

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 96 (2024)

Heft: 1

Artikel: Deux nouveaux monitorages pour décrire le marché du logement en suisse

Autor: Fürer, Stephanie

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1062495>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

DEUX NOUVEAUX MONITORAGES POUR DÉCRIRE LE MARCHÉ DU LOGEMENT EN SUISSE

L'OFL s'apprête à publier deux monitorages concernant le logement. Les deux se complètent et donnent une vision détaillée du marché du logement en Suisse. L'un succède au monitorage «Libre circulation des personnes et marché du logement», l'autre se focalise sur la demande de logements locatifs.

D' STEPHANIE FÜRER, OFL

Le nouveau monitorage «Marché du logement», successeur du monitorage «Libre circulation des personnes et marché du logement», s'intéressera, comme son prédécesseur, au marché du logement en Suisse. Il indiquera, entre autres, le niveau du taux de vacance selon les différentes régions, les secteurs du marché et les formes de propriété. Le monitorage éclairera aussi d'autres aspects importants en lien avec le niveau de taux de vacance en étudiant, notamment, des variables comme les prix et l'accessibilité financière aux logements.

En plus de ces informations sur la situation du marché de l'immobilier, le nouveau monitorage permettra également d'obtenir des informations sur la situation du logement existant, c'est-à-dire sur l'offre. Il ira même plus loin: les perspectives pour les années suivantes seront également intégrées.

Comparé à l'ancien monitorage, publié entre 2010 et 2021, le nouveau ne se focalisera plus sur l'effet des ménages étrangers mais montrera l'état et le développement du marché du logement de manière plus générale. De plus, il offrira une nouvelle plateforme digitale sur laquelle toute personne intéressée pourra chercher des informations ciblées. Les diverses variables décrivant les différents aspects du marché du logement pourront être filtrées selon plusieurs catégories, par exemple selon le niveau géographique.

La tension se répand

Les premiers résultats de ce nouveau monitorage, qui pour le moment décrit la situation jusqu'à la fin de l'année 2023 et sera régulièrement actualisé jusqu'en 2027, indiquent que le marché est en train de se tendre. Cette tension ne se limite

plus aux grands centres, au secteur de marché le moins cher et aux logements en propriété, mais est en train de se répandre de plus en plus sur les communes moins centrales, sur tous les secteurs du marché et sur les logements en location. L'accélération de la pression sur le marché de la propriété a été freinée par l'augmentation des taux d'intérêt, mais l'accession à la propriété reste difficile, voire impossible, pour une large partie de population. Les premiers résultats démontrent aussi que les loyers sont en ascension, ayant pour conséquence directe la diminution de la part des logements locatifs accessibles aux couches les plus défavorisées de la population.

«Cet observatoire tient son grand intérêt et sa caractéristique unique du fait qu'il peut décrire quels ménages souhaitent louer quels appartements et lesquels se voient attribuer ces logements.»

La situation sur le marché du logement ressemble de plus en plus à celle du début des années 2010, lorsque la demande dépassait l'offre. En comparant les cartes des deux époques, disponibles sur la nouvelle plateforme, nous observons que, contrairement à la situation d'il y a une douzaine d'années, la tension se concentre actuellement davantage en Suisse alémanique ainsi que dans les régions de montagne. Dans ces régions, le taux de vacance est particulièrement faible et la hausse des prix importante.

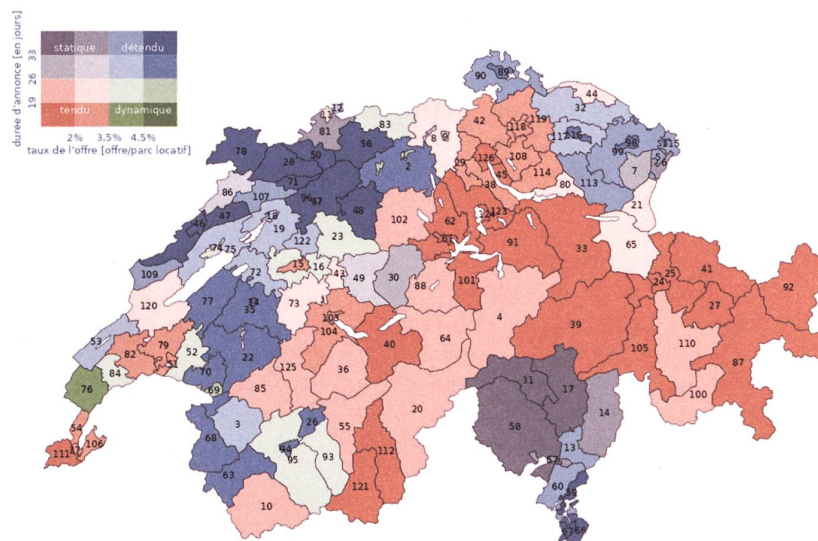
Une des raisons pour laquelle la situation s'était tendue au début des années 2010 était la croissance de la population. Quelques années plus tard, le marché du logement se détendait grâce à une activité de construction accélérée et l'affaiblissement de la croissance de la population. Développements qui ne sont pas observables actuellement. Au contraire, l'activité de construction est en baisse et le solde migratoire en hausse.

