

La mobilité résidentielle est freinée par les écarts du marché

LOCATION Les déséquilibres se creusent en Suisse. L'écart grandissant entre baux en cours et loyers de l'offre fige les ménages dans leur logement et freine la mobilité résidentielle, selon une étude

ALEXANDRE BEUCHAT

La question de l'accessibilité financière au logement demeure au cœur des débats en Suisse, alors que la pénurie continue de s'accroître. Une étude publiée jeudi par le spécialiste de l'analyse immobilière Wüest Partner met en évidence une tension structurelle croissante sur le marché locatif. L'écart entre loyers des baux existants et ceux du marché ne cesse de se creuser, redessinant en profondeur les conditions d'accès au logement et à la mobilité résidentielle.

La capacité des ménages à supporter leur loyer s'est-elle réellement détériorée ces dernières années? Wüest Partner nuance cette idée. Entre 2016 et 2025, les salaires ont augmenté en moyenne de 8,4%, tandis que les loyers des locataires en place n'ont progressé que d'environ 5% sur la même période. Cette évolution s'explique par une inflation contenue et une relative stabilité du taux de référence hypothécaire, ce qui a même légèrement allégé la charge du logement pour de nombreux ménages.

La situation est en revanche très différente pour les nouveaux locataires ou les personnes souhaitant déménager. Confrontés à une offre insuffisante, ils ont dû faire face à une hausse des loyers proposés d'environ 17% au cours des dix dernières années. Autrement dit, le marché locatif tend à se structurer autour d'une séparation de plus en plus marquée entre locataires en place et nouveaux entrants. Cette divergence alimente un véritable marché à deux vitesses. En 2025, les loyers de l'offre dépassent en moyenne de 10,5% ceux des baux en cours.

Le cas de Genève

Cette moyenne dissimule toutefois d'importantes disparités. C'est à Genève que ces écarts sont les plus marqués. La différence entre loyers en cours et ceux du marché y dépasse 50%. Les loyers proposés atteignent environ 392 francs par mètre carré, contre 253 francs pour les baux existants. A l'inverse, certains cantons affichent des écarts nettement plus faibles, comme le Jura, où ils n'atteignent qu'environ 5%.

Le cas genevois s'explique par un marché particulièrement tendu, avec un taux de vacance de seulement 0,34% l'an dernier, soit le niveau le plus bas de Suisse. Dans ce contexte, une grande partie des logements

– en particulier les plus abordables – n'apparaît pas dans les annonces officielles et circule plutôt via des réseaux informels. Par ailleurs, une part importante du parc est constituée de logements d'utilité publique à loyers modérés, qui échappent également au marché des annonces.

S'ajoute à cela le cadre réglementaire genevois, notamment la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations), qui encadre strictement les loyers après rénovation. Cette réglementation, qui assure une forte protection des locataires déjà installés, contribue à renforcer les écarts de prix entre logements existants et nouvelles offres.

Un phénomène de «lock-in»

La tension sur le marché locatif met en évidence un phénomène de «lock-in». Les ménages bénéficiant d'un loyer avantageux ont une forte incitation à rester dans leur logement actuel, même si celui-ci ne correspond plus totalement à leurs besoins. La durée moyenne d'occupation atteint ainsi 8,5 ans à l'échelle nationale, et dépasse 13 ans à Genève. Cette faible mobilité réduit la rotation du parc locatif et accentue la pression sur les logements disponibles pour les nouveaux arrivants.

Selon les auteurs de l'étude, ce phénomène est avant tout structurel. Il résulte de la combinaison de loyers anciens avantageux, d'un taux élevé de locataires, de niveaux de prix déjà élevés et d'une offre insuffisante. Malgré environ 51 000 logements autorisés à la construction sur un an, la croissance nette du parc ralentit. Le développement des projets de démolition-reconstruction limite en effet l'augmentation effective du nombre de logements.

Au final, le marché locatif s'est davantage segmenté ces dernières années, conclut Wüest Partner. Pour les ménages déjà installés, la charge du logement est globalement restée stable, les salaires ayant progressé plus rapidement que les loyers. En revanche, les nouveaux entrants font face à des conditions nettement plus contraignantes, ce qui complique leur accès au logement.

Les jeunes apparaissent ici comme particulièrement exposés à ces tensions. En début de carrière, leurs revenus sont en moyenne plus modestes et ils doivent composer ensuite avec des loyers sensiblement plus élevés que ceux pratiqués pour les locataires de longue date. Cette situation contribue à retarder leur départ du domicile parental et illustre, plus largement, les effets d'un marché qui a tendance à se verrouiller. ■