OBSERVATOIRE 2026

25 ANS



acanthe



édito

Acanthe fête ses 25 ans et profite de cet anniversaire pour sortir une nouvelle édition de son traditionnel Observatoire.

Les métiers de l'immobilier ont passablement évolué durant toutes ces années. L'arrivée de l'IA, en particulier, transforme actuellement le monde professionnel tant par l'évolution des attentes des clients que par les nouveaux défis qu'elle soulève. S'adapter est donc inévitable.

Pour les experts immobiliers que nous sommes, cette transition implique de repenser notre rôle de « garants des valeurs établies », notamment en matière d'interprétation des données, de gouvernance des modèles, de responsabilité quant aux résultats et de conseil. L'enjeu est d'intégrer l'IA pour devenir des pilotes plutôt que de simples « calculateurs de valeurs ». Dans ce contexte d'exigence accrue, il nous semble essentiel de privilégier une utilisation parcimonieuse de l'IA, afin de préserver le raisonnement et la démarche d'investigation nécessaires à une évaluation solide, qui repose à la fois sur des modèles mathématiques et sur l'appréciation humaine forgée par l'expérience.

Parcimonieuse également en termes d'impact énergétique, car la consommation d'électricité reste au centre des préoccupations. Les objectifs sont fixés et les enjeux pour l'immobilier sont prioritaires. Les règlementations se durcissent au fur et à mesure que les échéances se rapprochent. Le temps n'est plus à la réflexion, mais à la mise en application des programmes d'actions. Dans cette optique, le développement des centres de données fait partie intégrante de l'équation. Parallèlement, les matériaux de construction ainsi que toute leur chaîne d'acheminement subissent ce coût écologique et technologique qui se répercutera in fine sur le nombre de projets et sur les prix.

L'environnement évolue, mais les fondamentaux de l'immobilier restent : conjoncture, démographie, construction et taux d'intérêt sont autant de facteurs qui façonnent le marché immobilier romand. Nous vous invitons à les découvrir dans cette édition 2026.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et espérons que vous y trouverez des indicateurs et des sujets utiles.

sommaire

1
les fondamentaux du marché immobilier

6 CONJONCTURE
6 Dans le monde
8 En Suisse
9 Marché hypothécaire

10 DÉMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION
11 Suisse
14 Genève
15 Vaud
16 Neuchâtel
20 Fribourg

22 MODIFICATIONS LÉGISLATIVES

2
Immobilier résidentiel

26 IMMOBILIER DE JOUISSANCE
27 Suisse
29 Genève
33 Vaud
36 Neuchâtel
37 Fribourg

38 IMMOBILIER DE PRESTIGE
38 Marché suisse en comparaison avec l'international
40 Suisse
41 Marché de montagne
42 Prix et transactions sur l'Arc lémanique
42 Prix et transactions à Genève

3
Immobilier commercial

46 IMMOBILIER COMMERCIAL
47 Suisse
48 Genève
49 Vaud
50 Fribourg
51 Neuchâtel

4
Immobilier d'investissement

54 TRANSACTIONS IMMEUBLES
54 Le marché immobilier direct
57 Rendement brut moyen

58 MARCHÉ LOCATIF
58 Les loyers en Suisse
60 Taux hypothécaire de référence
61 Genève
64 Vaud
65 Neuchâtel
66 Fribourg

68 IMMOBILIER INDIRECT
70 Fonds immobiliers
72 Fondations immobilières
74 Sociétés immobilières

76 LES NOUVELLES FORMES D'HABITAT EXPLOITÉ
76 Notion-cadre
77 Habitat meublé et hébergement de moyenne durée
79 Habitat partagé et unités compactes
80 Habitat étudiant
80 Habitat sénior
81 Notions limitrophes

5
Immobilier durable

84 L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR (IDC), RÉFÉRENCE ÉNERGÉTIQUE POUR LE BÂTI GENEVOIS

88 CERTIFICATIONS ÉNERGÉTIQUES

90 LE CANTON DE VAUD SE DOTE D'UNE NOUVELLE LOI SUR L'ÉNERGIE APPLICABLE DÈS 2027



1

les fondamentaux du marché immobilier

Conjoncture

FLASHBACK

ARCHIVES · 15.01.2015

COMMUNIQUÉ DE PRESSE · ZURICH, LE 15 JANVIER 2015

La Banque nationale abolit le cours plancher et abaisse le taux d'intérêt à −0,75%

Nouvelle adaptation de la marge de fluctuation dans la zone négative



Photo : KEYSTONE

La Banque nationale suisse (BNS) abolit le cours plancher de 1,20 franc pour 1 euro. Parallèlement, elle abaisse de 0,5 point le taux d'intérêt appliqué aux avoirs en comptes de virement qui dépassent un certain montant exonéré, le fixant à −0,75%. En outre, elle adapte une nouvelle fois vers le bas, dans la zone négative, la marge de fluctuation du Libor à trois mois, qui est désormais comprise entre −1,25% et −0,25%, au lieu de −0,75% et 0,25% précédemment.

L'introduction du cours plancher a eu lieu dans une période d'extrême surévaluation du franc et de très forte incertitude sur les marchés financiers. Cette mesure exceptionnelle et temporaire a préservé l'économie suisse de graves dommages. Le franc demeure certes à un niveau élevé, mais depuis l'introduction du cours plancher, sa surévaluation s'est dans l'ensemble atténuée. L'économie a pu profiter de cette phase pour s'adapter à la nouvelle situation.

Les disparités entre les politiques monétaires menées dans les principales zones monétaires ont fortement augmenté ces derniers temps et pourraient encore s'accentuer. L'euro a nettement faibli par rapport au dollar des Etats-Unis, ce qui a également conduit à une dépréciation du franc face au dollar. Dans ce contexte, la Banque nationale est parvenue à la conclusion qu'il n'est plus justifié de maintenir le cours plancher.

Afin que sa suppression n'entraîne pas de durcissement inopportun des conditions monétaires, la Banque nationale abaisse considérablement les taux d'intérêt. A l'avenir, elle continuera de prendre en compte la situation sur le marché des changes pour définir sa politique monétaire. Aussi interviendra-t-elle au besoin sur ce marché en vue d'influer sur les conditions monétaires.

LES CHIFFRES CLÉS

1,20
franc pour 1 euro : cours plancher aboli

−0,75%
taux sur les avoirs en comptes de virement au-delà du montant exonéré (−0,5 point)

−1,25% à −0,25%
nouvelle marge de fluctuation du Libor à trois mois (auparavant −0,75% à 0,25%)

Source : communiqué de presse de la Banque nationale suisse, Zurich, 15.01.2015. Texte reproduit tel quel ; mise en forme rétrospective à vocation illustrative.

PAGE 1

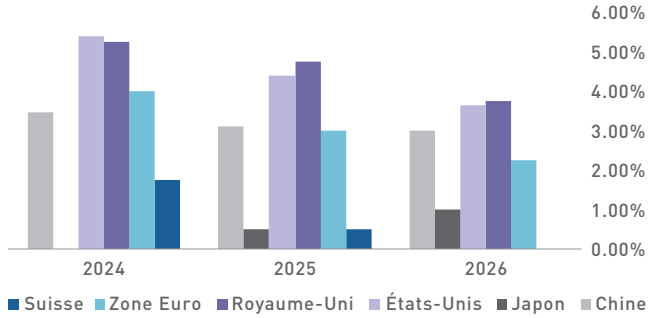
Source : Communiqué de presse BNS, Zurich, 15.01.2015
Photo : Keystone

DANS LE MONDE

Dès 2022, l'invasion de l'Ukraine par la Russie a provoqué une flambée des prix de l'énergie et des matières premières, portant l'inflation mondiale à des sommets historiques (autour de 10% dans les pays émergents, autour de 7% dans les économies avancées). La croissance mondiale a résisté (3,8%) mais de manière très inégale. L'Europe a été durement touchée par sa dépendance au gaz russe, tandis que les États-Unis restaient plus résilients. Afin de ralentir une économie en surchauffe, de lutter contre l'inflation et ainsi tenter de stabiliser les prix, les banques centrales se sont vues contraintes d'augmenter leurs taux directeurs.

À partir de 2023, les effets de ces augmentations de taux se sont fait sentir : la croissance mondiale a ralenti à 3,3%. La zone euro a stagné fin 2023 dans un contexte de conditions de financement restrictives, de baisse de confiance et de pertes de compétitivité passées. L'Allemagne est entrée en récession pendant deux années consécutives, pénalisée par son modèle industriel énergivore. L'Espagne a affiché la meilleure performance en zone euro, portée par le tourisme et l'immigration. L'inflation a nettement diminué sans provoquer la récession généralisée que beaucoup craignaient.

Évolution des taux directeurs



Sources : OCDE, Banque mondiale

En 2024, la croissance mondiale s'est maintenue à 3,4%, portée par des économies américaine (2,8%) et chinoise (3,4%) plus solides que l'Europe. L'inflation a baissé vers les cibles fixées par les banques centrales, ouvrant la voie aux premières baisses de taux.

Depuis avril 2025, les États-Unis ont appliqué des droits de douane à des niveaux jamais observés depuis un siècle à presque tous les pays, ce qui a été considéré comme un choc négatif majeur sur la croissance, aggravé par l'imprévisibilité de leur mise en œuvre. Les prévisions anticipaient à ce moment une chute de la croissance mondiale à 2,8% en 2025. À la fin de l'année, le choc s'est révélé moins violent que prévu grâce à une forte dépréciation du dollar, à la négociation au cas par cas des tarifs douaniers américains, à un sursaut des exportations vers l'Asie et l'Europe, ainsi qu'à l'expansion budgétaire allemande qui a soutenu la zone euro. Au final, la croissance mondiale avoisine 3,4% en 2025.

Depuis 2022, le contexte général est très assombri par l'enchaînement de chocs successifs : énergie et guerre en Ukraine → inflation et resserrement monétaire → chocs tarifaires américains → tensions au Moyen-Orient → catastrophes naturelles en lien avec le climat. L'économie mondiale semble faire sans cesse preuve de résilience, avec une croissance proche de 2,9% ces dernières années. La croissance au premier trimestre 2026 semble légèrement supérieure, à 3%.

Croissance mondiale du PIB

	2001	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Suisse	**1.6**	**1.5**	**1.9**	**1.4**	**3.3**	**1.1**	**-2.3**	**6.2**	**3.5**	**0.8**	**1.4**	**1.3**
UEM												
Allemagne	1.6	1.7	2.2	2.8	1.1	1.0	-4.1	3.9	1.8	-0.9	-0.5	0.2
France	1.9	1.1	0.9	2.1	1.6	2.0	-7.4	6.9	2.7	1.4	1.2	0.8
Italie	2.0	0.9	1.2	1.6	0.8	0.4	-8.9	8.9	4.8	0.9	0.8	0.5
Espagne	3.9	4.1	2.9	2.9	2.4	2.0	-10.9	6.7	6.4	2.5	3.5	2.8
Royaume-Uni	2.4	2.1	2.2	3.0	1.6	1.3	-10.0	8.5	5.1	0.3	1.1	1.4
États-Unis	1.0	2.9	1.8	2.5	3.0	2.6	-2.1	6.2	2.5	2.9	2.8	2.2
Japon	0.3	1.8	0.7	1.6	0.8	-0.3	-4.3	3.6	1.3	0.7	-0.2	1.2
Chine	8.3	7.0	6.8	6.9	6.8	6.1	2.3	8.6	3.1	5.4	5.0	5.0
Monde	2.0	3.1	2.8	3.4	3.3	2.7	-2.9	6.5	3.4	2.9	2.9	2.9

Sources : Banque mondiale, Perspectives de l'économie mondiale du FMI

EN SUISSE

Croissance et inflation en Suisse

Le SECO table désormais sur une croissance du PIB nettement inférieure à la moyenne en 2026 (0,9%), suivie d'une progression de 1,6% en 2027 — une légère révision à la baisse par rapport aux prévisions de mars (respectivement 1% et 1,7%).

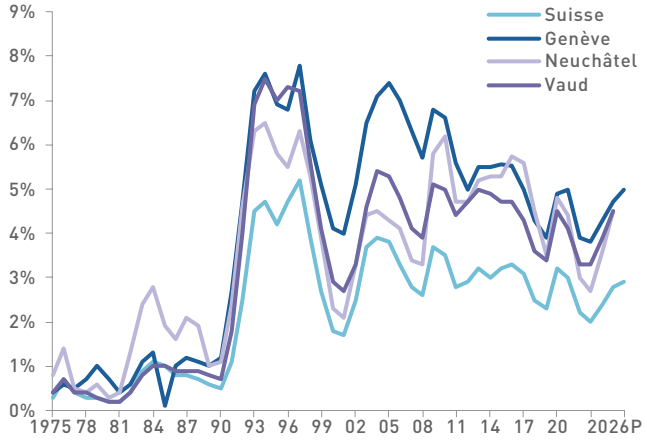
	PIB		Inflation		Taux de chômage	
	2026	2027	2026	2027	2026	2027
SECO	0.9	1.6	0.6	0.6	3.1	3.0
BNS	1.0	1.5	0.6	0.6	3.0	-
UBS	0.7	1.4	0.2	0.6	2.9	3.1
KOF	0.8	1.5	0.6	0.6	3.1	-
BAK	0.8	1.4	0.6	0.6	3.2	3.3
Valeurs moyennes	**0.8**	**1.5**	**0.5**	**0.6**	**3.1**	**3.1**

Sources : SECO, BNS, UBS, KOF, BAK

CONCERNANT L'INFLATION, LES DIFFÉRENTS INSTITUTS CONVERGENT ET S'ACCORDENT QUASI UNANIMEMENT SUR 0,6% POUR 2026 ET 2027. LA GUERRE EN IRAN ET LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE ONT POUSSÉ TOUTES LES PRÉVISIONS À LA HAUSSE PAR RAPPORT AU PRINTEMPS.

Évolution du taux de chômage

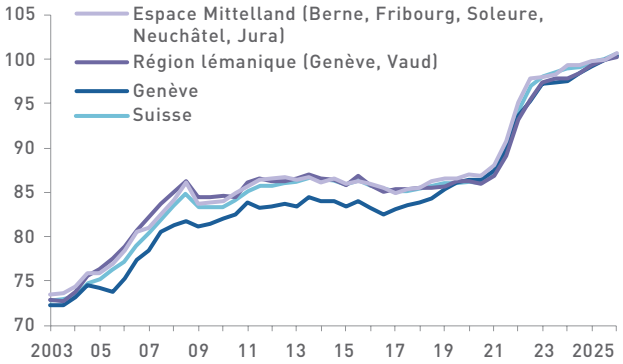
Le taux de chômage devrait s'établir à 3,1% en moyenne annuelle pour l'année en cours et pour 2027. Ces prévisions restent toutefois entièrement soumises à une forte incertitude géopolitique (évolution du conflit Iran/Proche-Orient, prix du pétrole, droits de douane américains).



Source : OCSTAT

Évolution des prix de la construction en Suisse

La forte hausse des prix de la construction s'inscrit également dans le contexte actuel de crise énergétique induite par la guerre au Proche-Orient.



Source : OFS, Indice base 100 = octobre 2025

Contrairement à l'IPC général où la Suisse est relativement protégée, le secteur de la construction est structurellement plus exposé car la production des matériaux (acier, béton, bitume) requiert beaucoup d'énergie. En effet, leur transport pèse davantage sur les coûts logistiques et les travaux de génie civil (terrassements, superstructures) consomment directement de l'énergie sur les chantiers.

Le SECO note que les autorisations de construire laissent présager une augmentation de l'activité de construction, également en raison du faible taux de vacance et du bas niveau des taux d'intérêt.

MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE

Évolution des taux en Suisse

Le 22 septembre 2022, la BNS relevait son taux directeur de -0,25% à +0,5%, mettant fin à huit ans de taux négatifs. Malgré ce choc de taux, les prix de l'immobilier ont continué de progresser légèrement, la demande restant supérieure à l'offre.

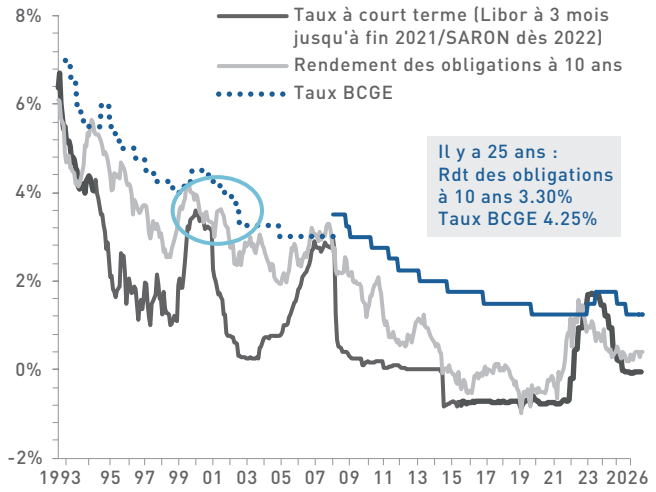
La BNS a poursuivi ses hausses de taux directeur en 2023 avec un point culminant à 1,75% pour juguler l'inflation, tandis que les rendements obligataires suivaient le mouvement.

Pour la première fois depuis 15 ans, le taux de référence des loyers a également augmenté, accentuant la pression sur le niveau des loyers.

Début 2024, la BNS crée la surprise en abaissant son taux directeur, en avance sur les anticipations du marché puis le réduit progressivement par paliers jusqu'à 0%, en raison de la faible inflation, entraînant une nouvelle baisse des rendements obligataires.

Une hausse notable des taux hypothécaires, résultant de l'évolution des marges bancaires et des taux du marché des capitaux, survient en décembre 2025, avec les taux fixes à 5 ans, progressant de 20 points de base en quatre semaines et les taux à 10 ans franchissant le seuil des 1,9%.

Le principal moteur de l'évolution des taux n'est plus la politique monétaire mais les mouvements sur les marchés des capitaux ; le rendement des obligations fédérales à 10 ans est passé de 0,33% à 0,23% fin février, puis à 0,4% depuis le mois d'avril 2026.



Source : BNS

Démographie et construction

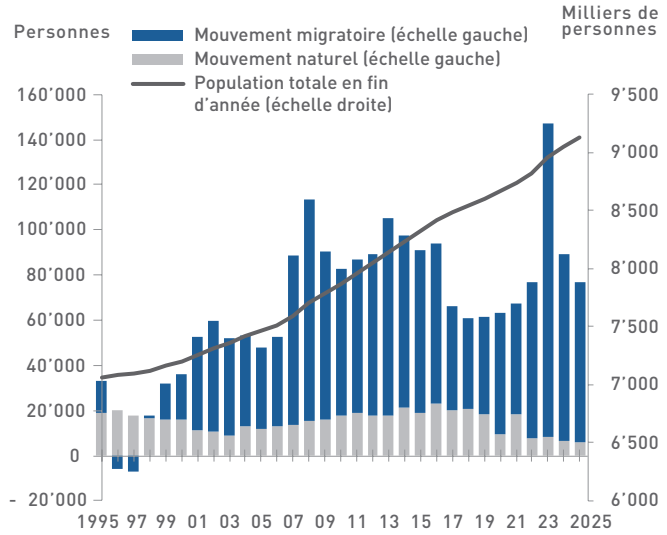
CHIFFRES CLÉS

	NOMBRE D'HABITANTS EN 2025		NOMBRE DE LOGEMENTS DÉBUT 2026		TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2026	
SUISSE	9.1 MILLIONS		4.88 MILLIONS		0.93%	
Variation annuelle		+0.8%		+0.9%		-7 pdb
GENÈVE	540'000		255'000		0.31%	
Variation annuelle		+1.3%		+1.3%		-3 pdb
VAUD	860'000		448'000		0.87%	
Variation annuelle		+1.0%		+0.9%		-2 pdb
NEUCHÂTEL	180'000		101'000		1.64%	
Variation annuelle		+0.5%		+0.7%		-18 pdb
FRIBOURG	350'000		170'000		1.26%	
Variation annuelle		+1.2%		+1.3%		+15 pdb

Source : OFS

Évolution de la population suisse

En 2025, la Suisse comptait 9,13 millions d'habitants, en hausse de 76'096 personnes (+0,84%) sur un an. Cette croissance reste presque exclusivement portée par le solde migratoire (+70'432), l'accroissement naturel s'amenuisant (+6'249) sous l'effet du vieillissement de la population : selon l'OFS, une personne sur cinq a déjà plus de 65 ans, une proportion qui atteindra une sur quatre en 2035, avec environ 800'000 personnes de 80 ans ou plus. Après le pic exceptionnel de 2023 (+1,65%, lié à l'afflux de réfugiés), la croissance démographique s'est stabilisée à un rythme élevé par rapport à la moyenne historique. Selon les scénarios de l'OFS, le cap des 10 millions d'habitants pourrait être franchi au cours des années 2030. L'accroissement naturel devrait devenir négatif dans les prochaines années et le départ à la retraite des générations du baby-boom s'accélérer. Ce basculement laissera ainsi la migration comme seul moteur de la croissance démographique.

