

Communiqué de presse

Étude sur le logement idéal 2026

Plutôt à la campagne, mais avec les avantages de la ville

Ce sont surtout les jeunes locataires citadins qui subissent le plus grand décalage entre leurs aspirations et leur réalité. Et c'est aussi au sein de cette catégorie que l'on rêve le plus de devenir propriétaire et que la satisfaction liée au logement n'a jamais été aussi basse. Pour pouvoir réaliser le rêve de devenir propriétaire, on épargne plus assidûment en Suisse alémanique, tandis qu'on exige davantage un accès facilité à la propriété en Suisse romande. La suppression de la valeur locative reste un sujet de préoccupation pour les propriétaires. Si elle entraîne une légère hausse des investissements, elle n'a toutefois pas provoqué le boom de la rénovation attendu.

Stettbach, le 20 mai 2026 – Le rêve de logement de la population suisse reste remarquablement stable: selon l'étude sur le logement idéal 2026 réalisée par Helvetia et MoneyPark, environ 43% des personnes interrogées aimeraient vivre à la campagne et 50% rêvent d'une maison individuelle. Cependant, l'écart entre rêve et réalité se creuse. Le cadre de vie actuel et privilégié ne correspond aux attentes que pour 63% de la population urbaine. Ce manque d'adéquation explique pourquoi la satisfaction est actuellement au plus bas en ville: seuls 41% se disent «très satisfaits», loin derrière les habitants des agglomérations (50%) ou de la campagne (58%). Le décalage est encore plus important quant au type de biens immobiliers. En effet, seuls 34% des locataires occupent un logement en phase avec le type de bien qu'ils préfèrent. À titre de comparaison, ce chiffre s'élève à 54% chez les propriétaires d'appartement et à 89% chez ceux d'une maison individuelle. Ce sont donc les locataires vivant aujourd'hui en ville qui expriment le plus fortement le souhait de changer de cadre de vie. Une analyse approfondie de l'enquête révèle que ce sont surtout les 25-40 ans qui vivent aujourd'hui dans un appartement en ville. Ils sont les plus insatisfaits de leur cadre de vie et font également partie des plus disposés à acheter un logement. «En Suisse, les préférences en matière de logement et l'évolution effective divergent: de nombreuses personnes préféreraient vivre à la campagne, mais déménagent dans les centres pour des raisons liées à l'emploi, aux infrastructures et à l'environnement social. Ainsi, nous assistons moins à un exode rural qu'à une urbanisation durable», indique Lukas Vogt, CEO de MoneyPark.

La desserte par les transports publics, un facteur de plus en plus important pour l'emplacement du logement de rêve

Lorsqu'il s'agit de l'emplacement du logement de rêve, la desserte par les transports publics revêt une importance croissante (64%). Ce facteur a en effet augmenté de 13% depuis 2022, se classant ainsi pour la première fois en deuxième position. Respectivement en première position avec 66% et en troisième position avec 63%, la situation au calme et la proximité de la nature demeurent les critères les plus importants. En écho à la montée en puissance du critère des transports publics, l'importance des places de stationnement (30%) perd deux places par rapport en 2022 et se retrouve pour la première fois cette année à la 11^e place, derrière la proximité du lieu de travail (36%) et la proximité de la ville (31%). Les femmes accordent plus d'importance à la nature (67% contre 60%) et à la proximité de l'environnement social (40% contre 35%), tandis que les hommes privilégient le taux d'imposition (39% contre 26%) et la proximité du lieu de travail (38% contre 33%).

Le loyer ou le prix d'achat reste le facteur décisif lors du choix d'un nouveau logement. Son importance ne cesse d'ailleurs de croître (66% contre 61% l'année précédente). Les personnes interrogées, qu'elles soient locataires ou propriétaires, sont encore plus nombreuses que l'an passé à anticiper une hausse des prix de l'immobilier (77% contre 72%). Dans le choix d'un logement, les extérieurs arrivent en deuxième position (50%), suivis de la luminosité (40%), puis de la taille et de l'agencement (tous deux 35%). Le bon ensoleillement arrive en sixième position et est nettement plus souvent un critère déterminant pour les femmes interrogées (37%) que pour les hommes (27%).

Les jeunes épargnent de manière systématique – l'accès à la propriété reste difficile

La hausse continue des prix de l'immobilier, la raréfaction de l'offre et des critères de financement stricts rendent l'accès à la propriété

Pour toute question: service de presse MoneyPark, 058 280 52 67, press@moneypark.ch

de plus en plus ardu. Pourtant, le désir de devenir propriétaire se maintient à un niveau élevé, surtout chez les jeunes, où plus de 70% des 25-40 ans souhaitent accéder à la propriété. Ainsi, dans cette tranche d'âge, quatre personnes sur cinq épargnent de manière planifiée, dont trois-quarts (75%) pour la prévoyance vieillesse et près de la moitié (47%) pour un logement en propriété. «L'âge d'achat moyen est aujourd'hui d'un peu plus de 40 ans. Pour la moitié des ménages, le rêve de devenir propriétaire n'est réalisable qu'en utilisant les fonds de la caisse de pension. Il faut adopter une stratégie intelligente qui aborde de manière globale les questions de patrimoine, de prévoyance vieillesse et d'accession à la propriété, afin que l'achat immobilier reste financièrement viable à long terme», conseille Simon Weiner, Responsable Réseau de distribution & Prospection du marché d'Helvetia Suisse.

