

Communiqué de presse

Genève/ Zurich/ Berne/ Lugano, 04 février 2026

Embargo : 05 février 2026 à 00:01 heures

Immo-Monitoring : marché du logement 2026 –
tendances et perspectives

Dans le cadre de l'Immo-Monitoring, Wüest Partner a analysé les évolutions récentes du marché suisse du logement.

Acheter ou louer en Suisse : quel est l'impact de l'abolition de la valeur locative ?

La suppression de la valeur locative constitue un tournant dans l'imposition de la propriété du logement en Suisse et pourrait influencer directement le choix des ménages entre l'achat et la location. Dans le contexte actuel d'évolution des loyers, des prix de l'immobilier et des taux d'intérêt, cet article analyse les effets de la réforme et examine comment l'équilibre entre propriété et location pourrait évoluer. Une attention particulière est portée aux différences régionales.

Le rapport de coûts entre propriété et location s'est nettement déplacé

- Au cours des dernières années, la forte hausse des loyers et la baisse des taux hypothécaires ont modifié le rapport de coûts entre location et propriété.
- L'acquisition d'un logement en propriété est ainsi devenue économiquement plus attractive que la location dans un nombre bien plus élevé de communes qu'en 2023.
- Dans le système actuel (avec imposition de la valeur locative), la propriété est en moyenne moins chère que la location dans 1217 communes suisses, soit 57 % du total.

De fortes disparités régionales

- L'avantage de coût en faveur de la propriété se manifeste surtout en Suisse romande, en particulier dans les cantons du Jura, de Neuchâtel, de Fribourg et du Valais, ainsi que dans de nombreuses communes des cantons de Vaud et de Genève. Les grandes villes constituent toutefois une exception.
- À l'inverse, dans de nombreux cantons de Suisse centrale et orientale – comme Zoug, Schwyz ou Nidwald – la location demeure systématiquement plus avantageuse. La raison principale réside dans des prix d'achat très élevés par rapport au niveau des loyers. Cette situation s'explique notamment par une fiscalité attrayante, qui stimule la demande de logements en propriété et gonfle les prix.

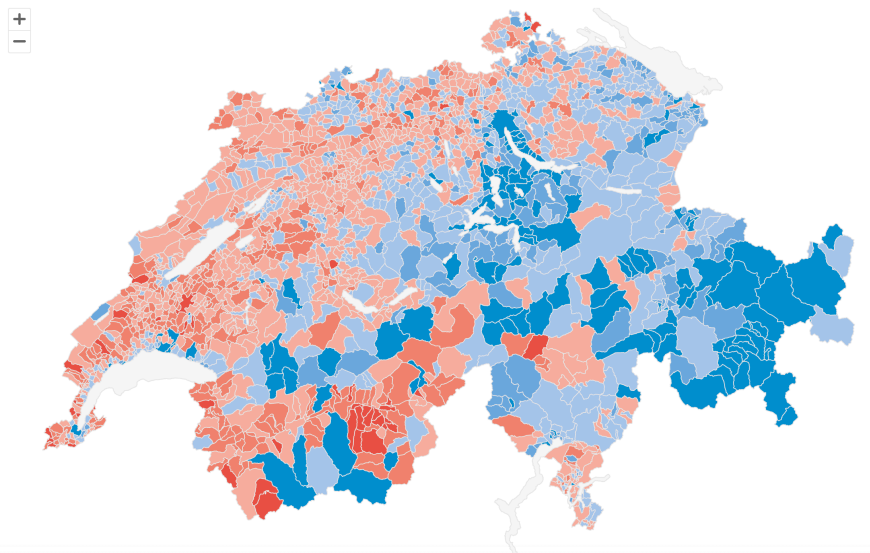
Suppression de la valeur locative : une impulsion supplémentaire en faveur de la propriété

- La suppression de la valeur locative réduit en moyenne la charge fiscale des ménages propriétaires, ce qui diminue les coûts nets du logement en propriété.