Finalement, ce sont les ménages jeunes et mobiles qui se retrouvent en situation précaire, en devant payer des loyers plus élevés. Cela a pour conséquence de freiner le développement de ménages toujours plus petits, un autre facteur important de l'augmentation de la demande de logements des dernières années. Le monitorage sera disponible en français, allemand et italien sous monitorage-logement.admin.ch, wohnmonitor.admin.ch et monitoraggio-alloggi.admin.ch dans les semaines à venir.

La demande sous la loupe

Un deuxième nouveau monitorage permet d'affiner l'image dépeinte par le monitorage «Marché du logement». L'«Observatoire de la demande de logements locatifs» se focalise, quant à lui, sur la demande de logements locatifs. Pour cela, il se base, entre autres, sur des données de e-monitor AG, entreprise qui met à disposition des applications permettant de louer des logements. Les ménages intéressés peuvent ainsi postuler pour des appartements par le biais de ces applications. Cet observatoire tient son grand intérêt et sa caractéristique unique du fait qu'il peut décrire quels ménages souhaitent louer quels appartements et lesquels se voient attribuer ces logements.

En raison des évolutions du marché du logement et de la complexité sociale qui caractérise actuellement ce marché concurrentiel, il devient de plus en plus difficile d'aligner l'offre à la demande. L'observatoire de la demande est un système permettant d'analyser les marchés du logement locatif et d'identifier leur évolution ainsi que les préférences des locataires, tout comme le développement de ces dernières au fil du temps. Connaissant ces évolutions, les communes et les villes, mais aussi les propriétaires et les investisseurs peuvent réagir plus rapidement aux changements de la demande de logements locatifs, ce qui peut leur permettre de mettre à disposition les logements dont la société a besoin là où elle en a besoin. L'efficacité du marché du logement locatif s'en trouve améliorée. La combinaison de plusieurs sources de données permet d'aborder, sous différents angles, la disponibilité et la répartition des logements et le coût qu'ils représentent pour les ménages. En outre, il est possible d'observer, pour un large éventail de logements, quels ménages s'inscrivent pour quel logement et quels candidats obtiennent ce logement. eMonitor AG et l'Institut de services financiers (IFZ) de la Haute Ecole spécialisée de Lucerne ont rassemblé un vaste ensemble de données en vue du développement de l'observatoire de la demande. Ce dernier se base, d'une part, sur des données accessibles au public et, d'autre part, sur des données fournies par eMonitor concernant les réponses aux annonces et les attributions de logements. En outre, ImmoCompass AG soutient la plateforme grâce à des informations provenant d'annonces immobilières. La plateforme comprend deux volets: (1) le système de suivi de la demande avec des typologies de marché standardisés et des chiffres clés



Source: moniteur 2024/OFL

portant sur différents groupes de demandeurs (type de ménage/classe de revenu) et types de logement, et (2) le Housing Lab pour l'analyse de questions spécifiques.

Ce monitoring est également accessible sur internet à toute personne intéressée. Diverses informations et variables sont disponibles et peuvent être filtrées selon différentes caractéristiques. Par exemple, la charge locative peut être comparée pour différents types de ménage (familles, personnes seules, ...) Les informations peuvent être étudiées, en outre, selon la durée de location, selon le type de ménages qui occupent un logement actuellement, selon ceux qui postulent pour un appartement, et ceux qui l'obtiennent. Des comparaisons de ce genre peuvent être effectuées pour beaucoup d'autres variables. Etant impossible de décrire en quelques lignes ici toute la richesse de ces monitorages, nous vous encourageons à aller les découvrir par vous-mêmes!

L'observatoire de la demande est régulièrement actualisé, ce qui permettra, au fil du temps, des comparaisons intertemporelles. L'OFL a, dans le cadre de son programme de recherche, apporté son soutien technique et financier à sa mise en place. L'observatoire de la demande a été retenu pour le «Digital Top 10» en 2024.

L'observatoire de la demande est disponible en français et en allemand sur www.nachfragemonitor.ch ■