Le rêve s'effondre face à la baisse des intentions de vente et aux conditions de financement strictes

Face aux acheteuses et acheteurs potentiels, 71% des propriétaires de longue date déclarent être très satisfaits de leur situation actuelle. Par conséquent, peu d'entre eux ont l'intention de vendre leur bien dans les huit prochaines années (16%, contre 19% l'an dernier). C'est une mauvaise nouvelle pour les intéressés, qui devraient continuer à faire face à une offre très limitée.

Près d'un tiers des acheteuses et acheteurs potentiels voient un autre obstacle dans les critères de financement, qu'ils estiment ne pas remplir. Il n'est donc pas surprenant que les jeunes (68% des 25-30 ans et 59% des 31-40 ans) et les locataires (58%) souhaitent des mesures politiques facilitant l'accès à la propriété. Parmi celles-ci, la limitation des acquisitions immobilières spéculatives (40%) est la mesure la plus plébiscitée, suivie de l'allègement fiscal à l'achat (37%) et de l'accès privilégié à la propriété de logement pour les personnes domiciliées en Suisse (34%).

La valeur locative tire sa révérence dans un murmure désapprobateur

Alors que les locataires souhaitent un coup de pouce politique facilitant l'accès à la propriété, les propriétaires sont touchés par la récente votation sur la suppression de la valeur locative. L'application de cette décision en 2029 produit déjà un premier effet: 54% des propriétaires interrogés prévoient des investissements dans les deux prochaines années, soit une progression de quatre points de pourcentage, directement attribuable à la suppression de la valeur locative. Parmi ceux disposés à rénover, 57% déclarent avancer délibérément les travaux tant qu'ils sont encore déductibles des impôts. «Le boom de la rénovation attendu – du moins pour le moment – ne semble pas se produire. Les plans d'investissement sont certes légèrement supérieurs à ceux de l'année précédente, mais ils ne dépassent pas les intentions des années précédentes», note Lukas Vogt. Comparés à l'an dernier, ils portent plus sur les mesures de maintien de la valeur, celles-ci étant actuellement encore déductibles des impôts. Ainsi, la rénovation des salles d'eau (25%) détrône les investissements dans le jardin (20%), ce qui devrait permettre aux entreprises sanitaires de remplir leurs carnets de commandes avant la suppression de la valeur locative. Les gagnants sont également les fabricants de cuisines (20%) et les spécialistes du chauffage, de la ventilation et de la climatisation (18%), qui devraient être de plus en plus sollicités en raison des intentions d'investissement. Les batteries de stockage font un nouveau bond dans le classement des investissements les plus populaires (15%, contre 9% l'année précédente) et les installations solaires restent également très demandées.

Le Röstigraben est visible dans la volonté d'épargner et les revendications politiques quant à l'accès à la propriété.

Le rêve de devenir propriétaire existe des deux côtés de la Sarine, mais est un peu plus marqué en Suisse romande (51%) qu'en Suisse alémanique (42%). Ainsi les Romands sont proportionnellement plus nombreux à rechercher un logement en propriété et affichent un niveau de satisfaction à l'égard de leur logement actuel plus faible qu'en Suisse alémanique (84% contre 91% des personnes interrogées se disent très satisfaites ou plutôt satisfaites). Pour réaliser le rêve de posséder ses propres murs, on épargne assidûment. Parmi les personnes interrogées, elles sont 66% en Suisse alémanique à épargner actuellement de manière planifiée, contre seulement 53% en Suisse romande.

La volonté d'épargne plus importante en Suisse alémanique se manifeste également quand on interroge les personnes sur leur capacité à réaliser des investissements imprévus mais nécessaires dans leur logement en propriété. Alors qu'en Suisse alémanique, une personne sur trois (35%) possédant son propre logement en est convaincue, ce chiffre est deux fois moins élevé en Suisse romande (16%). La plus grande ouverture à l'égard de l'intervention de l'État en Suisse romande (65% contre 47%) semble être liée à la moins grande satisfaction vis-à-vis de la situation actuelle en matière de logement et à un désir plus marqué d'accéder à la propriété. Dans l'ensemble, la population de Suisse romande préfère un mode de vie un peu plus urbain et c'est précisément là que l'accès à la propriété est très limité en raison de la forte pression sur les prix.

À propos de l'étude sur le logement idéal

L'étude sur le logement idéal menée par Helvetia Assurances et MoneyPark est la plus grande enquête indépendante sur la satisfaction et les souhaits de la population suisse en matière de logement. Depuis 2015, cette étude examine une fois par an les aspects concrets du «logement idéal» en Suisse. Un échantillon représentatif de 1'000 personnes résidant en Suisse romande et alémanique a participé au sondage en ligne en février 2026.

L'étude complète est disponible sous le lien suivant: www.moneypark.ch/etude-logement-ideal.