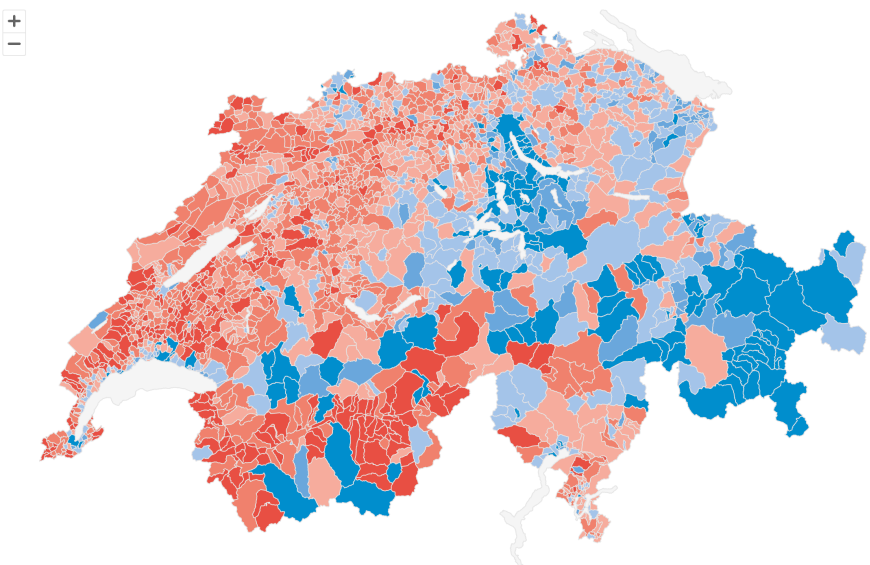
Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
Suisse
T +41 22 31 30 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

– Dans ce nouveau cadre, le nombre de communes où l’achat est économiquement plus avantageux que la location passerait de 1217 à 1508, soit de 57 % à 71 % des communes suisses.

Différence entre les coûts de la propriété du logement et de la location par commune
(coûts par an selon le système actuellement en vigueur, avec imposition de la valeur locative)



Différence entre les coûts de la propriété du logement et de la location par commune
(coûts par an selon le futur système après la suppression de la valeur locative)



- | | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| ■ La propriété du logement est plus avantageuse de plus de 6000 francs | ■ La propriété du logement est plus avantageuse de 3000 à 6000 francs |
| ■ La propriété du logement est plus avantageuse jusqu'à 3000 francs | ■ La location est plus avantageuse jusqu'à 3000 francs |
| ■ La location est plus avantageuse de 3000 à 6000 francs | ■ La location est plus avantageuse de plus de 6000 francs |

État : 4^e trimestre 2025. Source : Wüest Partner

Des effets hétérogènes selon les cantons et types de communes

- Dans les marchés les plus onéreux – grandes villes, communes riches ou touristiques – la suppression des déductions d'intérêts hypothécaires peut entraîner une augmentation de la charge fiscale nette des primo-accédants, la déduction transitoire prévue par la réforme ne compensant que partiellement les intérêts effectivement payés.
- Dans des cantons comme Zoug, Zurich, Genève, les Grisons ou Schwytz, il faut donc s'attendre à une hausse des coûts moyens de la propriété. Dans ces régions, l'avantage relatif de la location par rapport à l'achat pourrait ainsi souvent se maintenir, voire se renforcer.

Mise en perspective

- Globalement, le trade-off achat-location penche aujourd'hui plus nettement en faveur de la propriété qu'il y a quelques années, et la réforme de la valeur locative accentue souvent cette tendance.
- L'impact de la suppression de la valeur locative demeure toutefois limité. D'autres facteurs restent déterminants pour l'évolution des prix et, partant, pour la décision des ménages. Il s'agit notamment du niveau des taux d'intérêt, du contexte macroéconomique ainsi que de l'évolution démographique et de la situation sur le marché du travail.

Marché du logement : en route vers une phase plus calme ?

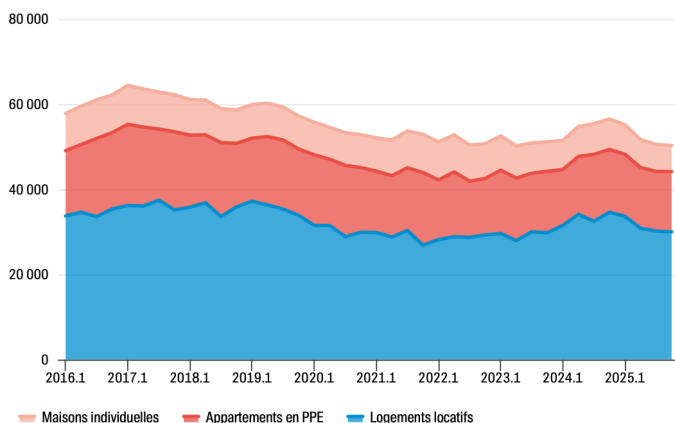
Le marché résidentiel suisse évolue à plusieurs vitesses. Tandis que la construction neuve peine à s'inscrire dans la durée, les rénovations connaissent une forte accélération. Portés par des conditions de financement favorables, les prix de la propriété continuent d'augmenter, tandis que les loyers, malgré une pénurie persistante, entrent dans une phase de stabilisation. Cet article décrypte ces dynamiques et en tire les perspectives pour 2026.

