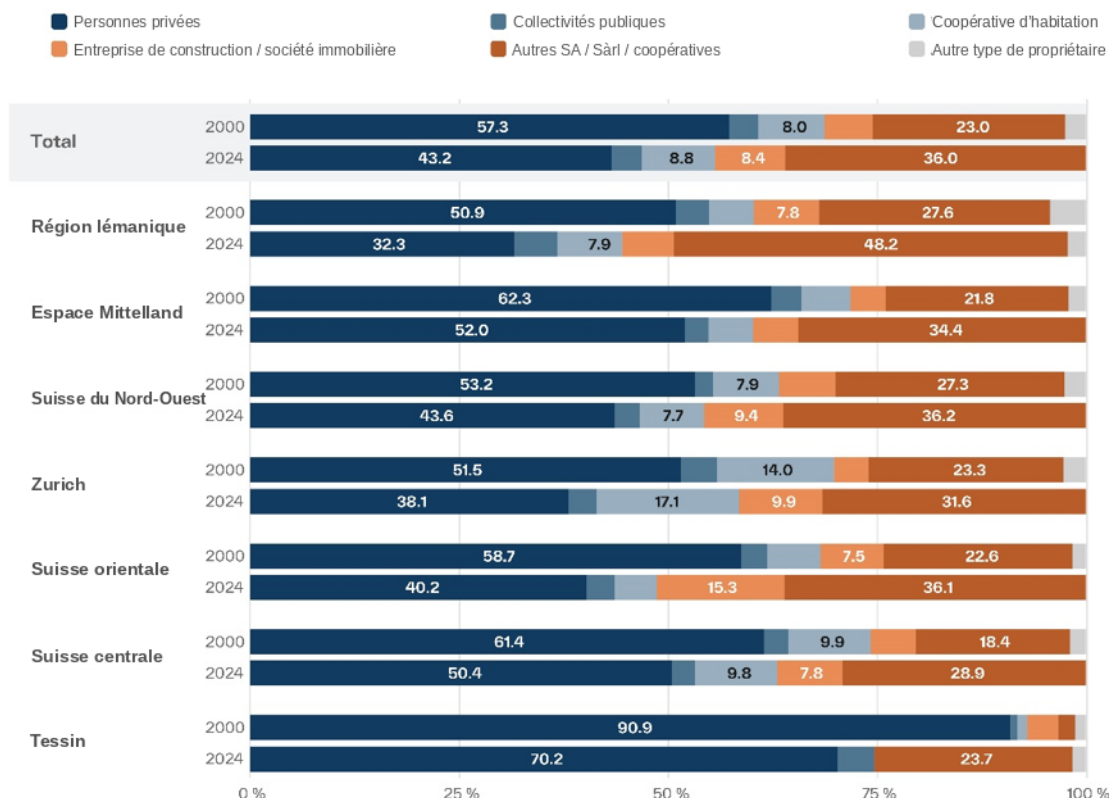
La moyenne nationale masque l'ampleur de cette évolution au niveau régional. Dans la région lémanique, 54,5 % des logements locatifs appartiennent à de telles sociétés, contre 35,4 % en 2000. En Suisse orientale, cette part est passée de 30,1 % à 51,4 %. Dans ces deux grandes régions, la majorité des logements loués appartient déjà à des sociétés orientées vers le rendement. Viennent ensuite la Suisse du Nord-Ouest avec 45,6 %, Zurich avec 41,5 %, l'Espace Mittelland avec 39,8 % et la Suisse centrale avec 36,7 %. C'est en Suisse orientale que cette évolution a été la plus rapide, la part ayant augmenté de 21 points de pourcentage en 24 ans.¹²

¹¹ Office fédéral de la statistique, profil des propriétaires des logements loués. Chiffres de 2000 issus du recensement fédéral de la population, chiffres de 2024 issus de l'enquête cumulée de 2022 à 2024.

¹² Office fédéral de la statistique, type de propriétaire des logements locatifs par grande région. Chiffres de 2000 issus du recensement fédéral de la population, chiffres de 2024 issus de l'enquête cumulée de 2022 à 2024. Analyse de l'Association suisse des locataires. Le Tessin n'est pas mentionné, car la valeur de 2024 concernant les entreprises de construction et les sociétés immobilières n'est pas publiée pour des raisons de protection des données.

Type de propriétaire des logements locatifs

Répartition par type de propriétaire, Suisse et grandes régions, 2000 et 2024, en pour cent



Office fédéral de la statistique, type de propriétaire des logements locatifs par grande région (relevé cumulé 2022 à 2024) ; Recensement fédéral de la population 2000. Tessin 2024 : entreprise de construction / société immobilière supprimée pour des raisons de protection des données, incluse dans « Autres SA / Sàrl / coopératives ». Analyse : ASLOCA Suisse.

