

Voici où les loyers sont le meilleur marché dans le canton de Genève

Logement En 2026, les loyers ne devraient pas baisser, mais se stabiliser. En cause: un taux hypothécaire de référence en baisse et une économie de l'emploi en ralentissement. La pénurie exerce une pression haussière sur les loyers, mais moindre qu'auparavant.

Patrizia Rodio

On l'a tous constaté (les locataires du moins): les loyers ont subi une très forte hausse en Suisse romande au cours des cinq dernières années. «Entre fin 2021 et fin 2024, les loyers ont augmenté de près de 15% en Suisse. Les cantons romands n'ont pas été épargnés; l'augmentation allant de 10% à Genève jusqu'à 20% en Valais», confirme Corinne Dubois, économiste experte chez Wüest Partner, société suisse de conseil en immobilier.

Toutefois, la dynamique s'est nettement essoufflée en 2025. Entre fin 2024 et fin 2025, les loyers ont augmenté de 1,3% en moyenne nationale et de 0,2% au cours des six derniers mois de l'an passé. La pression sur les locataires devrait baisser cette année encore. Même si, reconnaissons-le, les loyers restent très élevés et pèsent lourdement sur le budget des ménages. Cela amène de plus en plus de gens à se tourner vers la propriété, les coûts de financement étant, eux, à la baisse.

Pénurie persistante

«Les loyers des baux en cours (*ndlr: baux déjà signés*) sont désormais stables et ils devraient même diminuer en 2026, constate Corinne Dubois. Cela est dû, notamment, aux deux récentes baisses du taux de référence hypothécaire. La baisse des loyers en cours devrait exercer un effet modérateur indirect sur les loyers de l'offre (*ndlr: loyers des logements proposés actuellement à la location*).»

Une économie actuelle peu dynamique avec un fort ralentissement des créations d'emplois et moins de migrations, lesquels atténuent la demande en logements, ont également un effet amortisseur sur les prix. Ce à quoi il faut ajouter une plus grande attractivité pour l'acquisition de propriété grâce à la baisse des coûts de financement.

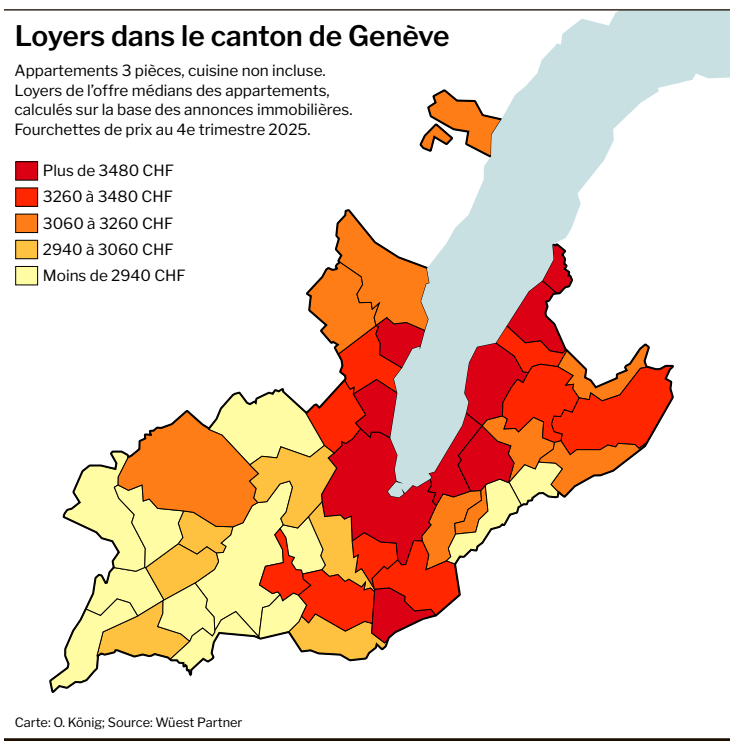
On s'étonne dès lors que les prévisions des experts annoncent malgré tout des hausses cette an-



Dardagny figure parmi les communes genevoises les moins chères, aux côtés de Chancy, Puplinge, Soral ou encore Russin. Les loyers de l'offre y sont compris entre 2550 et 2800 francs pour un quatre-pièces médian (sans cuisine). Lucien Fortunati

«La baisse des loyers en cours devrait exercer un effet modérateur indirect sur les loyers de l'offre.»

Corinne Dubois
Économiste experte
chez Wüest Partner.



née aussi. «Nous sommes toujours en situation de pénurie de logements, explique Corinne Dubois. Au 4^e trimestre 2025, seules 97'800 annonces de logements locatifs ont été publiées en Suisse. C'est la première fois depuis plus de dix ans qu'on a un nombre d'annonces aussi bas.»

Hausse freinée

Hormis le Jura, tous les cantons romands ont vu l'offre de locatifs diminuer entre fin 2024 et fin 2025. La pénurie de logements réduit la marge de manœuvre des locataires et exerce une pression haussière sur les loyers du marché. Rappelons que l'Asloca recommande fortement aux nouveaux locataires de contester le loyer initial.

Si les loyers de l'offre vont continuer à augmenter cette année, les freins évoqués plus haut (croissance en ralentissement et

baisse du taux hypothécaire de référence) feront que la hausse sera toutefois moindre que les années précédentes. «On attend une hausse des loyers d'environ 0,7% au niveau suisse. Un peu plus en Valais (+1,2%), mais moins sur l'arc lémanique (0,5%), ainsi que dans le reste de la Suisse occidentale (+0,3%)» estime l'experte.

En Suisse romande, sans surprise, Genève est le plus cher de tous les cantons romands. Au bout du lac, le loyer de l'offre médian atteint 3250 francs pour un quatre-pièces (cuisine non comprise). Dans les communes «huppées», comme Cologny ou Vandœuvres, les loyers dépassent largement les 4000 francs pour le même logement. Pour payer moins cher, il faut viser les communes de Chancy, Puplinge, Soral, Russin et Dardagny, où les loyers de l'offre sont compris entre 2550 et 2800 francs pour un quatre-pièces médian.

Côté vaudois, et sans surprise là aussi, les communes les plus chères sont Coppet, Mies, Tannay, Saint-Sulpice et Lutry, où il faut compter un loyer médian de plus de 3100 francs pour un quatre-pièces (toujours cuisine non comprise). Les communes les plus abordables sont Sainte-Croix, Ormont-Dessous, Payerne et Vallorbe, avec des loyers compris entre 1550 et 1800 francs, toujours pour un quatre-pièces.

Ce sont les cantons du Jura et de Neuchâtel qui sont parmi les plus abordables de Suisse en termes de location d'appartements. Par exemple, pour un logement locatif médian de quatre pièces dans le Jura, il faudra déboursier environ 1370 francs par mois contre 1600 dans le canton de Neuchâtel. Avec, pour ce dernier, des disparités assez fortes, puisque si Le Locle et La Chaux-de-Fonds restent très abordables, il faut compter près de 1900 francs pour un même logement dans la capitale cantonale. Cela reste tout de même inférieur à la moyenne suisse, qui est de 2120 francs pour un quatre-pièces médian.