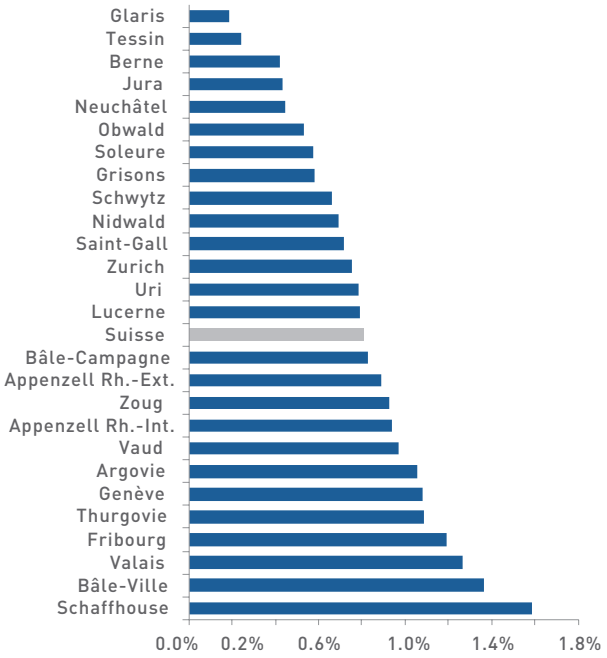


Source : OFS

Variation de la population suisse par canton en 2025

La croissance démographique moyenne suisse s'est établie à +0,8% en 2025. Schaffhouse (+1,6%), le Valais (+1,3%) et Fribourg (+1,2%) figurent parmi les cantons les plus dynamiques, tandis que Berne et le Tessin progressent plus lentement. Ces écarts, déjà marqués avant le pic migratoire de 2023, tendent à se resserrer depuis lors. Pour les acteurs de l'immobilier, ces disparités cantonales appellent une lecture différenciée des besoins en logements.

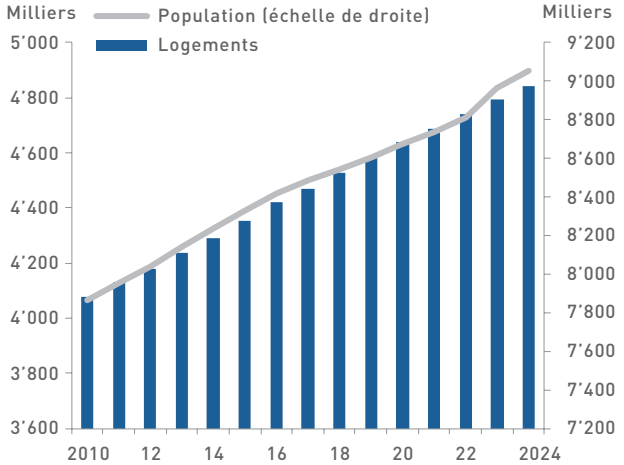
En effet, les cantons affichant les plus fortes croissances méritent une attention particulière quant à l'adéquation de leur offre locative dans les années à venir.



Source : OFS

Évolution du parc de logements et de la population suisse

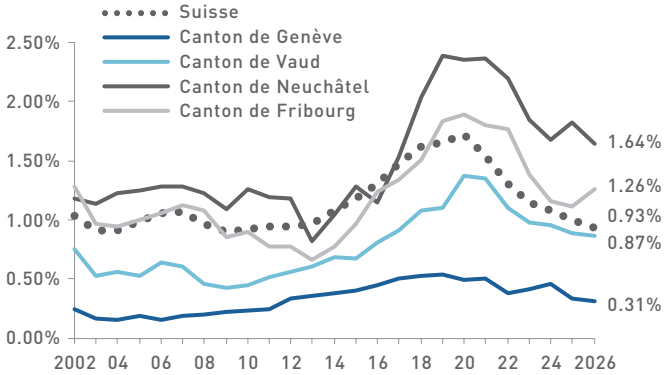
Le parc suisse compte 4,88 millions de logements au 1er janvier 2026 (+0,89%). Le décalage entre le rythme de construction et la croissance démographique n'a rien de nouveau en Suisse, où la rareté structurelle du foncier constitue une contrainte majeure. Il s'est toutefois nettement accentué ces dernières années : les nouvelles constructions sont tombées à environ 39'600 unités en 2024, soit le niveau le plus bas enregistré depuis 2010, contre plus de 53'000 en 2018 (–25% en six ans), pénalisées par la hausse des coûts de construction et l'allongement des procédures d'autorisation. Une partie de la réponse pourrait toutefois venir du parc existant plutôt que de la seule construction neuve : l'Office fédéral du logement recense environ 300'000 maisons individuelles sous-occupées, souvent habitées par des propriétaires vieillissants peu enclins à déménager, et étudie leur potentiel de densification (résultats attendus fin 2026). Des projets pilotes, comme un programme d'échange de logements entre familles et seniors testé à Lausanne depuis 2024, explorent déjà des pistes pour libérer une partie de ce potentiel. Si la croissance démographique se maintient sur la trajectoire des scénarios de l'OFS (vers 10 millions d'habitants dans les années 2030), sans reprise équivalente de la construction, la pénurie actuelle devrait perdurer, voire s'aggraver, au cours de la prochaine décennie.



Source : OFS

Évolution du taux de logements vacants

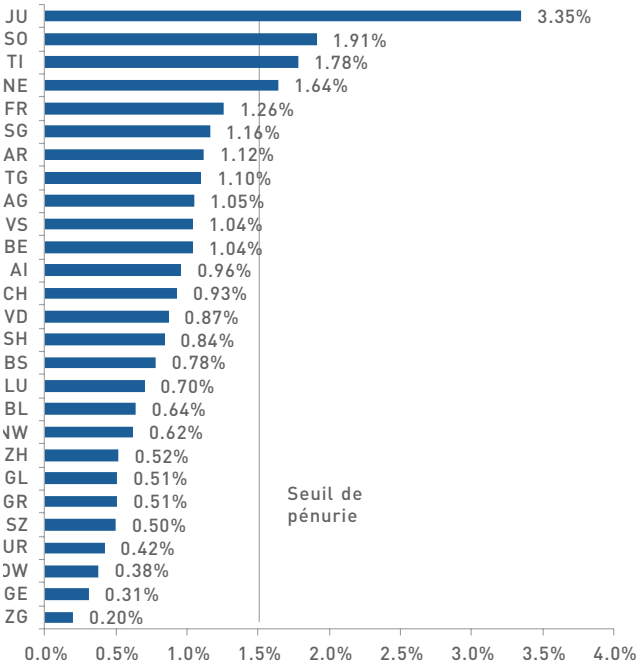
Le taux de logements vacants en Suisse a reculé continûment depuis 2020 (1,72%) pour atteindre 0,93% en 2026 — son niveau le plus bas depuis plus de dix ans. Genève, Vaud et Neuchâtel suivent cette tendance baissière, alors que Fribourg fait figure d'exception avec une légère remontée à 1,26%. Ce resserrement généralisé traduit un déséquilibre croissant entre une demande dopée par l'immigration et une offre de logements qui peine à suivre. L'exception neuchâteloise tient moins à un retournement de tendance qu'aux spécificités du canton, où les taux élevés dans la région des Montagnes pèsent sur la moyenne cantonale malgré la tension croissante sur le Littoral.



Source : OFS

Évolution du parc de logements et de la population suisse

Avec un taux de 0,31%, Genève affiche l'une des pénuries de logements les plus sévères de Suisse après Zoug (0,20%). À l'inverse, le Jura et Soleure disposent d'un parc nettement plus détendu. Vaud (0,87%) et Fribourg (1,26%) se situent en dessous du seuil de 1,5% généralement considéré comme un seuil de pénurie, contrairement à Neuchâtel (1,64%). Cette carte illustre une fracture durable entre l'Arc lémanique, structurellement sous tension, et une grande partie du reste du pays.



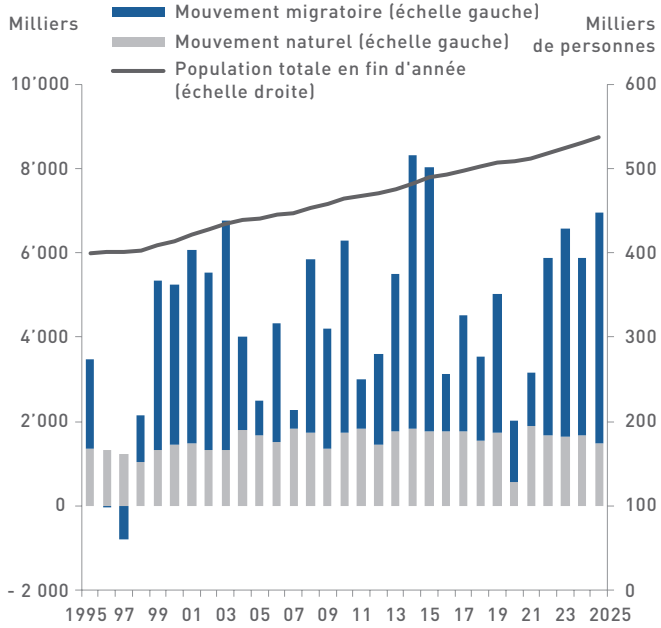
Source : OFS



GENÈVE

Évolution de la population, canton de Genève

Le canton de Genève comptait 537’191 habitants fin 2025, en hausse de 1,31%, une croissance portée presque intégralement par le solde migratoire (+5’459), l’accroissement naturel restant modeste (+1’486). Cette dépendance à la migration internationale, caractéristique de l’économie genevoise (organisations internationales, bassin transfrontalier), rend la trajectoire démographique du canton plus sensible aux cycles économiques mondiaux que celle des autres cantons romands. Avec un taux de vacance de seulement 0,31%, cette croissance continue d’alimenter la pression sur un marché du logement structurellement saturé.

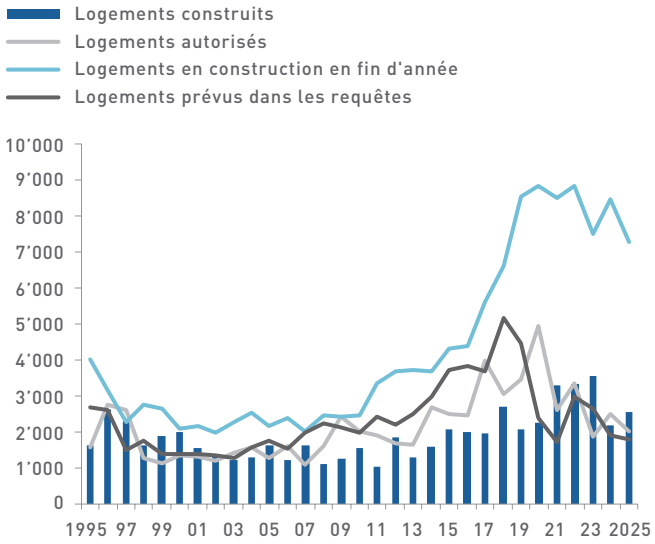


Source : OCSTAT

Mouvement de la construction, canton de Genève

Après un pic de création nette de logements en 2023 (3’640 unités), la production nette a passablement reculé, pour passer à 2’194 en 2024 et 2’697 en 2025 (données provisoires). Parmi les communes genevoises, Vernier affiche la plus forte progression, avec 714 logements supplémentaires, dont la majorité ont été réalisés dans le cadre du projet du quartier de la Concorde.

Même si la production de logements est inférieure à celle de l’année précédente, le potentiel à court terme reste élevé : à mi-2026, 7’526 logements neufs sont en cours de construction, principalement en Ville de Genève (2’338, notamment aux Vernets et aux Franchises), à Plan-les-Ouates (1’094, dans le cadre du quartier du Rolliet, première étape du grand projet des Cherpines qui prévoit à terme 3’800 logements) et à Carouge (880, près de La Tambourine et de l’Étoile).

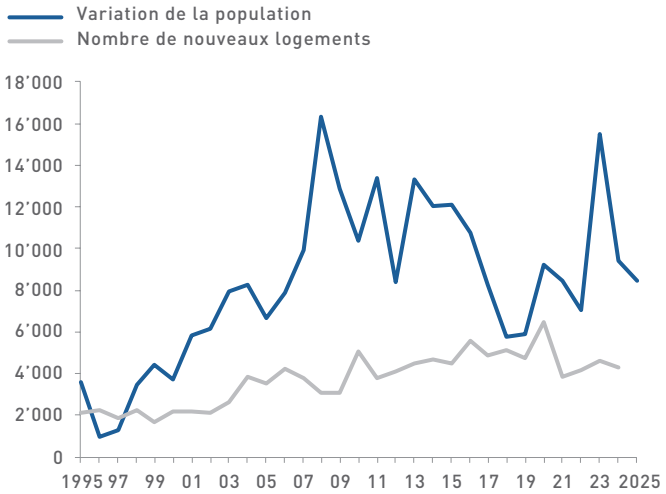


Source : OCSTAT

VAUD

Variation annuelle de la population et du nombre de logements construits, canton de Vaud

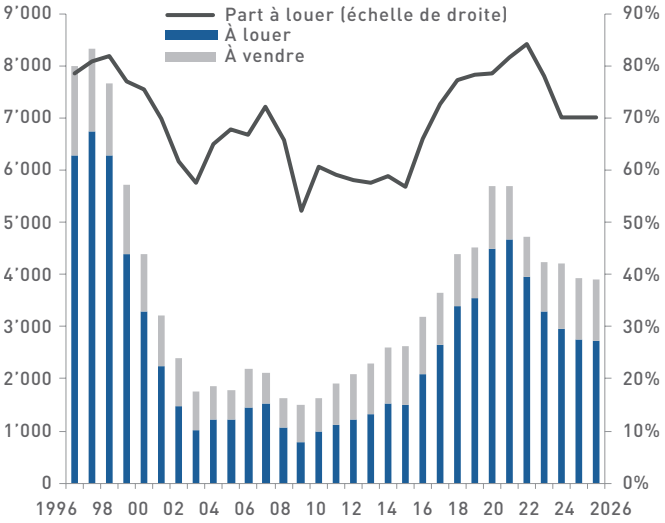
En 2024, le canton de Vaud a gagné 9'446 habitants, tandis que 4'300 nouveaux logements ont été construits, soit un ratio de 2,2 habitants supplémentaires par logement construit, proche de la taille moyenne des ménages. L'année 2023 avait toutefois connu un déséquilibre bien plus marqué (+15'512 habitants pour seulement 4'612 logements), reflet du pic migratoire national. Face à cette pression, les grands projets urbains tentent d'apporter des solutions à long terme, à l'image de l'écoquartier des Plaines-du-Loup à Lausanne (projet Métamorphose) : après une première étape déjà livrée, il doit compter à terme quelque 3'500 logements et 11'000 habitants et emplois, desservis par le nouveau tramway lausannois (mise en service fin 2026) puis par le métro M3 (horizon 2031). De tels projets structurants mettront toutefois plusieurs années avant d'avoir un impact significatif sur les chiffres cantonaux, alors que la pression migratoire, elle, se fait sentir chaque année.



Sources : OFS, Statistique Vaud

Évolution des logements vacants, canton de Vaud

Le taux de logements vacants vaudois s'est stabilisé à un niveau historiquement bas, à 0,87% au 1er juin 2026 (3'907 logements vacants, soit 25 de moins qu'un an plus tôt). Les disparités entre districts restent marquées, et parfois inattendues : Lavaux-Oron est devenu le district le plus tendu du canton (0,64%), tandis que le marché de l'Ouest lausannois s'est légèrement détendu (de 0,47% à 0,67%), sans doute sous l'effet des premières livraisons autour de Malley-Renens, en plein essor. Après des années de recul continu, cette stabilisation à bas niveau suggère que le marché vaudois pourrait avoir atteint un plancher structurel, sauf accélération significative de la construction dans l'agglomération lausannoise.

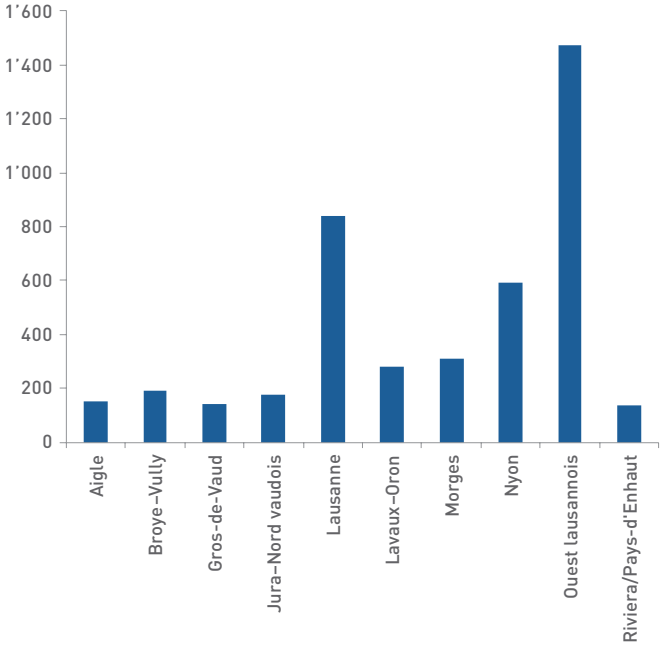


Sources : OFS, Statistique Vaud

Nouveaux logements construits par district en 2024, canton de Vaud

Avec 4’300 nouveaux logements en 2024, le canton de Vaud reste nettement en deçà du pic de 6’483 unités atteint en 2020. L’Ouest lausannois concentre à lui seul 1’474 logements (34% du total cantonal), porté par de grands projets urbains, devant Lausanne (837) et Nyon (594). La reconversion de la friche industrielle de Malley en est l’un des moteurs : son premier quartier, Malley-Gare, à cheval sur Prilly et Renens, vient d’être inauguré avec environ 200 appartements répartis dans deux tours (24 et 19 étages) ; la deuxième étape, Malley-Gazomètre, la plus vaste du secteur, doit accueillir ses premiers habitants dès 2030.

Le district de Morges affiche une dynamique comparable, à plus petite échelle : le quartier des Halles, près de la gare, vient lui aussi d’être inauguré (250 logements, 600 emplois), porté par un investissement des CFF de 200 millions de francs.

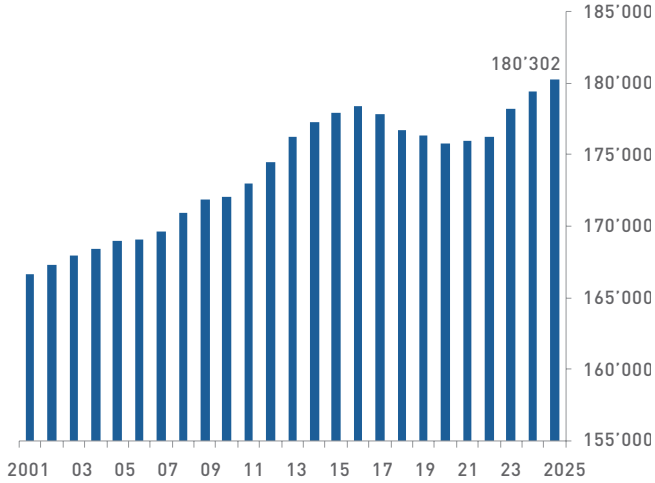


Sources : OFS / STATVD, Statistique de la construction

NEUCHÂTEL

Évolution de la population résidente, canton de Neuchâtel

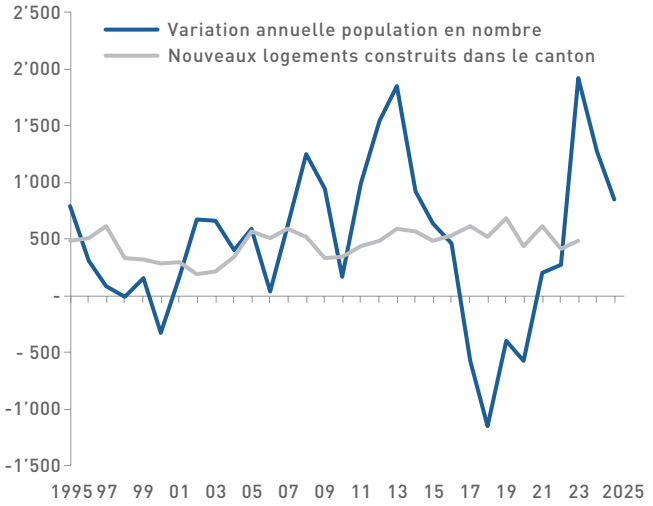
Après près d’une décennie de stagnation, voire de recul (2017–2020), la population neuchâteloise croît à nouveau depuis 2022, atteignant 180’302 habitants à fin 2025 (+0,47%). Ce retournement, qui se confirme depuis plusieurs années, coïncide avec un marché de l’emploi particulièrement dynamique : le canton produit à lui seul près d’un quart des composants horlogers suisses, un secteur qui a franchi la barre des 65’000 emplois à l’échelle nationale en 2023 (+7,3% sur un an) et qui continue de recruter, notamment dans la microtechnique et l’automatisation. Les scénarios cantonaux tablent sur une poursuite de cet essor démographique, avec 186’700 habitants projetés en 2030 et 195’900 en 2040, soit une croissance cumulée proche de 9% sur quinze ans. Ce retournement démographique, inédit pour un canton longtemps en perte de vitesse, constitue un signal important pour les besoins futurs en logements.