Et si cette tendance se poursuit ? À l'échelle nationale, la part des sociétés immobilières a augmenté en moyenne de 0,65 point de pourcentage par an depuis 2000. Si ce rythme se maintient, elles détiendront la majorité de tous les logements loués en Suisse d'ici 2033. En 2034, leur part se situerait, selon les calculs, entre 51 et 53 % au niveau national, entre 62 et 65 % dans la région lémanique, entre 60 et 64 % en Suisse orientale, et environ 50 % dans le nord-ouest de la Suisse.¹³

79 % des locataires jugent la situation préoccupante

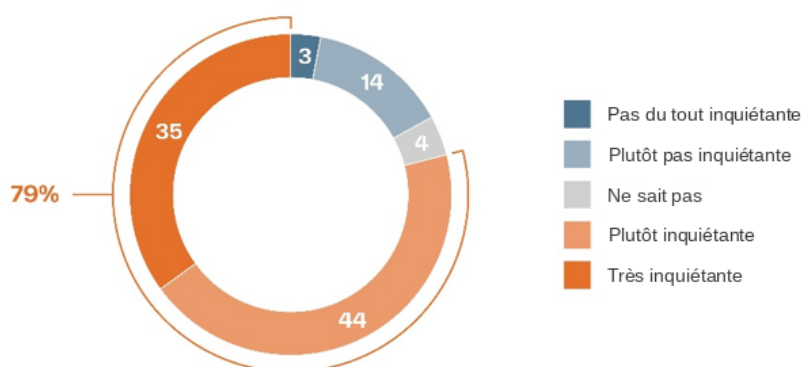
Le nouveau sondage représentatif réalisé par Sotomo sur l'initiative sur les loyers, à la demande de l'Office fédéral du logement, montre que près des deux tiers du corps électoral suisse (64 %) juge la situation sur le marché du logement préoccupante. Ce chiffre atteint même 79 % chez les locataires. On observe des différences marquées entre les zones urbaines et rurales : dans

¹³ Extrapolation de l'Association suisse des locataires sur la base des données de 2000 et 2024. La valeur la plus basse prolonge linéairement la hausse moyenne en points de pourcentage, tandis que la valeur la plus élevée part du principe d'un taux de croissance annuel constant.

les grandes villes 79 % partagent cette inquiétude, contre 53 % à la campagne, ce qui reste une majorité. Sur le plan politique, ce constat s'étend du parti des Vert·e·s (74 %) aux partis de droite, en passant par le Centre (61 %), l'UDC (60 %) et le PLR (50 %). Ce sont les locataires qui ressentent le plus directement la crise des loyers. Pour elles et eux, les loyers élevés constituent un véritable problème au quotidien.¹⁴

Les locataires évaluent la situation du marché du logement

«Comment évaluez-vous la situation actuelle du marché du logement là où vous habitez ?»



Sotomo 2026, Initiative sur les loyers en contexte

Les loyers sont trop élevés : il ne faut pas attendre pour agir

La situation des locataires s'aggrave. La classe moyenne est écrasée par la charge locative croissante, et les revenus les plus modestes sont menacés de précarité en raison des loyers élevés. À l'occasion de la Journée internationale des locataires, l'Association suisse des locataires (ASLOCA) réclame des mesures urgentes.

1. **Bloquer le contre-projet à l'initiative sur les loyers.** Le Conseil fédéral souhaite supprimer le plafond du rendement des bailleurs et lier davantage les loyers à l'inflation. Ainsi, son contre-projet entraînerait une hausse encore plus forte des loyers et irait exactement à l'opposé de l'initiative sur les loyers. En l'espace d'une semaine, plus de 80 000 personnes ont signé l'appel urgent adressé au Conseil fédéral pour mettre un terme à cette explosion des loyers.
2. **Limiter la présence du capital financier étranger sur le marché du logement et renforcer la Lex Koller.** L'assouplissement de la Lex Koller a inondé le marché suisse du logement de milliards de capitaux financiers étrangers. Ces capitaux font grimper encore davantage les prix. Ce sont les locataires qui en font les frais.
3. **Développer la construction de logements abordables par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.** Les bailleurs d'utilité publique louent selon le principe du loyer basé sur les coûts. Leurs loyers sont donc durablement inférieurs à ceux du marché. Malgré cela, la part des logements d'utilité publique stagne depuis des années.

¹⁴ Sotomo (2026) : L'initiative sur les loyers dans son contexte. Rapport d'étude commandé par l'Office fédéral du logement (OFL), juin 2026, figures 1 et 2.