Construction résidentielle : un regain fragile

- En 2025, environ 50 700 nouveaux logements ont été autorisés à la construction, soit une hausse de 6 % sur un an et un niveau inédit depuis 2018. Cette progression concerne principalement les logements locatifs (+21 %).
- Les demandes de permis, indicateur avancé de l'activité, reculent toutefois de 11 % sur un an, ce qui suggère que l'élan actuel de la construction pourrait être de courte durée.

Demande de permis de construire : nombre de logements

(logements neufs, sommes annuelles glissantes)



État : 4e trimestre 2025. Sources : Infopro Digital, Wüest Partner

Rénovations et transformations en plein essor

- À l'inverse, les investissements dans le parc existant connaissent une forte accélération. Les demandes de permis pour des rénovations progressent de 18 % sur un an et de plus de 160 % sur cinq ans.
- Cette dynamique est renforcée par l'anticipation de la suppression de la valeur locative, incitant de nombreux propriétaires à avancer leurs travaux.

Logements en propriété : une dynamique de prix toujours soutenue

- Au 4^e trimestre 2025, les prix des maisons individuelles ont augmenté de 5,3 % sur un an et ceux des PPE de 4,5 %, des rythmes supérieurs aux moyennes de long terme.
- La baisse des coûts de financement et le manque d'alternatives sur le segment locatif ont largement contribué à cette dynamique.

Perspectives 2026 : hausse des prix, mais à un rythme plus modéré

- Des taux d'intérêt durablement bas – mais sans poursuite de la baisse –, une offre limitée et la suppression annoncée de la valeur locative continuent de soutenir la demande.
- En revanche, le ralentissement de l'emploi et de l'immigration, ainsi que la détérioration de l'accessibilité financière, devraient freiner la dynamique.
- Pour 2026, une hausse moyenne de +2,8 % est attendue pour les PPE et de +3,1 % pour les maisons individuelles.

Logements locatifs : pénurie persistante

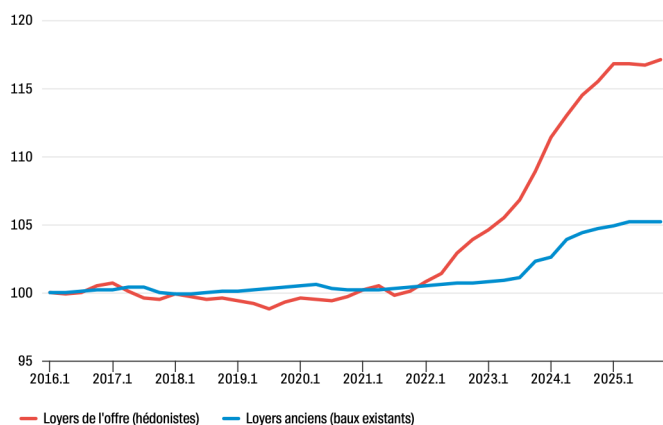
- L'offre locative atteint un nouveau plus bas historique, avec moins de 98 000 logements proposés et un taux de l'offre de 3,4 %.
- La demande locative se diffuse de plus en plus hors des centres, accentuant la pénurie dans les agglomérations et les communes périphériques.
- La construction neuve peine à s'inscrire dans la durée, ce qui laisse présager une persistance de la pénurie.

Perspectives 2026 : loyers en phase de stabilisation

- Malgré la pénurie, la dynamique des loyers s'essouffle. Les loyers en cours stagnent et pourraient légèrement reculer en 2026 (–0,8 %), sous l'effet des deux baisses du taux de référence hypothécaire intervenues en 2025.
- Les loyers de l'offre ne devraient progresser que modérément (+0,7 %), car la demande supplémentaire sera plus faible en raison du ralentissement de la croissance démographique et de l'emploi.

Logements locatifs : évolution des loyers

(base 100 = 1er trimestre 2016)



État : 4e trimestre 2025. Sources : Wüest Partner, ZKB

Pour plus d'informations :

Corinne Dubois

Expert Economist

corinne.dubois@wuestpartner.com

+41 22 319 32 40

Vincent Clapasson

Partner, directeur du bureau de Genève

vincent.clapasson@wuestpartner.com

+41 22 319 30 06