Source : Service de statistique Neuchâtel - RCP

Variation annuelle de la population et nombre de logements construits, canton de Neuchâtel

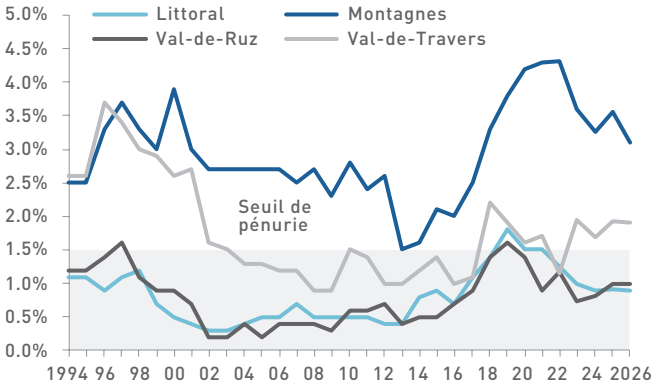
Entre 2017 et 2023, le canton de Neuchâtel a continué de construire (400 à 700 logements par an) alors même que sa population reculait, générant un excédent d'offre. Depuis 2022, la tendance démographique s'est inversée (+278, +1'928, +1'276 habitants sur les trois dernières années disponibles), mais les données de construction pour 2024 et 2025 n'ont pas encore été publiées dans les statistiques cantonales. Sur le terrain, la reprise est toutefois perceptible : en Ville de Neuchâtel, un quartier mixte de 181 logements au bord du lac (70 à 80 millions de francs d'investissement) doit accueillir ses premiers habitants dès la fin 2026. Les prochains chiffres officiels seront déterminants pour vérifier si ce type de projet suffit à adapter le rythme de construction à la reprise démographique, et si la situation ne risque pas, à terme, de s'inverser en faveur d'une offre excédentaire.



Source : Service de statistique Neuchâtel - RCP
OFS, statistique de la construction et des logements

Taux de logements vacants par région neuchâteloise

Le canton de Neuchâtel présente un contraste régional marqué : le Littoral affiche un taux de vacance de 0,90% en 2026, proche des standards lémaniques, alors que la région des Montagnes (La Chaux-de-Fonds, Le Locle) se rétracte un peu, à 3,10% — près de quatre fois plus. Cet écart s'enracine en partie dans l'histoire urbaine des deux bassins : La Chaux-de-Fonds et Le Locle, inscrites depuis 2009 au patrimoine mondial de l'UNESCO pour leur « urbanisme horloger », ont hérité d'un parc de logements conçu pour une industrie et une population bien plus nombreuses qu'aujourd'hui — un patrimoine à préserver, mais plus difficile à reconvertir. Sur le Littoral, à l'inverse, la pression s'accentue avec la croissance de l'Université : la seule Faculté des lettres et sciences humaines est passée de 1'000 à 2'000 étudiants, nécessitant la construction d'un nouveau bâtiment (UniHub, 8'000 m²) et alimentant une tension déjà perceptible sur le logement étudiant. Cette dualité appelle des stratégies différenciées : gestion de la pénurie sur le Littoral, revitalisation et reconversion du parc dans les Montagnes.



Source : Service de statistique Neuchâtel - Dénombrement des logements vacants

Parc de logements et logements vacants, canton de Neuchâtel

En 2026, le parc neuchâtelois a progressé de 686 logements pour atteindre 101'005 unités et le taux de vacance a baissé dans trois des quatre régions. Si le taux de vacance reste élevé dans la région des Montagnes, le Val-de-Ruz et le Littoral se rapprochent en revanche des niveaux observés sur l'Arc lémanique ; plusieurs projets y densifient l'offre face au lac, comme le complexe résidentiel et d'activités Bella Vista, aux avenues des Portes-Rouges et du Vignoble.

	Parc de logements au 1er janvier			Logements vacants au 1er juin			Taux de vacance au 1er juin		
	2025	2026	Variation	2025	2026	Variation	2025	2026	Variation
Canton	**100'319**	**101'005**	**+ 686**	**1'824**	**1'656**	**-168**	**1.82%**	**1.64%**	**-0.18%**
Région									
Littoral	53'171	53'386	+ 215	489	506	+ 17	0.92%	0.95%	+ 0.03%
Montagnes	31'215	31'527	+ 312	1'109	971	-138	3.55%	3.08%	-0.47%
Val-de-Ruz	8'695	8'745	+ 50	86	62	-24	0.99%	0.71%	-0.28%
Val-de-Travers	7'238	7'347	+ 109	140	117	-23	1.93%	1.59%	-0.34%
Commune de plus de 10'000 habitants									
Neuchâtel	26'191	26'274	+ 83	273	287	+ 14	1.04%	1.09%	+ 0.05%
La Chaux-de-Fonds	22'080	22'339	+ 259	789	650	-139	3.57%	2.91%	-0.66%
Le Locle	6'746	6'782	+ 36	264	270	+ 6	3.91%	3.98%	+ 0.07%
Val-de-Ruz	8'695	8'745	+ 50	86	62	-24	0.99%	0.71%	-0.28%
Val-de-Travers	6'443	6'549	+ 106	138	111	-27	2.14%	1.69%	-0.45%

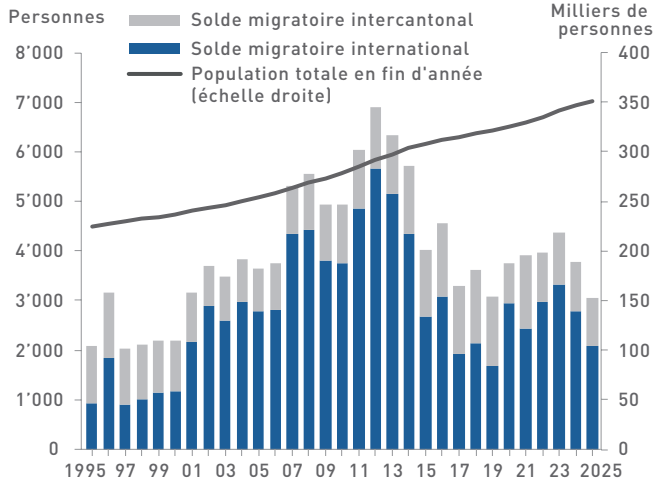
Source : SStat NE



FRIBOURG

Évolution de la population, canton de Fribourg

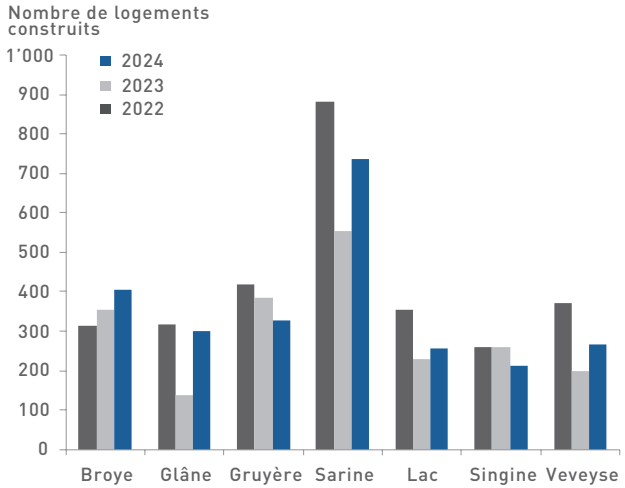
Le canton de Fribourg a franchi le cap des 350'000 habitants en 2025 (350'918, +1,22%), confirmant sa position de canton romand parmi les plus dynamiques sur le plan démographique, après un pic exceptionnel en 2023 (+2,11%). Cette croissance, alimentée par un solde migratoire constamment positif et un excédent naturel stable (environ 1'000 naissances de plus que de décès chaque année), traduit l'attractivité du canton pour les ménages en quête de logements plus abordables, à proximité des axes Berne–Lausanne et du bassin genevois. Elle s'accompagne d'une diversification économique : le quartier d'innovation Bluefactory, sur l'ancien site de la brasserie Cardinal à Fribourg, doit voir ses effectifs passer d'environ 250 emplois aujourd'hui à près de 2'500 à l'horizon 2040, avec l'ajout à terme de logements sur le site — un signe que l'attractivité du canton ne repose plus seulement sur son positionnement géographique.



Source : OFS

Nouveaux logements construits, canton de Fribourg

Le district de la Sarine, qui englobe la ville de Fribourg et son agglomération, concentre l'essentiel de la production de logements du canton, avec 735 nouvelles unités en 2024, loin devant la Broye (406) et la Gruyère (327). Plusieurs projets illustrent cette dynamique : à Givisiez, le renouvellement de la friche industrielle se prépare dans le quartier des Taconnets ; en plus du cycle d'orientation et d'une gare routière, le projet prévoit une zone résidentielle mixte avec une tour d'habitation pouvant culminer à 96 mètres — un record cantonal si le projet aboutit. À Bulle, trois nouveaux immeubles (65 appartements au total) doivent sortir de terre d'ici 2028 sur le site de l'ancienne Marbrerie Grand. Les immeubles de La Gotta à Belfaux, en cours de réalisation sur l'ancien site d'une fonderie d'aluminium, offrent 330 logements en vente et en location, ainsi qu'un EMS. Le futur quartier Bluefactory, à Fribourg, complétera l'offre dès 2028. Face à une croissance démographique cantonale soutenue (+1,2% par an), les autres districts, notamment ceux proches de la frontière vaudoise, devraient absorber une part croissante de la demande dans les années à venir.

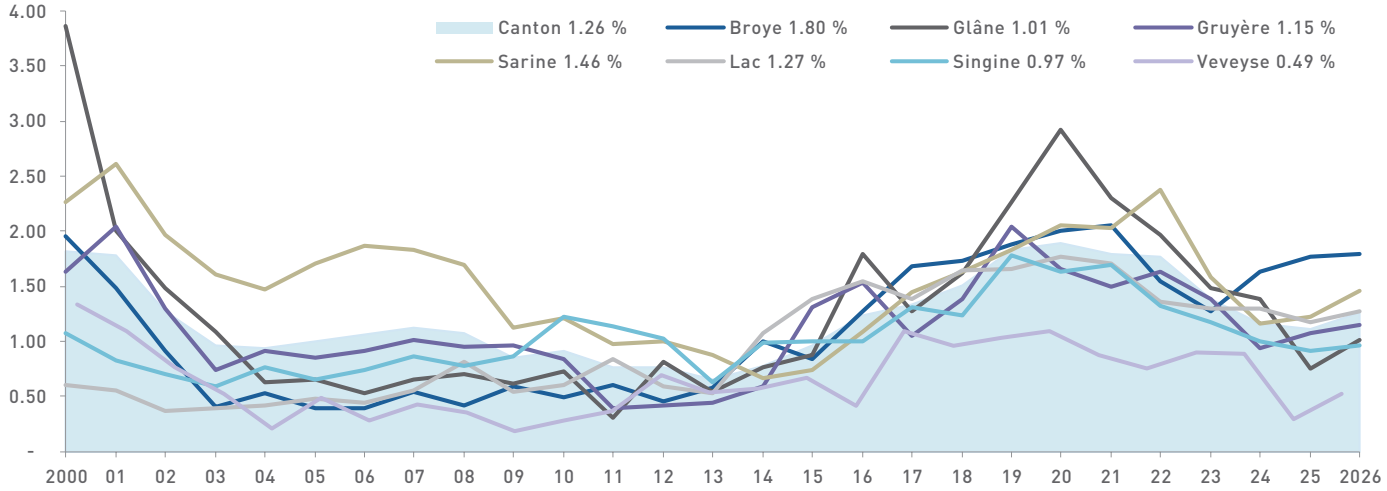


Source : OFS

Taux de logements vacants par région fribourgeoise

Après deux ans de baisse, le taux de vacance fribourgeois est remonté à 1,26% en 2026. Toutefois, il y a toujours de fortes disparités entre les districts : de 0,49% en Veveyse à 1,80% dans la Broye. La tension est particulièrement vive à Bulle, deuxième ville du canton (plus de 27'000 habitants, dont 2'000 arrivés ces quatre dernières années), où le taux de vacance communal avoisine 0,7% — un niveau comparable à celui de la Riviera vaudoise.

En Ville de Fribourg, la pénurie pousserait chaque année une centaine de familles à quitter la commune ; une nouvelle politique municipale du logement, dotée d'un premier budget dès 2026, doit tenter d'y répondre, après l'échec en décembre 2025 d'une motion cantonale visant une loi sur le logement.



Source : OFS

Modifications législatives

L'immobilier suisse aborde 2026 avec un agenda législatif d'une densité inhabituelle : une révision du Code des obligations est entrée en vigueur le 1er janvier, la deuxième étape de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire produit ses effets en deux temps, un durcissement de la Lex Koller a été mis en consultation et la suppression de la valeur locative a été acceptée en votation.

DÉFAUTS DE CONSTRUCTION : UN NOUVEAU RÉGIME DEPUIS LE 1ER JANVIER 2026

Adoptée par les Chambres fédérales le 20 décembre 2024, la révision partielle du Code des obligations (CO) en matière de garantie des défauts, assortie d'une modification du Code civil (CC), est entrée en vigueur le 1er janvier 2026, sur décision du Conseil fédéral du 30 avril 2025. Ce délai, volontairement long, vise à laisser aux parties le temps d'adapter leurs modèles contractuels. La révision est étroite dans son champ d'application et lourde dans ses effets : quatre paramètres ont en effet été modifiés.

Le premier concerne le délai d'avis des défauts. L'ancien droit exigeait un avis « aussitôt » après la découverte, ramené à quelques jours seulement par la pratique. Le nouveau régime fixe un plancher impératif de 60 jours, valable pour les défauts apparents comme cachés. Ainsi, toute clause contractuelle prévoyant un délai inférieur est réputée sans effet.

Le droit à la réfection devient, lui aussi, impératif. Le maître d'ouvrage ne peut plus être privé contractuellement de son droit d'exiger la réparation sans frais (art. 368 al. 2bis CO), et la même protection est étendue à l'acheteur d'un immeuble comprenant une construction à ériger, ou érigée moins de deux ans avant la vente (art. 219a al. 2 CO).

Les deux derniers volets sont plus techniques, mais tout aussi structurants. Le délai de prescription de cinq ans, déjà en vigueur, ne peut désormais plus être raccourci au détriment de l'acquéreur ou du maître d'ouvrage ; pour mémoire, le Conseil national avait proposé de le porter à dix ans avant que le Parlement n'y renonce. Quant aux sûretés destinées à empêcher ou à remplacer l'inscription d'une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs, elles doivent dorénavant couvrir la créance annoncée ainsi que les intérêts moratoires pour une durée de dix ans (art. 839 al. 3 CC).

Reste la question du calendrier. Les nouvelles règles ne s'appliquent en principe qu'aux contrats conclus dès le 1er janvier 2026 : un projet signé en 2024 ou 2025, mais livré en 2026, demeure régi par l'ancien droit, à moins que les parties n'aient expressément soumis leur contrat au nouveau droit ou modifié celui-ci par la suite.

Pour les propriétaires institutionnels, la révision impose dès lors une revue des contrats-cadres d'entreprise générale et de sous-traitance signés dès 2026, ainsi qu'un ajustement des processus de réception et de suivi des défauts.

UN AGENDA FÉDÉRAL CHARGÉ

La révision du CO est loin d'être le seul chantier ouvert. Trois autres objets fédéraux, à des stades d'avancement très différents, dessinent le cadre des prochaines années.

Sur le plan fiscal d'abord, le corps électoral a accepté le 28 septembre 2025, par 57,7% des voix, la réforme de l'imposition de la propriété du logement, mettant un terme à plusieurs décennies de débats. Le scrutin a par ailleurs mis en évidence un clivage marqué, les cantons romands ayant majoritairement rejeté le texte. L'imposition de la valeur locative des résidences principales et secondaires est abolie, en contrepartie d'une limitation des déductions. Le Conseil fédéral en a fixé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2029, un délai destiné à permettre aux cantons d'adapter leur législation. Cette échéance ouvre du même coup une fenêtre d'opportunités : jusqu'à la fin 2028, les propriétaires occupants ont intérêt à engager leurs travaux tant qu'ils restent déductibles. Reste à savoir combien d'entre eux anticiperont, et si les entreprises de construction absorberont une demande concentrée sans que la qualité d'exécution en pâtisse.

En matière d'aménagement du territoire, la deuxième étape de la **révision de la LAT** est entrée en vigueur de manière échelonnée : les dispositions ne nécessitant aucune adaptation sont entrées en vigueur le 1er janvier 2026, les autres le 1er juillet 2026. Dans chaque canton, le nombre de bâtiments et la surface imperméabilisée hors de la zone à bâtir pourront désormais uniquement augmenter de 2% par rapport à la situation au 29 septembre 2023, date du vote final. Le canton qui dépasse cet objectif de stabilisation devra compenser l'excédent, en démolissant des bâtiments ou en remettant en culture des surfaces imperméabilisées, la loi prévoyant à cet effet une prime de démolition. Les cantons disposent enfin de cinq ans pour inscrire au plan directeur une stratégie permettant d'atteindre cet objectif.

Du côté de la **LFAIE**, le Conseil fédéral a mis en consultation, du 15 avril au 15 juillet 2026, un avant-projet de durcissement qui prévoit notamment une autorisation pour la résidence principale des ressortissants d'États tiers, une réduction des contingents de logements de vacances et, surtout, un retour à un régime restrictif sur l'immobilier de placement.

Vingt-cinq ans plus tôt, le Parlement faisait le chemin inverse : le 14 décembre 2001, il adaptait la LFAIE à la Convention AELE amendée quelques mois auparavant, exemptant d'autorisation, dès le 1er juin 2002, les ressortissants de l'UE et de l'AELE domiciliés en Suisse. Cette porte-là reste ouverte ; c'est sur les États tiers et sur les placements que la Confédération souhaite refermer la sienne.



2

Immobilier résidentiel

Immobilier de jouissance

Après un léger ralentissement observé en 2023, les prix de la PPE et des maisons individuelles ont repris de la vigueur, malgré la remontée des taux.

FLASHBACK

ARCHIVES · 11.03.2012

RÉSIDENCES SECONDAIRES · VOTATION DU 11 MARS 2012

Le peuple accepte l'initiative de Franz Weber

Initiative populaire «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires»



Illustration : © Michelle Gosteli

La construction de résidence secondaire va subir un coup d'arrêt en Suisse. Au terme d'une campagne émotionnelle, le corps électoral a accepté dimanche l'initiative populaire de Franz Weber par 50,6% des voix.

C'est la grande surprise des scrutins fédéraux de ce dimanche: le peuple a accepté de justesse l'initiative «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires».

L'initiative de Franz Weber a été acceptée par 1,15 million de personnes. Un peu plus de 1,12 million d'autres l'ont refusée.

Contre l'avis des autorités et du tourisme

L'opposition réunie du Conseil fédéral, du Parlement, des cantons, des milieux touristiques et économiques n'a pas suffit à faire pencher la balance. Les régions urbaines et de plaine ont réussi à imposer leur loi.

En tête de liste, Bâle-Ville a dit «oui» à 62,1% des voix, suivi de Schaffhouse, avec 57,3%, et de Bâle-Campagne, avec 56,7%. En Suisse romande, le soutien le plus marqué a été enregistré à Genève, avec 56% de citoyens favorables, suivi de Neuchâtel, avec 55,3%.

Valais champion du non

L'acceptation des Jurassiens s'est inscrite à 53,9%, celle des Vaudois à 52,6%. Le soutien des Fribourgeois est tombé du bout des lèvres, avec 50,8%. Dans le canton de Berne, malgré l'Oberland, le «oui» a primé avec un score de 54,9%.

A l'inverse, le Valais s'est distingué, comme prévu, par l'opposition la plus farouche, avec 73,8% de «non». Il est suivi d'Uri (61,4%), d'Obwald (58,6%) et de Nidwald (58,1%). Fortement touchés aussi par le phénomène des «lits froids», les Grisons se sont montrés un peu moins réticents à l'initiative, avec tout de même 57,3% de «non».

20% au plus

L'initiative, lancée par la Fondation Helvetia Nostra de Franz Weber, impose une limite maximale de 20% du parc des logements de chaque commune. Elle oblige les communes à rendre compte chaque année du respect des limitations et à publier un plan montrant quels logements sont utilisés en permanence.

Dans environ un quart des communes, la part des logements de vacances dépasse déjà un cinquième de la surface habitable. C'est le cas dans les régions touristiques du Valais, des Grisons, du Tessin, de Berne et de Vaud. Il existe déjà plus de 500'000 résidences secondaires dans les Alpes suisses.

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire, en vigueur depuis juillet, n'a manifestement pas paru suffisante à la majorité pour lutter contre la surconstruction. Elle contraint cantons et communes à prendre des mesures pour limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires et en améliorer le taux d'occupation, mais leur laisse beaucoup de latitude.

ats

LES CHIFFRES CLÉS

50,6%
de «oui» à l'initiative de Franz Weber

20%
part maximale de résidences secondaires dans le parc de logements de chaque commune

73,8%
de «non» en Valais, record d'opposition

500'000
résidences secondaires et plus dans les Alpes suisses

Source : dépêche ats, 11.03.2012 (mise à jour 16h32), parue sur un site du groupe Tamedia. Texte reproduit tel quel ; mise en forme rétrospective à vocation illustrative.

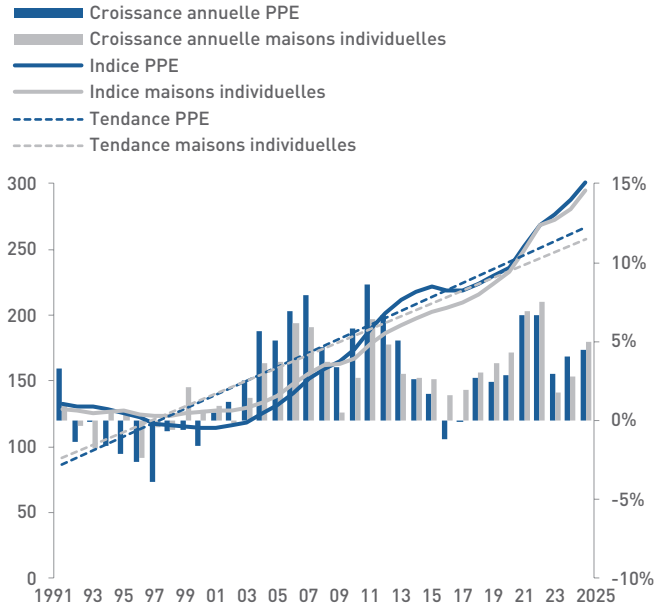
PAGE 1

Sources : Tribune de Genève, ats, 11.03.2012
Illustration : © Michelle Gosteli

SUISSE

Indice des prix des transactions en Suisse

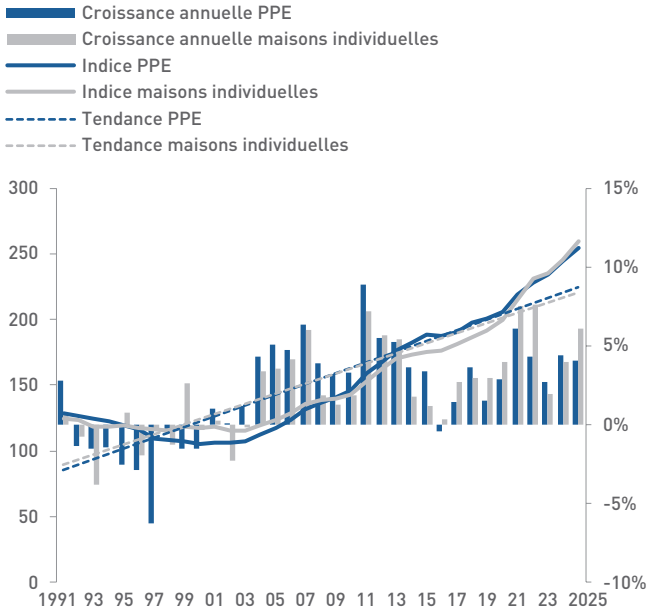
En 2025, l'indice suisse des prix atteint son plus haut niveau depuis le début de la série, en 1991. Cette progression s'inscrit dans la durée : la courbe de tendance à long terme reste orientée à la hausse depuis le milieu des années 2010, sans interruption majeure.



Source : Wüest Partner

Indice des prix des transactions en Suisse romande

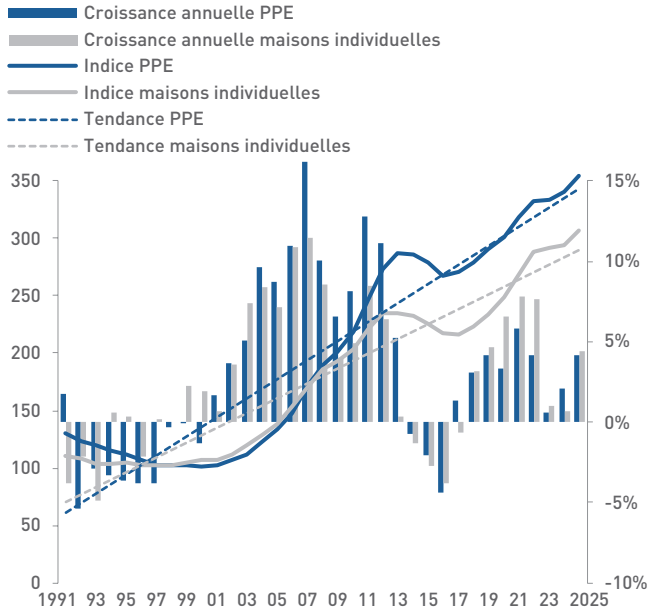
L'indice des prix des villas en Suisse romande a plus que doublé depuis 2000, une progression continue que ni la crise financière de 2008 ni la récente remontée des taux n'ont durablement enrayée. Les PPE suivent une trajectoire encore plus marquée sur l'ensemble de la période.



Source : Wüest Partner

Indice des prix des transactions dans le bassin lémanique

L'indice PPE du bassin lémanique atteint en 2025 son plus haut niveau depuis le début de la série, porté par une tendance de fond durablement orientée à la hausse. L'indice des maisons individuelles suit une trajectoire globalement similaire, mais avec une rupture marquée entre 2011 et 2016, que le segment PPE a connue dans une moindre mesure.



Source : Wüest Partner

Indice des prix réels de transaction dans le bassin lémanique

Une PPE acquise dans le bassin lémanique en 2000 affiche aujourd'hui une valeur de plus de trois fois supérieure à son prix d'origine, même une fois l'inflation déduite — une performance qui dépasse nettement celle des villas de la même région. Cet écart, qui est resté stable dans le temps, distingue durablement les deux segments du marché lémanique.

		Prix nominaux	par an	Prix réels	par an
Depuis 1990	PPE	178%	3.0%	92%	1.9%
	Maisons	165%	2.8%	83%	1.8%
Depuis 2000	PPE	251%	5.1%	203%	4.7%
	Maisons	187%	4.3%	148%	3.8%
2022-2023	PPE	0.6%		-1.3%	
	Maisons	1.0%		-0.9%	
2023-2024	PPE	2.1%		1.4%	
	Maisons	0.7%		0.0%	
2024-2025	PPE	4.2%		4.0%	
	Maisons	4.4%		4.2%	

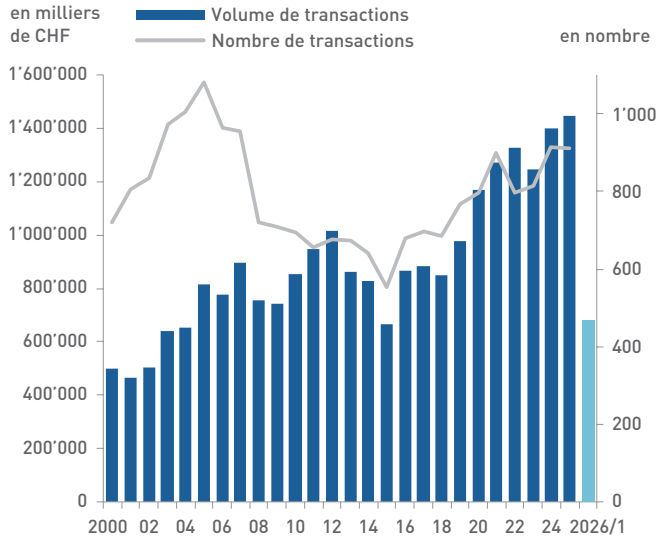
Sources : Wüest Partner, Acanthe

La hausse des prix immobiliers en Suisse s'est généralisée à l'ensemble des régions observées, avec une intensité croissante à mesure que l'on se rapproche du bassin lémanique. Cette dynamique régionale, restée constante sur une longue période, ne montre pour l'heure aucun signe d'inversion de tendance, malgré les cycles de taux traversés depuis 2022. Le principal facteur à surveiller reste la disponibilité de l'offre, en plus de l'évolution des conditions de financement.

LES APPARTEMENTS

Évolution des transactions sur appartements à la revente à Genève

Le volume des transactions sur les appartements en PPE a atteint un nouveau record en 2025 (CHF 1,45 milliard), tandis que le nombre de ventes s'est stabilisé — ce qui indique que la progression du volume reflète surtout la hausse des prix, plutôt qu'un regain d'activité sur le marché.

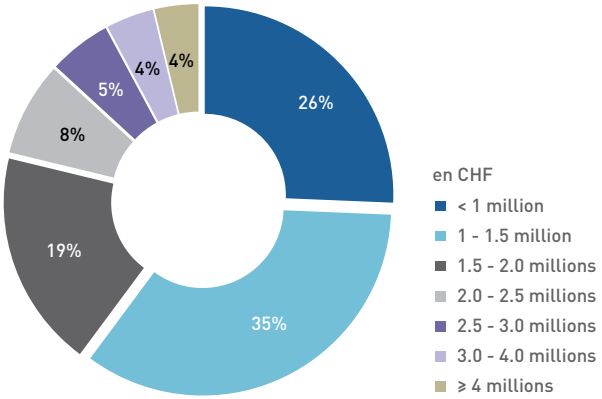


Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

À GENÈVE, ON ACHÈTE PLUS CHER : EN 2025, SEULS 26% DES APPARTEMENTS SE SONT REVENDUS À MOINS DE CHF 1 MILLION, CONTRE 47% EN 2019.

Répartition des transactions sur appartements à la revente à Genève, selon le montant, en 2025

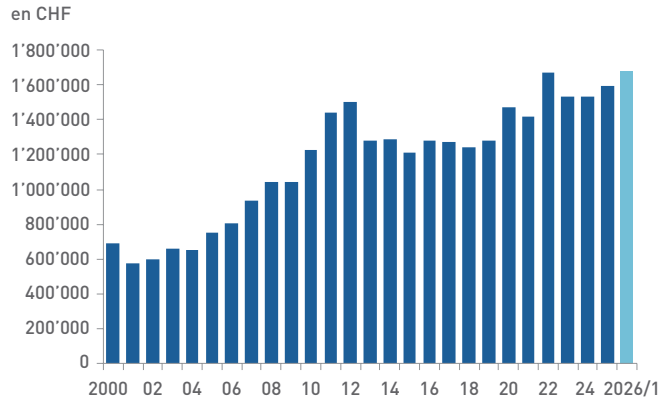
À Genève, le cœur du marché des PPE se situe dans la tranche de CHF 1 à 1,5 million, qui concentre à elle seule plus d'un tiers des transactions. Juste derrière, plus d'un quart des transactions concernent encore des appartements à moins de CHF 1 million, preuve qu'un marché d'entrée de gamme subsiste. La tranche de CHF 1,5 à 2,5 millions pèse d'ailleurs presque autant que celle d'entrée de gamme, signe que la répartition s'élargit.



Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Prix moyen des appartements

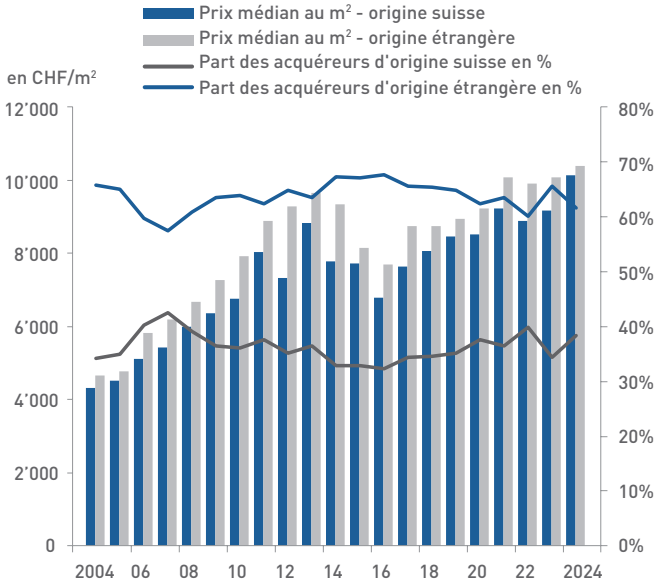
En 25 ans, le rythme de progression du prix moyen d'un appartement à Genève s'est nettement accéléré : il a fallu environ dix ans, entre 2001 et 2012, pour que le prix moyen augmente de CHF 500'000. Pour 2026, une légère tendance à la hausse se dessine.



Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Transactions sur appartements à Genève, selon l'origine de l'acquéreur

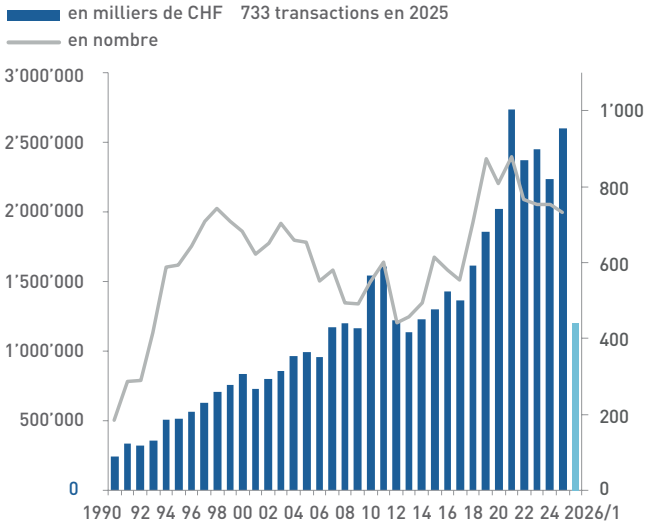
Même si les acquéreurs étrangers continuent de payer plus cher que les Suisses, l'écart s'est nettement resserré depuis le milieu des années 2010. Leur part du marché de la PPE, restée minoritaire autour d'un tiers, s'est légèrement redressée ces dernières années — signe de l'attractivité durable de Genève. Cette dynamique devrait se poursuivre à court terme, sans rattrapage brutal des prix.



Source : OCSTAT

Transactions sur villas à Genève

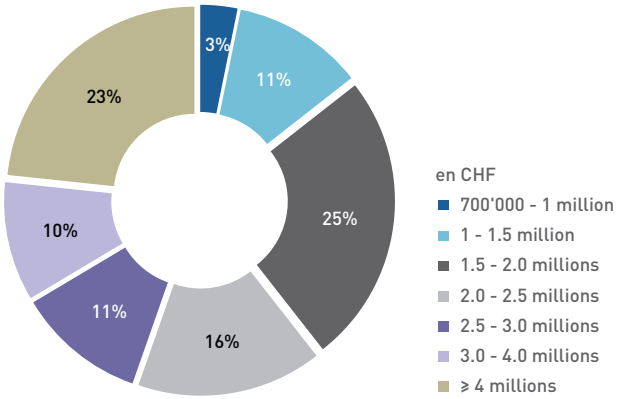
En 2025, le volume de transactions atteint CHF 2,6 milliards, en nette progression sur les deux dernières années, alors que le nombre de transactions reste nettement inférieur, ce qui confirme que la remontée du volume reflète avant tout une hausse des prix plutôt qu'un regain d'activité sur ce segment.



Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Répartition des transactions sur villas à Genève, selon le montant, en 2025

À Genève, le cœur du marché des villas se situe dans la tranche de CHF 1,5 à 2 millions, qui concentre à elle seule un quart des transactions. Juste derrière, près d'une villa sur quatre se vend au-dessus de CHF 4 millions, confirmant le poids du segment de prestige. Les tranches de CHF 2,5 à 4 millions pèsent d'ailleurs plus d'un cinquième du marché, confirmant que le haut de gamme s'étend désormais sur plusieurs tranches de prix.

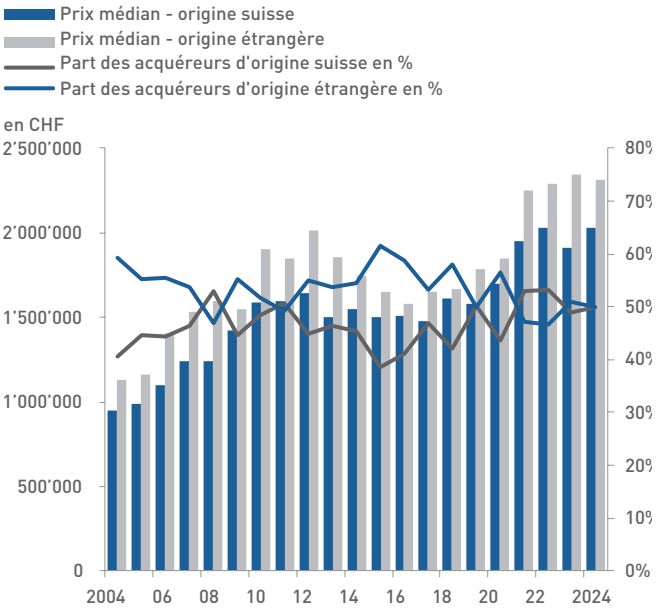


Sources : Feuille d'avis officielle (FAO), Acanthe

Transactions sur villas à Genève, selon l'origine de l'acquéreur

Contrairement à la PPE, la part des acquéreurs étrangers sur le marché des villas a progressé jusqu'à atteindre la parité avec celle des acheteurs suisses, une répartition qui n'existait pas auparavant sur ce segment.

Après s'être nettement resserré à partir de 2015, l'écart de prix entre les deux profils d'acquéreurs semble au contraire à nouveau se creuser depuis 2021. Cette combinaison — davantage d'acheteurs étrangers et des prix d'acquisition plus élevés — traduit un attrait renouvelé pour les villas genevoises auprès de cette clientèle.



Source : OCSTAT



VAUD

Le marché immobilier vaudois 2026 : un marché de rareté et de sélection

Indicateurs 2026

	Appartements revendus Prix moyen/m²/PPE	Appartements neufs Prix moyen/m²/PPE	Villas Prix moyen
VAUD	**10'000**	**11'200**	**2'250'000**
VILLE	↗	↗	↗
La Côte	11'000	12'000	2'750'000
Lausanne	11'500	12'800	2'500'000
Riviera	10'900	11'500	2'450'000
Jura-Nord vaudois / Broye	7'100	8'500	1'300'000

Appartement standard de 100 m² habitables et 3 chambres
Villa standard de 180 m² habitables et 4 chambres
Source : Acanthe

Le canton de Vaud représente 8% du territoire suisse et 35% du territoire romand. Sa population continue de croître dans l'ensemble de ses 300 communes et accueille 9% de la population suisse, soit 36% de la population romande. C'est ainsi le 3e canton le plus peuplé, après Zurich et Berne. Cette croissance démographique agit comme un moteur et entretient une pression constante sur la demande, bien au-delà des simples fluctuations économiques.

L'accès à la propriété reste compliqué, avec un apport de fonds propres qui augmente de facto compte tenu de l'évolution des prix.

Cette évolution des prix résulte de la conjonction de plusieurs facteurs. Au-delà de la sélectivité liée à la qualité de l'emplacement, la performance énergétique et les besoins de rénovation se sont imposés comme des facteurs de différenciation et de risque dans le canton de Vaud au cours de l'année écoulée.

La transition énergétique redessine la notion de valeur

Avec l'entrée en vigueur, au 1er janvier 2027, de la nouvelle Loi vaudoise sur l'énergie (cf. détails dans chapitre 5), la performance énergétique d'un bâtiment s'impose comme un élément à part entière de sa valeur économique. Le prix au mètre carré et la localisation ne suffisent plus à établir une comparaison pertinente.

Malgré les encouragements du canton à entamer cette transition, le marché de l'ancien risque d'avoir du mal à répondre à ces nouvelles exigences, notamment si le ménage souhaite s'installer rapidement, sans se lancer dans des travaux de rénovation.

Le prix du bien n'est plus la seule question pour un ménage. La deuxième question, potentiellement rédhibitoire, est : « Combien dois-je investir dans ce bien dans les prochaines années ? »

Cette situation est exacerbée par les défis du secteur de la construction, tant dans le domaine de la rénovation que du fait de la forte hausse des coûts de construction.



Un canton, plusieurs marchés

Si le canton reste marqué par une pénurie généralisée, la situation varie considérablement d'une région à l'autre. Lausanne demeure le marché le plus cher et le plus tendu, avec un taux de vacance de seulement 0,71% (0,67% dans l'Ouest lausannois). La concentration des emplois, la qualité des infrastructures et des transports, ainsi que la présence d'écoles et d'universités expliquent notamment cette tension, à laquelle contribue également la forte demande résidentielle.

Les ménages qui s'installent dans des logements nouvellement construits sont en moyenne plus aisés, légèrement plus âgés et comptent davantage de familles que ceux qui emménagent dans l'ancien.

La région de la Côte, longtemps considérée comme le marché le plus tendu du canton en raison de sa proximité avec Genève, présente en réalité un taux de vacance plus élevé, de l'ordre de 1,24%, ce qui traduit non pas une faible demande, mais une offre relativement mieux équilibrée dans certaines communes. On constate que le prix moyen des villas dans cette région affiche une hausse plus modérée, car il est stabilisé par la forte construction de villas mitoyennes et jumelées dans la région.

La Riviera, portée par la qualité de vie et la vue sur le lac, continue d'afficher des prix élevés, soutenus par la rareté du foncier. On y raisonne bien par bien : un appartement ancien nécessitant d'importants travaux énergétiques ne se situe plus sur le même marché qu'un bien neuf ou rénové bénéficiant d'une vue exceptionnelle. La rénovation énergétique devient un argument de valorisation particulièrement important dans les résidences secondaires des districts d'Aigle et de la Riviera-Pays-d'Enhaut.

À l'autre extrémité, les régions du Jura-Nord vaudois et de la Broye restent nettement plus accessibles, avec des niveaux de prix d'environ 40% inférieurs à ceux observés dans le district de Lausanne. Ces biens commencent toutefois à bénéficier d'une demande plus soutenue, compte tenu de ces écarts de prix, de l'amélioration des infrastructures et d'un effet post-pandémie qui entretient encore, chez certains acheteurs, l'attrait pour « la vie à la campagne ». Acheter plus loin des centres permet d'obtenir une surface beaucoup plus importante pour un budget similaire.

Cependant, l'accessibilité reste déterminante. Les transports publics, les temps de trajet et les services disponibles dans la commune jouent un rôle important.

Cette polarisation croissante permet de résumer l'évolution du marché immobilier vaudois comme suit : il reste un marché de rareté, mais devient de plus en plus un marché de sélection, dans lequel l'accès à la propriété est économiquement de plus en plus exigeant.

Un marché de rareté qui devient un marché de sélection

L'ensemble de ces éléments dessine un marché vaudois qui reste structurellement porté par une demande forte et une offre insuffisante, mais dont la hausse des prix n'est pas uniforme. Le marché forme ainsi une mosaïque de micro-marchés, propres à chaque région et à chaque bien. Cette diversité des modes de vie et des territoires constitue une richesse pour le canton.

Les biens les mieux situés, bénéficiant d'une bonne qualité constructive et d'une performance énergétique satisfaisante, continueront à prendre de la valeur dans les prochaines années. À l'inverse, les biens périphériques, surévalués ou nécessitant d'importants investissements devront probablement accepter une marge de négociation plus importante qu'auparavant.

NEUCHÂTEL

Indicateurs 2026

	Appartements revendus Prix moyen/m²	Appartements neufs Prix moyen/m²	Villas Prix moyen
NEUCHÂTEL VILLE	**8'000** ↗	**9'200** ↗	**1'200'000** →
Littoral	7'500	8'200	1'590'000
Val-de-Travers	4'900	5'300	950'000
Val-de-Ruz	6'100	6'500	1'145'000
Les Montagnes neuchâteloises	5'000	5'600	1'130'000

Sources : Naef, Acanthe, BCN



Le canton de Neuchâtel affiche une belle progression démographique entre 2024 et 2025 (+0,5%). Au cours des dix dernières années, cette progression n'a toutefois été que de 0,1% en moyenne annuelle. Certaines régions, comme La Chaux-de-Fonds, Le Locle ou encore le Val-de-Travers, enregistrent néanmoins toujours une baisse de leur population.

De nombreux projets de construction ont été autorisés entre 2023 et 2024 et devraient prochainement arriver sur le marché immobilier. En 2025, le nombre de demandes de permis a fortement reculé, se situant 38% en dessous de la moyenne des dix dernières années. La suppression de la valeur locative devrait stimuler la demande pour les constructions récentes, mais une stabilisation des prix est néanmoins attendue.

En parallèle, la rénovation progresse nettement : en 2025, le nombre de demandes de permis de rénovation a augmenté de 40% par rapport à la moyenne des dix dernières années.

La réforme votée par le Grand Conseil en 2019, visant à alléger la charge fiscale pour toutes les catégories de revenus, a permis au canton de Neuchâtel de retrouver une position plus compétitive sur le plan fiscal par rapport à ses voisins romands, même si l'écart avec certains cantons (comme Fribourg ou Vaud pour les particuliers) ne s'est pas totalement résorbé.

Afin de compenser les pertes fiscales liées à cette réforme et de maintenir l'équilibre des finances publiques, l'impôt foncier cantonal a notamment été étendu aux personnes physiques propriétaires d'immeubles de rendement. Auparavant, cette taxe concernait principalement les entreprises et les institutions.

FRIBOURG

Indicateurs 2026

	Appartements revendus Prix moyen/m²	Appartements neufs Prix moyen/m²	Villas Prix moyen
FRIBOURG VILLE ↗	**8'700**	**9'000**	**1'410'000**
La Veveyse	7'500	9'000	1'510'000
La Sarine	7'000	9'500	1'470'000
La Gruyère	6'800	8'800	1'440'000
La Broye	6'000	8'200	1'380'000

Sources : Naef, Acanthe

Certaines régions, comme la Veveyse et la Gruyère, affichent des niveaux de prix nettement plus élevés. La première bénéficie notamment de sa proximité avec la Riviera vaudoise, tandis que la seconde profite de l'attractivité croissante de Bulle, portée par l'arrivée d'entreprises d'envergure telles que Rolex, qui prévoit d'ouvrir son nouveau grand site de production en 2029 sur un terrain de 100'000 m² et offrira plus de 2'000 postes.

Depuis 2010, le canton de Fribourg affiche une progression démographique de 24%, soit l'une des plus fortes hausses de Suisse. Le parc immobilier compte aujourd'hui environ 170'000 logements et s'accroît en moyenne de 2'500 unités par an, témoignant d'une croissance continue et soutenue de la demande. Les districts de la Sarine et de la Gruyère restent les plus dynamiques en termes de volumes de construction, puisqu'ils représentent à eux deux, en moyenne, plus de 45% des nouveaux logements réalisés dans le canton au cours des quinze dernières années.

À Bulle, plusieurs grands quartiers résidentiels verront le jour ces prochaines années, parmi lesquels les futurs quartiers de La Pâla (750 logements), du Terraillet (quartier mixte accueillant entre 2'600 et 2'900 logements) et de la Prairie de Jéricho (430 logements). Malgré cette dynamique de construction, le marché reste sous tension : le taux de vacance cantonal s'établit actuellement à 1,11%, tandis que Bulle affiche le taux le plus bas du canton, à 0,78%. Cette situation s'explique principalement par la forte croissance démographique, qui absorbe rapidement les nouvelles constructions. Les loyers ont progressé de 8% en cinq ans. Quant aux prix des transactions, ils ont augmenté de 7% en un an pour les villas et de 4% pour les logements en PPE. De manière générale, les prix continuent ainsi de progresser, même si le canton reste plus accessible que ses voisins directs (Vaud ou Berne).



Immobilier de prestige

MARCHÉ SUISSE EN COMPARAISON AVEC L'INTERNATIONAL

La croissance du marché de l'immobilier de luxe observée depuis quelques années se poursuit. Le nombre d'UHNWI (ultra-high-net-worth individuals, soit des personnes disposant d'une fortune de 30 millions de dollars ou plus) dans le monde a augmenté de 551'435 à 713'626 individus entre 2021 et 2026, soit +89 personnes chaque jour quelque part dans le monde, selon l'étude de Knight Frank.

L'indice suit l'évolution des prix (variation annuelle en %) sur 100 marchés résidentiels de luxe à travers le monde, comparée ensuite à la performance des marchés résidentiels « mainstream » (grand public) de chaque pays, pour l'édition 2025/2026, cela a permis de constater une **hausse moyenne de 3,2% des prix immobiliers de luxe dans le monde** en 2025, devançant la hausse de 2,9% des marchés immobiliers mainstream.

VILLES LES PLUS ATTRACTIVES DU MONDE

Indice international des résidences Prime 2025

	Ville	Variation annuelle
1	Tokyo	58.5%
2	Dubaï	25.1%
3	Manille	17.5%
4	Séoul	14.7%
5	Prague	14.6%
6	Îles Caïmans	11.0%
7	Mexico	9.4%
8	Bangalore	9.4%
9	Méribel	9.0%
10	Bombay	8.7%
11	Porto	8.5%
12	Marbella	8.1%
13	Singapour	7.9%
14	Le Cap	7.4%
15	Djeddah	7.2%
16	Courchevel	6.9%
17	Delhi	6.9%
18	Florence	6.7%
19	Lac de Côme	6.5%
20	Bangkok	6.3%
21	Nairobi	6.2%
22	Gstaad	5.5%
23	Rome	5.5%
24	Quinta do Lago	5.2%
25	Rio de Janeiro	5.2%
26	Verbier	5.0%
27	Madrid	5.0%
28	Chamonix	5.0%
29	Lucca	4.9%
30	St Moritz	4.8%
31	St Tropez	4.8%
32	Genève	4.7%
33	Sao Paulo	4.6%
34	Cortina d'Ampezzo	4.5%
35	Corfu	4.5%
36	Oslo	4.2%
37	Perth	4.1%
38	Francfort	4.0%
39	St Barts	4.0%
40	Marrakesh	4.0%
41	Riyadh	3.5%
42	Berlin	3.4%
43	Val d'Isère	3.3%
44	The Hamptons	3.2%
45	Buenos Aires	3.2%
46	Monaco	3.1%
47	St-Remy-de-Provence	3.0%
48	Gold Coast	2.8%
49	Lisbonne	2.7%
50	Munich	2.5%
51	Aspen	2.3%
52	Dublin	2.3%
53	Christchurch	2.1%
54	Brisbane	2.1%
55	San Francisco	2.0%
56	Doha	2.0%
57	Boston	1.9%
58	Venice	1.5%
59	St-Jean-Cap-Ferrat	1.4%
60	Vienne	1.3%
61	Paris	1.3%
67	New York	0.8%
68	Milan	0.4%
83	Lausanne	-1.3%
93	Londres	-4.7%
95	Shanghai	-5.0%
97	Vancouver	-7.0%
99	Toronto	-7.8%

Source: Knight Frank

Nombre de m² PPE pour US$1M

	Ville		Fin 2025 m²/US$1M	Fin 2020 m²/US$1M
		100 m²		
1	Monaco		-7%	16 m²	17 m²
2	Hong Kong		0%	23 m²	23 m²
3	**Genève**		**-25%**	**28 m²**	**37 m²**
4	Singapour		-22%	28 m²	36 m²
5	Londres		7%	33 m²	31 m²
6	New York		-3%	34 m²	35 m²
7	Los Angeles		-28%	36 m²	50 m²
8	Tokyo		-41%	37 m²	62 m²
9	Paris		-11%	37 m²	42 m²
10	Vienne		-5%	39 m²	41 m²
11	Sydney		-5%	42 m²	44 m²
12	Shanghai		-11%	44 m²	50 m²
13	Milan		-24%	46 m²	60 m²
14	Miami		-40%	58 m²	97 m²
15	Berlin		-11%	59 m²	66 m²
16	Dubaï		-66%	62 m²	183 m²
17	Madrid		-19%	75 m²	93 m²
18	Lisbonne		-14%	80 m²	93 m²
19	Melbourne		4%	83 m²	79 m²
20	Mumbai		-9%	96 m²	105 m²

Source : Knight Frank

En 5 ans, Genève s'est hissée du 6e au 3e rang des villes les plus chères du monde. Dans la commune de Cologny, sur la Rive gauche, les prix au m² peuvent atteindre 36'000 CHF/m².

Smart City index

1	**Zurich**
2	Oslo
3	**Genève**
4	Londres
5	Copenhague
6	Dubaï
7	**Lausanne**
8	Canberra
9	Singapour
10	Abu Dhabi

Source : IMD

L'International Institute for Management Development (IMD) classe 148 villes dans le monde selon la satisfaction des habitants à l'égard, d'une part, de la performance des technologies et infrastructures urbaines et, d'autre part, des dimensions humaines (qualité de vie, environnement et inclusivité). Les données sont récoltées auprès d'habitants issus de groupes hétérogènes.

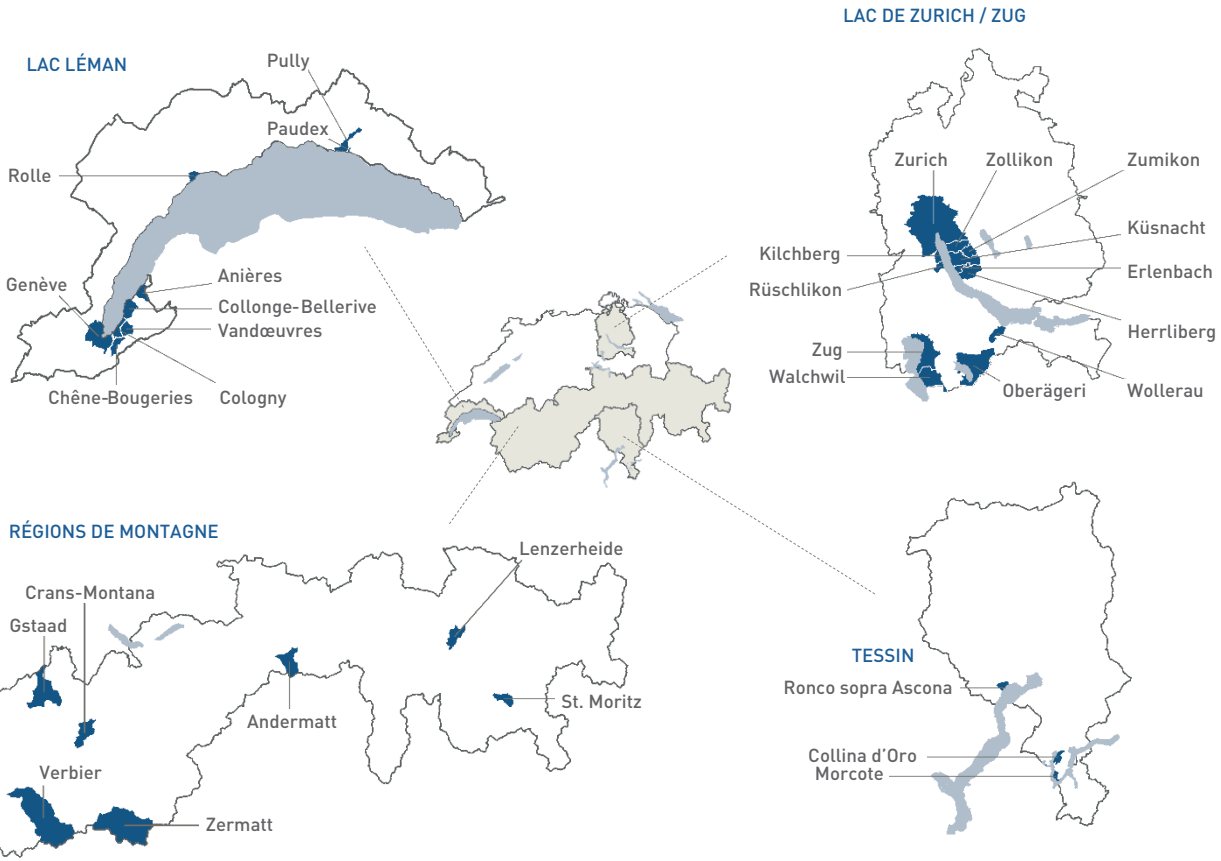
LA SUISSE SE DISTINGUE AU NIVEAU MONDIAL PAR L'APPRÉCIATION DE SA QUALITÉ DE VIE, SA SÉCURITÉ ET SON SYSTÈME DE GOUVERNANCE.

Le contexte géopolitique, notamment les tensions internationales, renforce également l'attrait de la Suisse comme valeur refuge pour les capitaux étrangers.

SUISSE

Les prix des biens immobiliers situés dans les endroits les plus luxueux de Suisse ont progressé d'un peu plus de 3% en moyenne en 2025 sur les 31 sites haut de gamme analysés par l'UBS, et de 6% dans les seules régions de montagne.

Les sites de luxe les plus chers en Suisse



Source : UBS

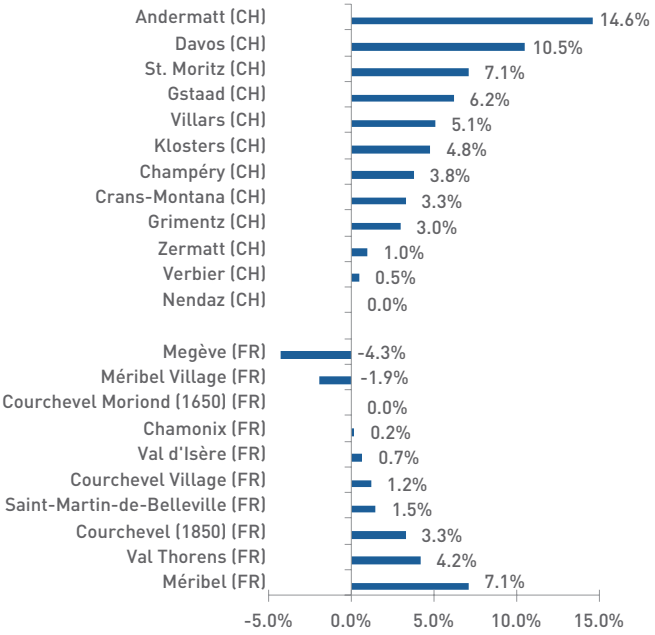
MARCHÉ DE MONTAGNE

Évolution du prix de l'immobilier de luxe dans les Alpes

En Suisse, la Lex Koller restreint fortement l'achat de biens par des étrangers, et la Lex Weber plafonne le nombre de résidences secondaires à 20% par commune.

Andermatt échappe à ces deux régimes grâce à une dérogation spécifique accordée par les autorités fédérales, ce qui explique l'afflux important de capitaux internationaux observé sur ce micro-marché.

Dans les Alpes du Nord françaises, la baisse moyenne observée à Megève et Méribel Village se traduit surtout par une baisse du nombre de ventes de super-chalets dans le segment ultra-luxe en 2025 et non par une baisse des prix.



Source : Alpine Property Report 2026

Prix au m², par station de ski

Depuis la pandémie, l'indice global se situe à +23%, marquant une nouvelle ère pour l'art de vivre alpin.

Dans les régions de montagne suisses, les prix de l'immobilier de luxe ont progressé d'environ 40% sur les cinq dernières années, une hausse sans équivalent dans les autres régions du pays.

SUISSE	en CHF/m²	de	à
	Gstaad	45'800	50'600
	Saint-Moritz	37'100	41'100
	Verbier	32'800	36'100
	Zermatt	25'800	28'600
	Andermatt	24'000	26'500
	Davos	22'900	25'400
	Klosters	22'400	24'800
	Villars-sur-Ollon	16'900	18'600
	Crans-Montana	16'900	18'600
	Nendaz	14'700	16'300
	Grimentz	14'100	15'600
	Champéry	10'500	11'600

FRANCE	en EUR/m²	de	à
	Courchevel 1850	30'500	30'600
	Val d'Isère	22'500	24'900
	Courchevel Village (1550)	16'300	18'100
	Courchevel Moriond (1650)	16'000	17'600
	Méribel	17'400	19'200
	Megève	14'300	15'800
	Méribel Village	14'700	16'300
	Chamonix	13'500	14'900
	Val Thorens	13'400	14'800
	St-Martin-de-Belleville	13'100	14'500
	Alpe d'Huez	10'500	11'700
	Les Gets	9'600	10'600
	Morzine	9'300	10'300

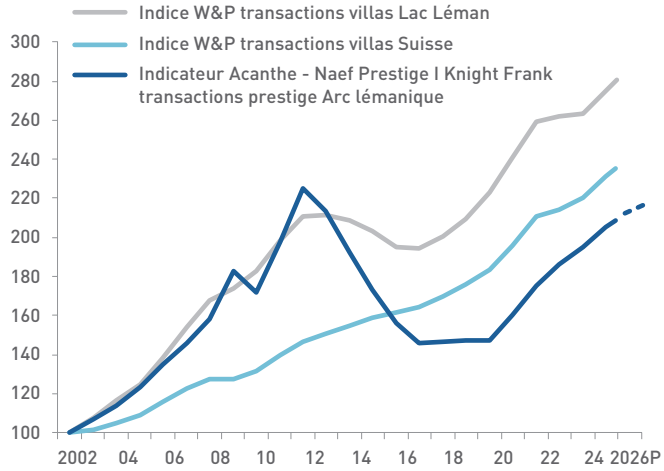
ITALIE	en EUR/m²	de	à
	Cortina	19'500	21'500

Source : Alpine Property Report 2026
Prix moyens basés sur des chalets de 4 chambres à coucher idéalement situés au centre de la station

PRIX ET TRANSACTIONS SUR L'ARC LÉMANIQUE

Évolution de l'indice global des prix des transactions résidentielles depuis 2002

La tendance à la hausse des prix des villas se confirme en 2025. En 2026, les prix de l'immobilier de prestige semblent s'orienter vers une stabilisation, proche du niveau plafond atteint en 2012.



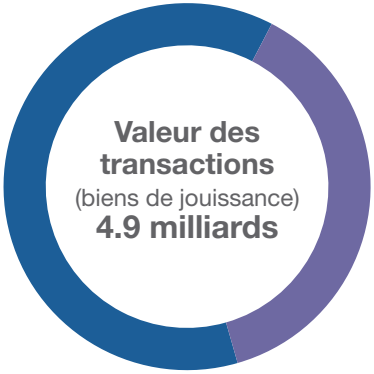
Sources : Indice global des prix de transaction (nominaux, villas Lac Léman et Suisse), W&P
Indicateurs Acanthe - Naef - Knight Frank

EN 25 ANS...

Les prix des villas autour du lac Léman ont progressé de

↗ +170%

PRIX ET TRANSACTIONS À GENÈVE



62%
Résidentiel < 4 Mio

38%
Prestige ≥ 4 Mio
(dont 12.8% = super-prime)

NOMBRE DE TRANSACTIONS RÉSIDENTIEL
92%

2 319 objets

Prix moyen
1.4 Mio

NOMBRE DE TRANSACTIONS PRESTIGE
8%

189 objets
(dont 16 objets super-prime)

Prix moyen
Prime :
7.1 Mio
Super-prime :
39 Mio

DÉFINITION DU SEGMENT « PRESTIGE » : TRANSACTION SUPÉRIEURE À 4 MILLIONS DE FRANCS DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL (VILLAS, APPARTEMENTS, TERRAINS EN ZONE VILLA).

COMMUNES LES PLUS PRISÉES

Prix des terrains en zone villa bord du Lac/Rive gauche

	2025		2001	
	mini	max	mini	max
Cologny Lac	3'300	4'800	850	1'450
Collonge-Bellerive Lac	3'000	4'700	800	1'500
Corsier Lac	2'800	4'000	900	1'250
Anières Lac	2'800	4'000	800	1'200
Hermance Lac	2'800	3'800	800	1'000

Sources : Expert-immo, Acanthe

Il y a 25 ans, le prix du terrain le plus élevé sur les rives du lac ne dépassait pas 1'500 CHF/m². En 2012, il atteignait 5'000 CHF/m². Après une baisse jusqu'en 2017, le prix au mètre carré le plus élevé avoisine désormais 4'800 CHF/m².

Top 6 des communes les plus prestigieuses à Genève

	en millions		en nombre	
Cologny	465	27%	23	12%
Collonge-Bellerive	176	10%	23	11%
Genève	270	15%	12	6%
Vandœuvres	233	13%	20	10%
Chêne-Bougeries	189	11%	17	9%
Anières	49	3%	4	2%
Total		79%		51%

Sources : FAO 2025, Acanthe

80% des ventes de biens de prestige ont été réalisées dans six communes de la Rive gauche, ce qui correspond à la moitié des transactions dans ce segment. Comme d'habitude, Cologny reste en tête du classement, avec cinq ventes supérieures à 24 millions de francs. La plus importante transaction s'est opérée à Vandœuvres : la maison de maître dite Chougny-Fontaine a été vendue pour 66 millions de francs.

On enregistre 16 transactions supérieures à 20 millions de francs, la transaction la plus élevée pour un appartement de prestige s'établissant à 16,8 millions de francs.

Fin juin 2026, le secteur Super-prime (>20 millions de francs) enregistre déjà 8 transactions, dont 5 sur la commune de Cologny avec une vente à 50 millions et une autre à 40 millions.

PARTICULARITÉS SUISSES CONCERNANT L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT PAR UNE PERSONNE RÉSIDANT À L'ÉTRANGER

Pour rappel, toute personne étrangère en Suisse est libre d'acquérir un bien immobilier à affectation commerciale. Lorsqu'il s'agit d'acheter un bien résidentiel, il convient néanmoins de tenir compte de certaines contraintes juridiques :

LFAIE

(également connue sous le nom de Lex Koller)
La Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger limite l'acquisition d'immeubles à affectation résidentielle par des personnes physiques ou morales dont le domicile principal se situe à l'étranger. Elles sont toutefois libres d'acquérir des biens à affectation commerciale ou une résidence secondaire sous certaines conditions. Un projet de modification est actuellement en consultation, cf. chapitre 5.

LEX WEBER

La loi sur les résidences secondaires vise à limiter la part de résidences secondaires à 20% du parc de logements d'une commune. Dans les communes qui dépassent ce seuil, la construction de nouvelles résidences secondaires n'est en principe plus autorisée, sous réserve des exceptions prévues par la loi. Certains critères, notamment touristiques, régissent cette réglementation entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Celle-ci concerne les régions permettant l'acquisition de résidences secondaires – telles que les rives du lac Léman, ou encore les nombreuses stations de ski des Alpes suisses.



3

Immobilier commercial

Immobilier commercial

FLASHBACK

ARCHIVES · 02.10.2001

ÉCONOMIE · ZURICH, LE 2 OCTOBRE 2001

Swissair cloue sa flotte au sol : la Suisse sous le choc

À court de liquidités, la compagnie nationale ne peut plus ravitailler ses avions

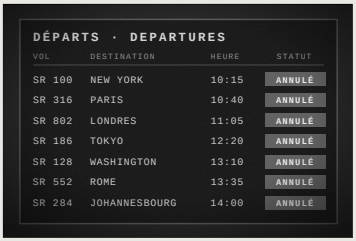


Illustration : tableau des départs (reconstitution)

Le mardi 2 octobre 2001, la flotte de Swissair ne décolle plus. Faute de liquidités, la compagnie ne parvient plus à payer le carburant de ses appareils, immobilisés sur les tarmacs du monde entier. Des milliers de passagers se retrouvent bloqués, en Suisse comme à l'étranger, tandis que des milliers d'employés, à Zurich, Genève, Bâle et ailleurs, découvrent la nouvelle avec stupeur. Le fleuron de l'aviation helvétique est contraint à la faillite.

Une chute amorcée de longue date

Depuis le début des années 1990, Swissair mène une politique d'acquisitions de petites compagnies suisses et européennes, souvent déjà fragiles. Loin de la dynamiser, ces rachats pèsent lourdement sur ses comptes.

En 1996, la compagnie concentre en outre ses vols intercontinentaux à Zurich, au détriment de Genève. Après le refus de l'EEE en 1992, elle reste par ailleurs à l'écart du ciel européen que bâtissent ses voisines.

La vitrine de la Suisse

Avec plus de 115 destinations, Swissair a longtemps incarné l'excellence helvétique. À bord, même en classe économique, le service est soigné : menus de chefs réputés, vaisselle en porcelaine, vins et mets raffinés. Têtes couronnées et vedettes de cinéma comptent parmi sa clientèle.

Le personnel bénéficie de conditions enviables, et la compagnie fait figure de pionnière en matière d'égalité salariale au sein des équipages.

Le coup de grâce

Les attentats du 11 septembre et la paralysie du trafic aérien qui s'ensuit achèvent des finances déjà affaiblies. Les appels lancés au Conseil fédéral et aux grandes banques, UBS en tête, n'aboutissent pas à temps.

Le 2 octobre, les caisses sont vides. Parmi les employés, c'est l'incrédulité : la caisse d'épargne interne de l'entreprise ne peut plus rien verser.

LES CHIFFRES CLÉS

02.10.2001
date du grounding : toute la flotte reste au sol

115+
destinations desservies par Swissair à son apogée

46%
part de marché d'easyJet à Genève en 2025 (12% pour Swiss)

ENCADRÉ · GENÈVE

De la blessure de 1996 à la revanche de Cointrin

Le 4 avril 1996, Swissair annonce l'abandon de son hub genevois. L'aéroport perd ses long-courriers, à l'exception de la liaison vers New York qui relie les deux sièges de l'ONU. En Suisse romande, la décision déclenche une tempête politique et l'on s'inquiète pour l'attractivité de la Genève internationale.

Pour une partie du public romand, la compagnie perd alors son statut de symbole national ; cinq ans plus tard, sa faillite y suscite une émotion moins vive qu'outre-Sarine.

Genève rebondit pourtant : easyJet s'y installe à la fin des années 1990, puis crée une entité suisse en reprenant la compagnie charter TEA. Le low-cost devient majoritaire à Cointrin, et des compagnies du Moyen-Orient, du Canada ou de Chine y ouvrent des liaisons directes.

D'après : M. Hoffstetter et V. Cherpillod, « Il y a 25 ans, le grounding de Swissair créait la stupeur à travers le pays », RTS Info, 02.10.2026. Texte résumé et reformulé ; mise en forme rétrospective à vocation illustrative.

PAGE 1

Source : Keystone-ATS, RTS Info, 02.10.2001

SUISSE

Le marché suisse de l'immobilier commercial demeure marqué par une forte sélectivité selon les segments et les régions.

Les loyers de bureaux affichent une progression de 1,7% entre 2025 et 2026, rompant avec la tendance baissière observée en moyenne annuelle de -0,5% depuis 2016. Ce redressement dément les anticipations d'un recul structurel et durable de la demande. L'analyse régionale révèle cependant une polarisation prononcée du marché : la croissance des loyers se concentre principalement sur les emplacements centraux et premium, répondant aux exigences ESG, tandis que les surfaces existantes de moindre qualité restent confrontées à une pression persistante. Pour 2026, les perspectives prévoient une hausse modérée des loyers de l'offre, de l'ordre de +0,5% à l'échelle nationale, en dépit des incertitudes conjoncturelles. Les centres-villes de Zurich et de Genève se distinguent particulièrement, avec des progressions attendues de +1,5%.

Fragilisé par l'essor structurel du commerce en ligne, le segment des surfaces de vente présente une dynamique plus contrastée. La période 2025-2026 s'est traduite par une hausse globale de +2,3% des loyers demandés, chiffre qui masque toutefois d'importantes disparités régionales. La demande se recentre sur les emplacements de premier ordre, où se concentrent le passage et la visibilité : dans les régions de Zurich et de Berne, la saturation des grandes artères cantonne l'offre à des surfaces surtout secondaires, aux loyers plus modérés, tandis qu'à Bâle, des départs d'enseignes ont remis sur le marché des adresses de premier plan, aux loyers plus élevés. Pour 2026, un léger recul est attendu au niveau national ; seuls les centres de Genève et de Zurich, où la demande reste soutenue face à une offre très limitée, devraient encore progresser.

Surfaces de bureaux : variations des loyers de l'offre

RÉGION	2016-2026 Par an	2025-2026 Par an	Prévisions 2026
SUISSE	**-0.5%**	**+1.7%**	**+0.5%**
Région de Zurich	**-0.6%**	**+2.2%**	**+0.7%**
Ville de Zurich	+0.2%	+3.6%	+1.0%
Zurich centre	+1.6%	-0.5%	+1.5%
Région de Bâle	**+0.1%**	**+0.6%**	**+0.6%**
Région de Berne	**±0.0%**	**+2.8%**	**+0.7%**
Région lémanique	**-1.4%**	**+1.4%**	**+0.5%**
Ville de Genève	-1.0%	+1.6%	+0.5%
Genève centre	+0.8%	+11.3%	+1.5%
Reste de la Suisse	**±0.0%**	**+0.5%**	**+0.2%**

Surfaces de vente : variations des loyers de l'offre

RÉGION	2016-2026 Par an	2025-2026 Par an	Prévisions 2026
SUISSE	**-0.1%**	**+2.3%**	**-0.8%**
Région de Zurich	**-0.2%**	**-4.4%**	**-1.4%**
Ville de Zurich	+2.2%	+2.3%	+1.0%
Région de Bâle	**+0.2%**	**+8.0%**	**-1.0%**
Région de Berne	**-0.5%**	**-0.9%**	**-0.9%**
Région lémanique	**±0.0%**	**+3.1%**	**-0.4%**
Ville de Genève	+1.4%	+4.9%	+1.0%
Reste de la Suisse	**-0.4%**	**+4.1%**	**-0.5%**

Loyers : variations des loyers de l'offre dans les régions de marchés des surfaces de vente.
Villes de Zurich et de Genève : loyers «prime» dans les centres-villes.
Base des variations : 1er trimestre de chaque année.
Source : Wüest Partner

GENÈVE

À Genève, le marché des bureaux reflète la polarisation observée à l'échelle nationale. La ville affiche un taux de disponibilité de 3,8% et un loyer médian de CHF 490/m²/an, ce qui traduit un marché structurellement tendu. Cette tension se concentre notamment dans l'hypercentre de la Rive gauche, où la rareté exceptionnelle des surfaces disponibles et le niveau élevé des loyers témoignent d'une demande soutenue. Face à cette pression, les propriétaires poursuivent la rénovation et la transformation du parc existant pour répondre aux nouvelles attentes des usagers et préserver leur compétitivité face à la périphérie.

Cette stratégie d'adaptation s'inscrit dans des dynamiques plus larges : la périphérie demeure nettement plus abondante en surfaces disponibles (7,1%), avec des loyers sensiblement inférieurs (CHF 370/m²/an). Une partie de l'activité tertiaire se déplace ainsi depuis le centre-ville historique vers de nouveaux pôles économiques desservis et en périphérie, comme Pont-Rouge ou le quartier de l'Étang, où de grands utilisateurs trouvent des surfaces modernes et étendues, à l'image d'Edmond de Rothschild à l'Étang. Ces départs libèrent en retour des surfaces au centre, souvent anciennes.

La périphérie connaît toutefois, elle aussi, des disparités marquées, oscillant entre 3,1% et plus de 9% selon les secteurs. Cette segmentation se confirme à travers les données de vacance : si celle-ci s'est repliée en surface sur la dernière année (170'139 m² en 2026, contre 215'304 m² en 2025), sa durée moyenne (24 mois) demeure sensiblement supérieure à la moyenne historique (19 mois). Cette lenteur d'absorption illustre un marché à deux vitesses, où les surfaces rénovées trouvent rapidement preneur tandis que l'existant peine à se relouer.

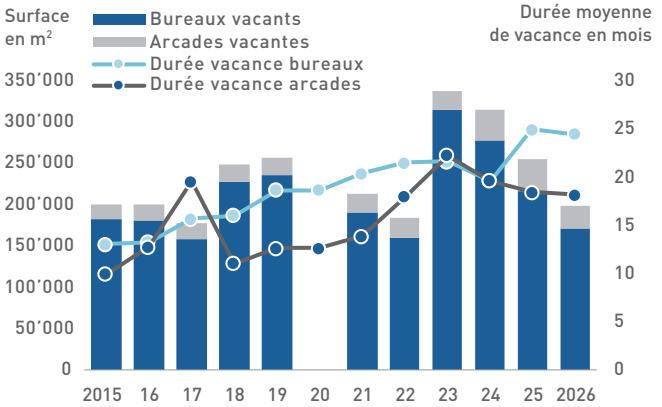
Le segment des surfaces de vente présente une dynamique différente. La vacance y a également reculé (28'654 m² en 2026, contre 38'411 m² en 2025), pour une durée moyenne de 18 mois, nettement inférieure à celle observée sur le marché des bureaux. Les meilleurs emplacements commerciaux continuent d'attirer une demande soutenue, signe d'une résilience relative du secteur malgré ses difficultés structurelles.

Offre surfaces de bureaux et loyers à Genève

	Disponibilité		Loyers proposés	
Zone de marché	Absolue (en m²)	Part (en %)	Médiane (CHF/m²/an)	Loyer Prime (CHF/m²/an)
Centre-ville Rive gauche	27'000	3.90%	660	950
Centre-ville Rive droite	18'000	5.80%	470	750
International	30'000	4.60%	380	580
Eaux-Vives	5'000	3.20%	490	650
Champel, Florissant	7'000	3.60%	490	650
Plainpalais	5'000	1.50%	460	650
St-Jean, Charmilles	8'000	3.50%	360	400
Praille, Acacias	6'000	2.60%	330	470
Total de la ville de Genève	**106'000**	**3.80%**	**490**	**950**
Aéroport	40'000	8.00%	320	450
Vernier	27'000	8.20%	310	420
Lancy	29'000	9.40%	370	550
Plan-les-Ouates	21'000	5.90%	300	360
Carouge	9'000	3.10%	340	410
Total périphérie de Genève	**126'000**	**7.10%**	**370**	**550**

Sources : Étude CBRE Offices Q1 2026 (disponibilités), Acanthe (loyers proposés).

Surfaces commerciales vacantes et durée moyenne de vacance dans le canton de Genève



Source : OCSTAT. Situation au 1er juin de chaque année. En raison de la mauvaise qualité des données, les résultats 2020 sur les surfaces d'activités vacantes n'ont pas pu être diffusés.

VAUD

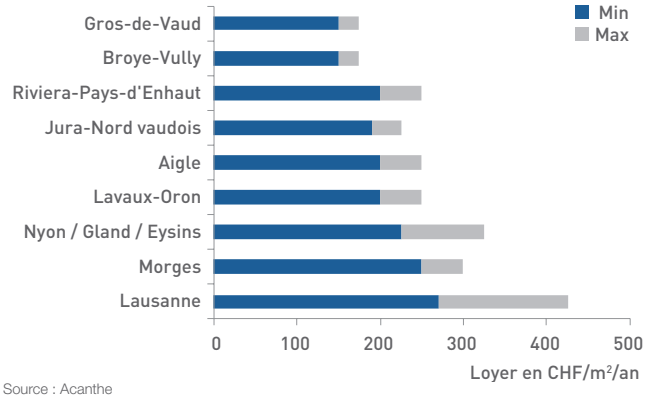
Le marché vaudois présente des disparités marquées entre pôles recherchés et secteurs sous pression. Après un repli en 2024, la vacance des bureaux atteint en 2025 son plus haut niveau depuis 2010, avec 96'297 m² (contre 73'877 m² en 2024) ; les surfaces de vente vacantes affichent, quant à elles, un record de 42'003 m² (contre 23'621 m² en 2024), selon les données publiées par Statistique Vaud.

Cette répartition inégale s'explique moins par un excès d'offre que par son inadéquation structurelle : les grands complexes monolocataires de La Côte, conçus il y a plus de dix ans pour de grandes entreprises internationales, se retrouvent vacants à mesure que ces dernières délocalisent leurs activités. Peu flexibles et mal adaptées aux besoins des PME, qui constituent l'essentiel du tissu économique vaudois, ces surfaces peinent à trouver preneur. Ce déséquilibre se répercute également sur les surfaces neuves.

L'Ouest lausannois illustre cette tension : plus de 140'000 m² de projets sont annoncés d'ici 2028, majoritairement portés par des propriétaires-utilisateurs, tandis que la demande locale reste dominée par de petites entreprises en quête de surfaces inférieures à 1'000 m². Le secteur bénéficie néanmoins d'importants investissements en infrastructures de transport, qui devraient renforcer l'attractivité de l'axe est-ouest, notamment dans le quartier de Malley.

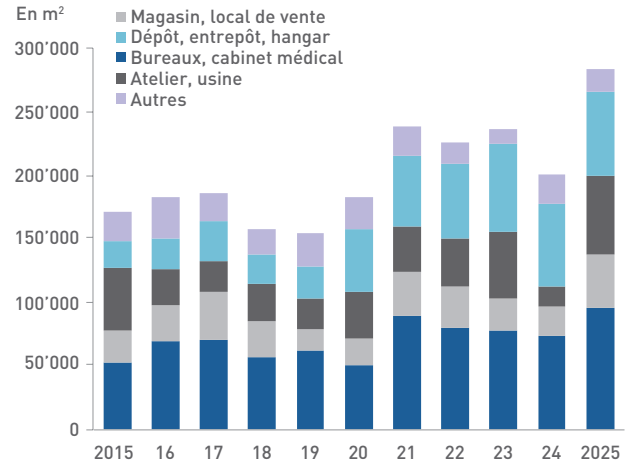
De fait, les loyers de bureaux varient sensiblement entre Lausanne-centre et sa périphérie : un bureau se négocie entre CHF 260 et CHF 430/m²/an au centre, contre CHF 220–240 à 350/m²/an à Lausanne Ouest. L'écart, déjà présent pour les surfaces standards, s'élargit dans le segment prime : les biens du centre s'y louent environ 20% plus cher que leurs équivalents de l'Ouest lausannois.

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Vaud en 2026



Source : Acanthe

Surfaces des locaux industriels et commerciaux vacants dans le canton de Vaud



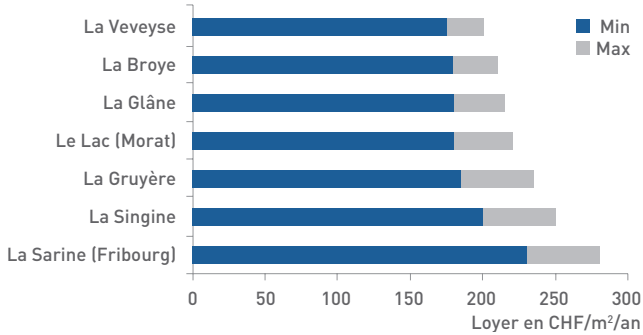
Source : Statistique Vaud, Dénombrement des locaux industriels et commerciaux vacants

FRIBOURG

Fribourg demeure un marché tendu et dynamique en Suisse romande. L'offre d'espaces de bureaux dans la ville s'est réduite : le taux de vacance des bureaux s'établit à un niveau bas de 1,9% au regard des dernières années, contre 1,5% dans l'agglomération, reflet d'une demande soutenue qui absorbe rapidement les surfaces disponibles.

Cette tension est renforcée par la taille du marché fribourgeois, plus modeste que celle des grands pôles romands comme Lausanne ou Genève, ce qui limite mécaniquement le volume de surfaces en rotation. Cette pression locative pourrait toutefois se desserrer avec la livraison du projet Bluefactory (5'000 m² de bureaux), situé à proximité immédiate de la gare de Fribourg.

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Fribourg en 2026



Source : Acanthe



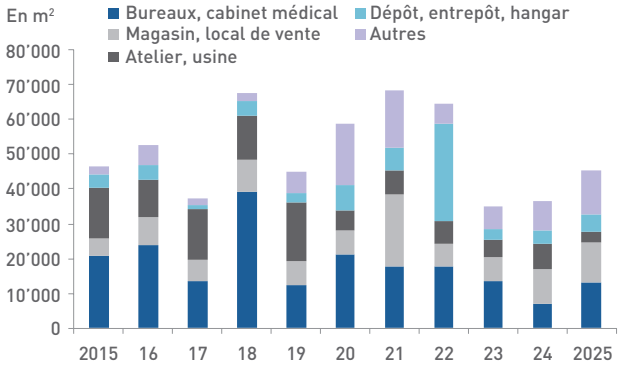
NEUCHÂTEL

L'économie neuchâteloise, fortement orientée vers l'exportation, notamment horlogère, a fait preuve de résilience face aux incertitudes douanières américaines et au ralentissement de l'économie chinoise. Le marché des bureaux connaît en revanche une évolution différente, les effets du télétravail et du desk-sharing impactant progressivement la demande. Les surfaces vacantes atteignent 45'211 m² en 2025, soit une hausse de 24%, portée avant tout par les bureaux (12'973 m²) et les locaux (selon le Portail statistique du canton de Neuchâtel).

Le centre-ville de Neuchâtel (CHF 200–300/m²/an) demeure le secteur le plus coté, suivi de Boudry (CHF 180–200/m²/an), tandis que les districts périphériques comme Val-de-Travers et Le Locle offrent des loyers compris entre CHF 110 et CHF 150/m²/an.

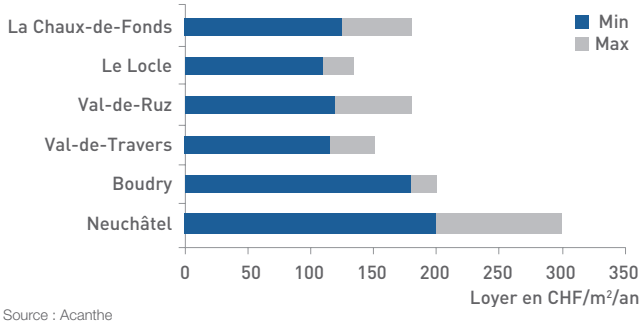
En 2026, la commercialisation devrait rester exigeante, avec des durées d'insertion allongées et une pression persistante sur les loyers, en particulier en périphérie et sur les immeubles à rénover.

Surfaces commerciales vacantes dans le canton de Neuchâtel



Source : Service de la statistique Neuchâtel

Loyers des surfaces commerciales dans le canton de Neuchâtel en 2026



Source : Acanthe




BONGENIE
BONGENIE
BONGENIE
LONGCHAMP

4

Immobilier d’investissement

Transactions immeubles

FLASHBACK

ARCHIVES · 1ER TRIMESTRE 2021

STATISTIQUE DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES · GENÈVE, 1ER TRIMESTRE 2021

Un immeuble vendu 615 millions aux Acacias : record absolu à Genève

Le siège de la banque Pictet cédé à un fonds allemand, qui en devient le bailleur



Le siège de la banque Pictet, 60 route des Acacias, cédé à Deka Immobilien en 2021. Photo : © SALVATORE DI NOLFI / KEYSTONE

Le canton de Genève a enregistré 486 transactions immobilières au premier trimestre 2021, pour une valeur globale de près de 2,2 milliards de francs. Une année plus tôt, elles étaient 636, pour un montant nettement inférieur, de l'ordre de 1,8 milliard. Le nombre de ventes recule donc, alors que les sommes engagées progressent fortement.

Cette hausse du montant global découle en grande partie de la valeur record atteinte par les ventes de bâtiments commerciaux, qui se sont élevées à 783 millions de francs sur le seul premier trimestre.

Parmi celles-ci, une transaction en particulier s'est montée à 615 millions de francs. Il s'agit du bâtiment principal de la banque Pictet, au 60 de la route des Acacias, cédé à la société allemande Deka Immobilien.

L'établissement genevois ne quitte pas les lieux pour autant. Il reste dans ses murs, mais en qualité de locataire du nouveau propriétaire.

Jamais un immeuble n'avait atteint un tel montant dans le canton. Le précédent record datait de 2015 : UBS avait alors vendu son immeuble du 8, rue du Rhône à Swiss Life pour 535 millions de francs.

L'opération illustre l'appétit des investisseurs institutionnels étrangers pour les actifs genevois de premier plan. Dans un environnement de taux négatifs, la pierre demeure l'un des rares placements à offrir un revenu régulier.

Sur le reste du marché, la valeur médiane d'une maison individuelle vendue s'établit à 2,4 millions de francs au premier trimestre, celle d'un appartement en propriété par étages à près de 1,2 million.

LES CHIFFRES CLÉS

615 mio
prix de vente du bâtiment, record cantonal absolu

783 mio
ventes de bâtiments commerciaux au 1er trimestre 2021, niveau record

486
transactions au 1er trimestre 2021, contre 636 un an plus tôt

535 mio
précédent record : rue du Rhône 8, vendu en 2015

Sources : statistique trimestrielle des transactions immobilières, Office cantonal de la statistique (OCSTAT), Genève, 1er trimestre 2021 ; Feuille d'avis officielle. Texte de synthèse ; mise en forme rétrospective à vocation illustrative.

PAGE 1

Source : FAO, Tribune de Genève, 14.01.2021
Photo : Keystone

LE MARCHÉ IMMOBILIER DIRECT

Un marché redevenu porteur, mais plus sélectif

La pierre continue de lever d'importants capitaux, car elle offre ce que peu de placements savent encore proposer : un revenu régulier, adossé à un actif tangible et soutenu par des baux renouvelables.

En Suisse, la demande de logements dépasse durablement l'offre disponible, ce qui place le propriétaire d'un immeuble résidentiel dans une situation rare, celle d'un revenu qui tient davantage à la démographie qu'à la conjoncture. De nombreux immeubles conservent d'ailleurs un potentiel de loyer inexploité, que seule une rotation de locataires permet de révéler.

Le décor a néanmoins changé deux fois lors des quatre dernières années. La remontée rapide des taux directeurs, en 2022 et 2023, a d'abord marqué un coup d'arrêt au cycle haussier : les acquéreurs ont relevé leurs exigences de rendement, un fossé s'est creusé avec les prix attendus par les vendeurs, et les volumes se sont repliés. La Banque nationale suisse a ensuite fait le chemin inverse, ramenant son taux directeur de 1,75% à 0,00% entre mars 2024 et juin 2025, niveau qu'elle a maintenu depuis (source : BNS).

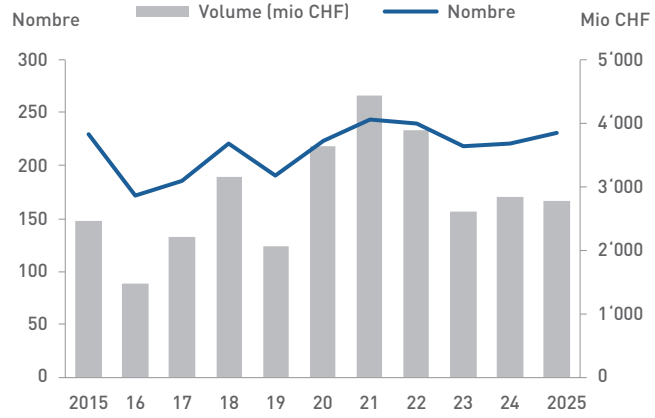
Le résultat est un marché à nouveau porteur, mais nettement plus exigeant. Le retour de conditions de financement avantageuses a relancé l'appétit pour la pierre sans ramener les volumes à leurs records d'il y a cinq ans. Les investisseurs achètent moins, mais achètent mieux : la qualité de l'emplacement, la solidité de l'état locatif et la performance énergétique du bâtiment sont devenues déterminantes.

Ce segment aura finalement encaissé une pandémie, une guerre en Europe et le resserrement monétaire le plus brutal depuis des décennies sans que sa logique de fond ne soit remise en cause. C'est sur cette toile de fond que nous détaillons les transactions genevoises, à commencer par le graphique ci-contre, qui retrace onze années de ventes d'immeubles dans le canton.

Genève : nombre et volume d'investissement

Après le pic historique de 2021, le marché genevois des immeubles a connu deux exercices d'ajustement, puis une phase d'attentisme. Le nombre de ventes de même que les montants échangés se sont repliés dès 2022, à mesure que la remontée des taux renchérissait le financement.

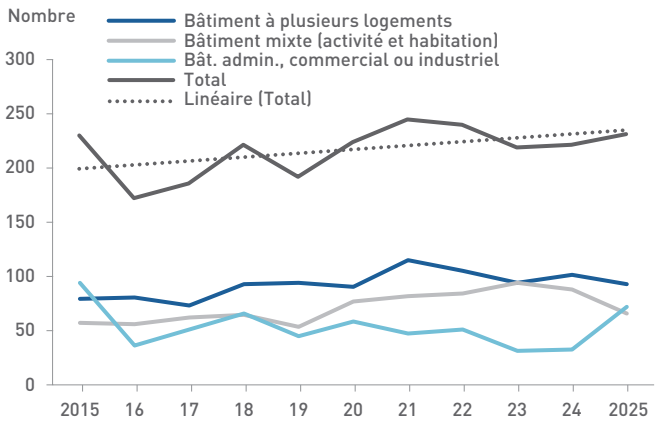
Le point bas semble toutefois derrière nous. Deux enseignements ressortent du graphique. Le premier tient à la régularité du nombre de ventes, le second à l'amplitude des montants, qui varient du simple au triple. Le volume est retombé à CHF 2,61 milliards en 2023, soit une chute de 41%, malgré un nombre de ventes quasi inchangé. Il s'est depuis stabilisé autour de CHF 2,8 milliards, avec 2,79 milliards en 2025, un niveau proche de la moyenne des onze dernières années. Ce n'est donc pas le rythme du marché genevois qui varie, mais la taille des opérations qui s'y traitent.



Source : OCSTAT

Genève : nombre de transactions selon l'affectation

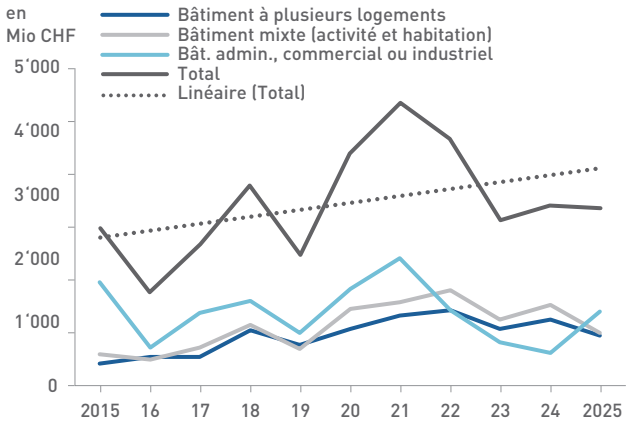
Ce deuxième graphique montre que la stabilité du total masque des trajectoires très différentes selon l'affectation. Le résidentiel s'impose comme le segment de référence, porté par une demande locative forte, une vacance très basse et une croissance démographique structurelle. Les immeubles mixtes ont suivi une pente comparable. Les bâtiments administratifs, commerciaux ou industriels restent en revanche les plus impactés, leur profil de risque étant sans commune mesure avec celui du résidentiel : 94 ventes en 2015, 31 seulement en 2023, puis un net redressement à 72 en 2025.



Source : OCSTAT

Genève : volume des transactions selon l'affectation

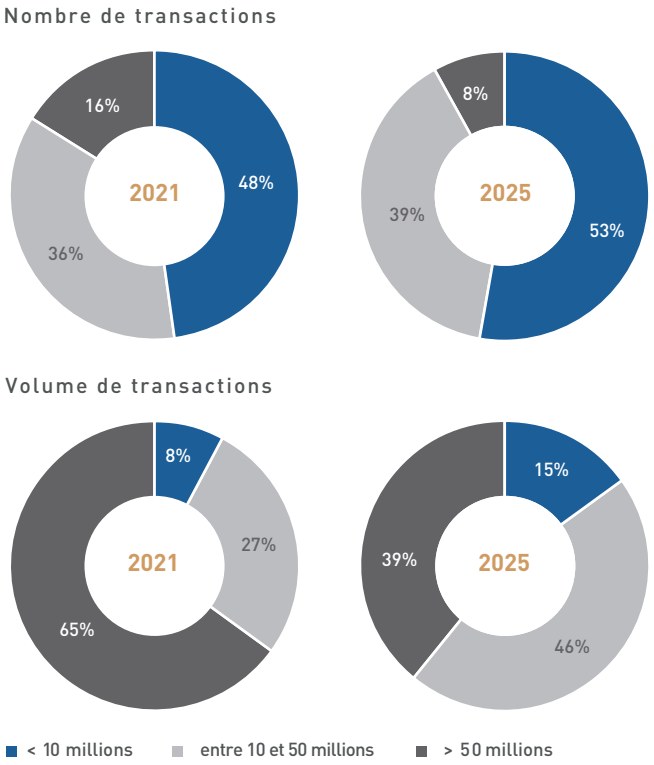
En volume, la lecture est encore plus contrastée. Le résidentiel et le mixte ont progressé régulièrement jusqu'en 2022. Le commercial suit une courbe en dents de scie, avec un volume qui a plus que doublé entre 2024 et 2025. Le rapprochement des deux graphiques est éclairant : avec 72 ventes sur 231, le commercial pèse un peu moins d'un tiers du nombre total de transactions, mais 42% des montants échangés. Quelques immeubles de bureaux suffisent ainsi à faire basculer un exercice. Sur ce segment, l'emplacement et la durée d'engagement des locataires sont devenus les deux critères décisifs.



Source : OCSTAT

Genève : nombre et volume des transactions par tranche de montant 2021 vs 2025

Le classement des ventes par tranche de prix confirme cette concentration. En 2025, seules treize opérations ont dépassé CHF 50 millions, soit 8% des transactions réparties par tranche, mais elles ont représenté 39% des montants échangés. À l'autre extrémité, plus de la moitié des ventes sont restées inférieures à CHF 10 millions pour seulement 15% du volume. La comparaison avec 2021 mérite d'être relevée : les grandes opérations pesaient alors 65% du volume pour 16% du nombre. D'un exercice à l'autre, la concentration s'est donc nettement réduite, sans qu'il faille pour autant y voir une tendance de fond.



Sources : Acanthe, FAO

RENDEMENT BRUT MOYEN

Le rendement brut varie toujours fortement d'un canton romand à l'autre, et parfois davantage encore à l'intérieur d'un même canton, entre un centre-ville et sa périphérie rurale.

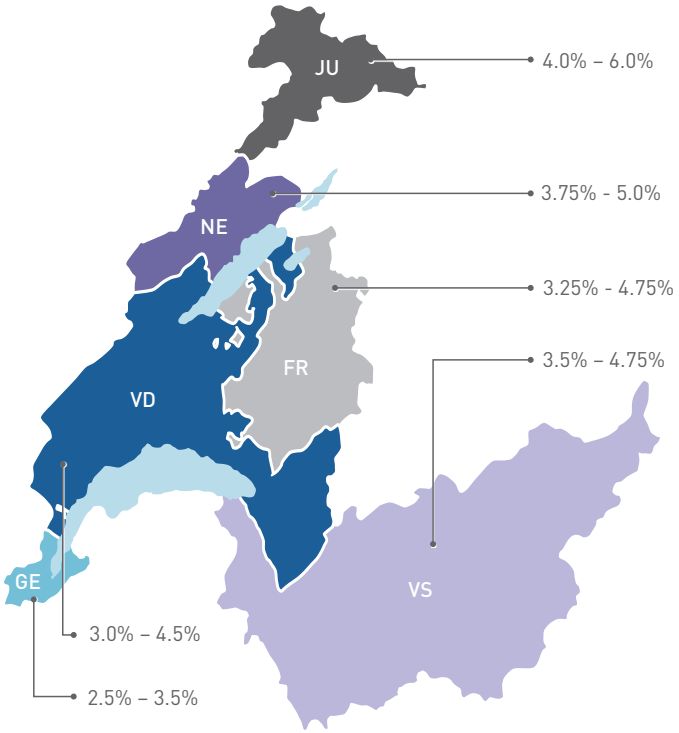
La carte ci-contre en donne la mesure, avec pour principal enseignement un resserrement des fourchettes de rendement. Genève demeure le marché le plus cher, suivi par Vaud. Le Valais et le Jura ont connu une évolution comparable, quoique plus mesurée.

Le profil des acquéreurs s'est lui aussi rééquilibré. Après une année 2023 d'attentisme, les institutions de prévoyance, les fonds immobiliers, les assurances et les sociétés immobilières sont revenus en force du côté acheteur. Côté vendeur, en revanche, ce sont toujours les propriétaires privés qui alimentent le marché : ils sont à l'origine d'environ deux tiers des immeubles cédés à Genève en 2025. Un particulier peut encore acquérir un petit immeuble de rapport, mais il est plus difficile de rivaliser avec les investisseurs institutionnels dès que la taille de l'opération augmente.

Dans le canton de Vaud, la progression des prix se poursuit et continue de pousser les rendements vers le bas. L'écart entre le haut et le bas de la fourchette y est plus marqué qu'à Genève : l'étendue du territoire et l'attrait particulier de l'Arc lémanique creusent la différence entre un immeuble acquis à Lausanne ou sur La Côte et un objet comparable dans le Nord vaudois.

Fribourg et Neuchâtel, longtemps rangés parmi les marchés secondaires, ont changé de statut. Faute de trouver des actifs sur l'Arc lémanique et face au niveau des prix genevois et vaudois, de nombreux investisseurs institutionnels ont élargi leur périmètre de recherche. Le mouvement se lit directement dans les fourchettes de rendement, qui ont perdu jusqu'à un point de pourcentage en quatre ans. La prime offerte par ces deux cantons subsiste, mais elle s'est réduite en contrepartie d'un risque locatif, lui aussi, nettement plus faible qu'auparavant.

Suisse romande : rendement brut moyen annuel



Source : Acanthe

Marché locatif

LES LOYERS EN SUISSE

Le taux de vacance en Suisse a poursuivi sa chute. Au 1er juin 2026, il s'établissait à 0,93% du parc total, soit une sixième baisse consécutive (source : OFS). Le seuil d'équilibre de 1,5% est désormais très loin, et quinze cantons affichent un taux inférieur à 1%.

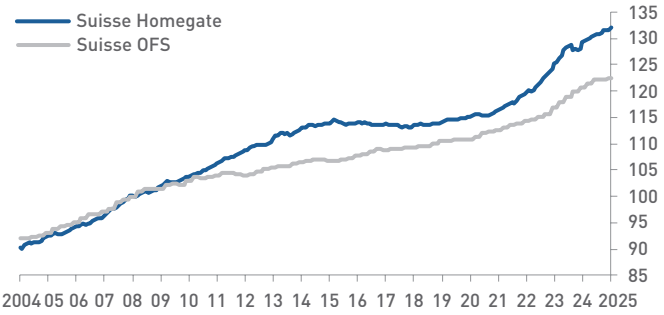
La conséquence se lit partout : la demande absorbe l'offre plus vite qu'elle ne se reconstitue. La production de logements ne parvient pas à combler l'écart, faute de terrains constructibles disponibles dans plusieurs cantons, en raison de procédures d'autorisation qui se comptent souvent en années, et sous l'effet d'oppositions qui repoussent d'autant la mise en chantier. Les ordres de grandeur sont éloquents : entre 2015 et 2019, un peu plus de 51'000 logements sortaient de terre chaque année ; entre 2020 et 2024, ce chiffre est tombé à 43'000, alors que 50'350 nouveaux ménages se formaient annuellement (source : OFL).

AU 1ER JUIN 2026, PLUS DE LA MOITIÉ DES COMMUNES SUISSES AFFICHAIENT UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS INFÉRIEUR À 1%, CONTRE UN TIERS SEULEMENT EN 2020. LA PÉNURIE N'EST DONC PLUS UN PHÉNOMÈNE URBAIN.

L'écart entre les deux indices s'explique par la méthodologie : l'OFS relève les loyers effectivement payés sur l'ensemble du parc, baux anciens compris, tandis que les portails immobiliers ne captent que les offres de logements mis sur le marché. Un loyer affiché dans une annonce n'est du reste pas toujours celui qui figurera sur le bail signé.

Selon l'OFS, les loyers suisses ont augmenté de manière continue de 2021 à 2023, avant une accélération marquée en 2024. En 2025, la progression retombe à 1,45%, soit le rythme le plus faible de la période.

Évolution des loyers en Suisse



Sources : Office fédéral de la statistique (OFS), Homegate

Les loyers offerts, mesurés par Homegate, ont suivi un cycle comparable mais décalé d'un an : le pic est intervenu dès 2023 pour l'ensemble de la Suisse et a dépassé 8% à Zurich, avant un net ralentissement en 2025. Genève fait figure d'exception : après un repli en 2021, année où une vague de livraisons de nouveaux appartements avait porté le taux de vacance à 0,5%, la ville affiche en 2025 la progression la plus soutenue des grands centres suisses.

Deux facteurs expliquent le ralentissement observé. D'une part, l'immigration nette a reculé de près de 10% en 2025 et cette baisse s'est poursuivie au cours des premiers mois de l'année 2026, réduisant la demande supplémentaire de logements locatifs. D'autre part, les deux baisses du taux de référence intervenues en 2025 ont entraîné des réductions de loyers dans les baux en cours, ce qui allège mécaniquement la pression sur les loyers proposés.

Il serait toutefois prématuré d'y voir une détente durable. L'offre reste insuffisante et le taux de vacance devrait demeurer bas. Avec une telle pression, les loyers devraient poursuivre leur progression, à un rythme simplement plus modéré.

Un dernier point mérite attention : la vacance ne se répartit pas du tout de la même manière selon la taille des logements. Les studios, les deux-pièces ainsi que les grands appartements de 7 pièces et plus restent nettement plus souvent disponibles que les appartements de trois à cinq pièces. Ces derniers sont rares sur le marché et trouvent preneur très vite, un phénomène que la recherche d'espace, très marquée depuis la pandémie, n'a fait qu'accentuer.

Hausse des loyers

	OFS	Homegate				
	Suisse	Suisse	Genève	Bâle	Berne	Zurich
2021	1.48%	1.04%	-1.32%	0.54%	0.79%	1.06%
2022	1.55%	2.75%	2.76%	1.35%	2.87%	3.24%
2023	2.16%	4.68%	3.76%	2.30%	3.56%	8.39%
2024	3.35%	3.19%	3.26%	3.72%	1.96%	4.77%
2025	1.45%	2.32%	3.51%	1.00%	1.28%	2.62%

OFS
- Loyers moyens.
- L'indice est établi sur la base d'un échantillon d'environ 5'000 ménages répartis dans toute la Suisse.
- Pour éliminer le biais induit par le vieillissement des logements et l'usure conséquente, l'échantillon est distribué par classes d'âge et renouvelé à raison d'un huitième chaque trimestre.

Sources : Office fédéral de la statistique (OFS), Homegate

Homegate
- Loyers offerts.
- L'indice des loyers homegate.ch est établi selon la méthode dite hédoniste.
- Il est épuré des variations relatives à la qualité : si un grand nombre de logements chers, très bien situés et de très haut niveau qualitatif est soudain proposé, cela ne signifie pas que les loyers ont progressé en général. L'augmentation effective des loyers des appartements locatifs standards n'aura pas d'incidence sur le niveau global des loyers.

TAUX HYPOTHÉCAIRE DE RÉFÉRENCE

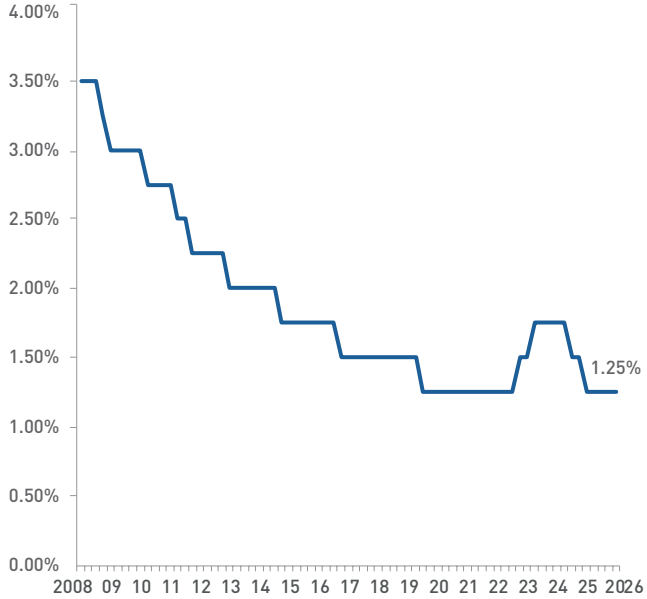
Introduit en septembre 2008, le taux d'intérêt de référence sert d'étalon pour répercuter sur les loyers les mouvements du marché hypothécaire. Il correspond à la moyenne des taux appliqués par les banques suisses à l'ensemble de leurs créances hypothécaires en Suisse, pondérée par les volumes prêtés.

Après treize années de baisse ininterrompue, il a connu deux hausses successives : de 1,25% à 1,5% le 1er juin 2023, puis à 1,75% le 1er décembre 2023. Le mouvement s'est ensuite inversé, à la faveur de l'assouplissement monétaire : 1,5% dès le 3 mars 2025, puis 1,25% dès le 2 septembre 2025, soit un retour à son plancher historique. L'Office fédéral du logement (OFL) l'a confirmé à ce niveau le 1er juin 2026, le taux d'intérêt moyen déterminant s'établissant à 1,31%.

Chaque variation de 0,25 point ouvre en principe un droit à une adaptation du loyer de l'ordre de 3%. Les locataires dont le bail repose encore sur un taux de 1,5% ou plus peuvent donc, en règle générale, faire valoir un droit à réduction. L'adaptation ne se limite toutefois pas à ce seul paramètre : elle tient compte aussi de l'inflation et de l'évolution des charges supportées par l'immeuble, et ne peut être demandée qu'à l'échéance du bail ou lors de son renouvellement.

Pour les propriétaires, l'horizon est relativement lisible : une nouvelle baisse à 1% supposerait que le taux moyen descende sous 1,125%, un niveau jamais atteint, même durant la période des taux négatifs. Une remontée à 1,5% n'est, selon les projections bancaires publiées à mi-2026, pas attendue avant 2027 (source : UBS).

Taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail



Source : OFL

GENÈVE

À Genève, la progression des loyers se poursuit, à un rythme toutefois plus lent. Entre mai 2025 et mai 2026, les loyers des appartements non neufs à loyer libre ont augmenté de 1,3% en moyenne, après 1,9% l'année précédente (source : OCSTAT). Cela fait maintenant plus de vingt ans que la courbe ne s'est jamais inversée.

Cette moyenne masque toutefois un écart considérable. Lorsqu'un appartement change de locataire, le loyer progresse en moyenne de 7,9% sur un an, et plus de la moitié des nouveaux occupants paient davantage que leur prédécesseur. C'est toute la mécanique d'un marché à deux vitesses : les baux en cours, encadrés par le droit du bail, n'évoluent qu'à la marge, tandis que les loyers de relocation se rapprochent des valeurs de marché.

De manière générale, l'augmentation est plus prononcée pour les petits logements que pour les grands. Les studios et deux-pièces offrent quasiment les mêmes équipements que les grands appartements, une cuisine agencée et une salle d'eau dans les deux cas : le mètre carré y est de facto plus cher.

La tension, elle, n'a jamais été aussi forte. Au 1er juin 2026, le taux de logements vacants genevois est tombé à 0,31%, contre 0,34% un an plus tôt. Il faut remonter à 2011 pour retrouver un niveau aussi bas : seuls 793 logements étaient vacants dans l'ensemble du canton.

Genève : Loyers appartements moyens standards en 2026 (cuisine comprise)

Situation	Studio CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
Ville de Genève/Carouge	1'240	1'590	2'140	2'850	3'280	3'940
Vandœuvres/Cologny/Chêne-Bougeries/Collonge-Bellerive	1'160	1'530	2'150	2'830	3'340	4'320
Chêne-Bourg/Thônex	980	1'270	1'900	2'500	2'930	3'310
Veyrier/Troinex	1'020	1'360	1'950	2'570	3'020	3'530
Choulex/Puplinge/Meinier	890	1'250	1'820	2'460	2'890	3'380
Jussy/Gy/Presinge	810	1'180	1'700	2'230	2'600	3'130
Hermance/Anières/Corsier	920	1'360	1'780	2'410	2'830	3'780
Grand-Saconnex/Pregny-Chambésy	950	1'230	1'850	2'420	2'750	3'310
Versoix/Genthod/Bellevue/Collex-Bossy/Céligny	900	1'190	1'780	2'340	2'730	3'170
Vernier/Meyrin/Satigny/Bernex/Confignon/Onex/Lancy/Plan-les-Ouates	920	1'260	1'840	2'260	2'730	3'410
Laconnex/Avusy/Chancy/Soral/Perly/Avully/Bardonnex/Cartigny/Aire-la-Ville/Russin/Dardagny	730	1'030	1'660	2'090	2'510	3'010
Taux de vacance en % du parc total (selon l'OCSTAT)	**0.06%**	**0.07%**	**0.06%**	**0.04%**	**0.03%**	**0.05%**

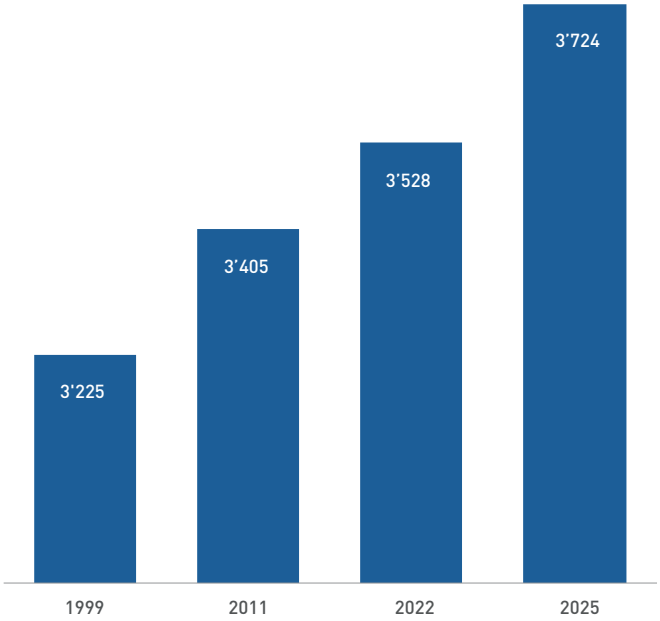
Les données loyers sont indiquées hors charges et parking

Source : Acanthe

LOGEMENTS RÉPONDANT AUX BESOINS PRÉPONDÉRANTS DE LA POPULATION : ADAPTATION DES LOYERS

LDTR : évolution du prix plafond à la pièce autorisé après travaux

En vigueur depuis 1983, la Loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) vise à contenir la répercussion des travaux sur les loyers. Son application n'est pas toujours simple : pour l'administration, la frontière entre rénovation et entretien courant est souvent délicate à tracer. Le texte protège par ailleurs les surfaces d'habitation, au détriment des surfaces commerciales. Une fois le chantier terminé, les loyers sont gelés pendant trois à cinq ans selon l'ampleur des travaux, et jusqu'à dix ans lorsqu'un immeuble est démoli puis reconstruit. Nombre de propriétaires y voient un motif suffisant pour repousser une rénovation.



Source : Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)

Le Conseil d'État a adapté ces montants par arrêté du 29 octobre 2025, entré en vigueur le 31 octobre 2025, pour tenir compte de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables. Fondés désormais sur le revenu brut médian 2022, les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre CHF 2'773 et CHF 3'724 par pièce et par année. Le plafond passe ainsi de CHF 3'528 à CHF 3'724, soit une hausse de 5,6%.

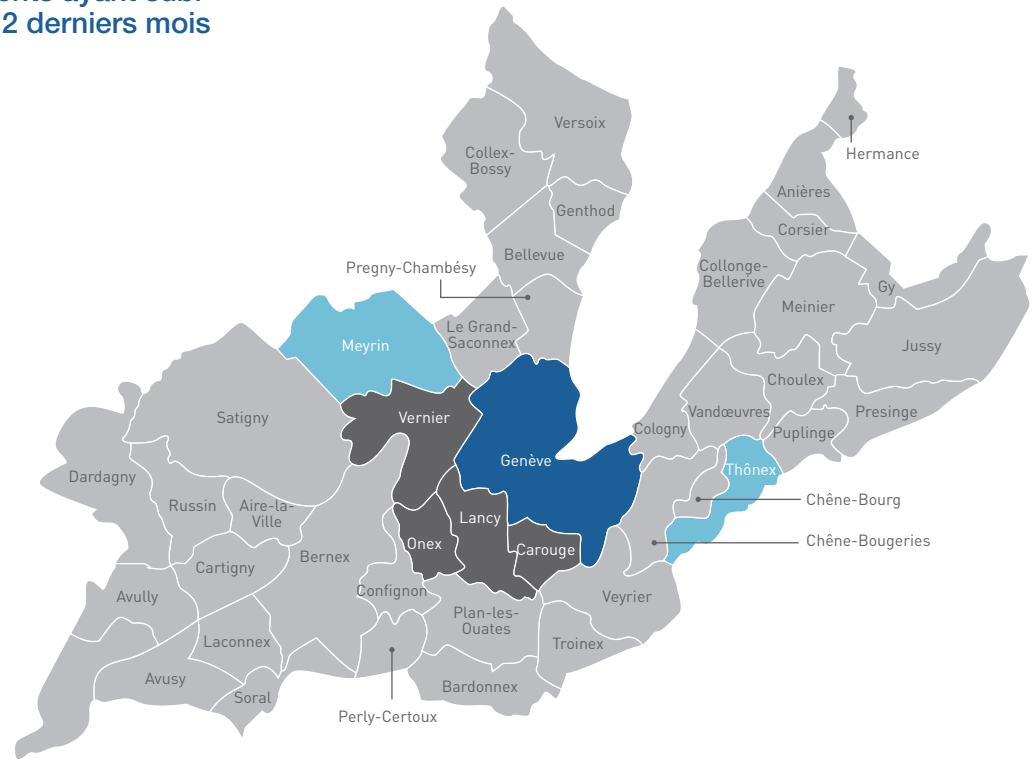
Le sujet n'est pas anodin. Une étude universitaire récente attribue à la LDTR un net ralentissement de l'activité de rénovation à Genève par rapport aux autres grandes villes suisses. Dans un contexte où la transition énergétique du parc bâti devient une priorité, l'équilibre entre protection des locataires et incitation à rénover reste à trouver.

Genève : Loyers des logements ayant subi une rotation au cours des 12 derniers mois

Statistique en CHF/m²/an

	2025
Ville de Genève	**366**
Cité-Centre	413
Délices - Grottes	351
Pâquis - Navigation	358
Champel - Roseraie	372
Cluse - Philosophes	360
Jonction - Plainpalais	383
Eaux-Vives - Lac	382
Florissant - Malagnou	399
Grand-Pré - Vermont	356
Bouchet - Moillebeau	366
Charmilles - Châtelaine	350
Saint-Jean - Aïre	323
Suburbain 1re couronne	**310**
Carouge	331
Lancy	313
Onex	289
Vernier	274
Suburbain 2e couronne	**300**
Meyrin	306

Autres communes ; données insuffisantes
Sources : OCSTAT





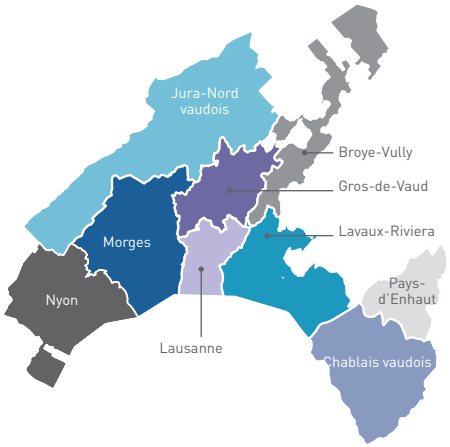
VAUD

Le canton de Vaud reste durablement en situation de pénurie. Au 1er juin 2026, 3'907 logements étaient recensés comme vacants, soit un taux de 0,87%, en baisse pour la sixième année consécutive (source : Statistique Vaud). Le seuil de 1,5%, considéré comme représentatif d'un marché équilibré, n'a plus été atteint depuis 1999.

Les situations restent très contrastées d'un district à l'autre. La tension est la plus forte à Lavaux-Oron, avec un taux de vacance de 0,64%, tandis que la Broye-Vully affiche le taux le plus favorable aux locataires et aux acquéreurs potentiels, à savoir 1,35%.

Ce constat produit des effets juridiques directs. Pour 2026, la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) s'applique pleinement dans six districts, avec des contrôles de loyers pouvant aller jusqu'à dix ans : Gros-de-Vaud, Lausanne, Lavaux-Oron, Morges, Ouest lausannois et Riviera-Pays-d'Enhaut, ce dernier ayant rejoint cette catégorie cette année. Elle s'applique de manière allégée dans la Broye-Vully, le Jura-Nord vaudois et Nyon. Dans ces neuf districts, les bailleurs sont astreints à notifier la formule officielle lors de la conclusion de tout nouveau bail.

Après la pandémie, le manque de place dans les appartements, et surtout l'absence d'espace extérieur, étaient devenus des critères déterminants dans la recherche d'un logement. Dans un marché à moins de 1% de vacance, ce sont désormais la disponibilité et le niveau de loyer qui dictent le choix.



Vaud : Loyers appartements moyens standards en 2026 (cuisine non comprise)

	1 pièce CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
Nyon	1'170	1'690	2'300	2'780	3'350	4'230
Morges	1'120	1'640	2'070	2'570	3'100	3'890
Lausanne	1'170	1'750	2'220	2'690	3'470	4'230
Lavaux - Riviera	960	1'480	2'220	2'500	3'120	4'070
Pays-d'Enhaut	680	1'120	1'510	1'800	2'330	2'740
Gros-de-Vaud	870	1'370	1'750	2'170	2'470	3'060
Chablais vaudois	770	1'250	1'620	2'010	2'380	2'950
Broye-Vully	690	1'180	1'600	1'900	2'240	2'770
Jura-Nord vaudois	780	1'270	1'500	1'780	2'160	2'670
Taux de vacance en % du parc total (selon Statistique Vaud).	**0.10%**	**0.16%**	**0.23%**	**0.19%**	**0.09%**	**0.10%**

Les données loyers sont indiquées hors charges et parking
Source : Acanthe

NEUCHÂTEL

Neuchâtel offre aujourd'hui le contraste le plus marqué avec le reste de la Suisse romande : c'est l'un des rares cantons dont le marché du logement n'est pas en situation de pénurie.

Au 1er juin 2026, le taux de vacance se situait pour la dixième année consécutive au-dessus du seuil de pénurie de 1,5% (source : Service de statistique du canton de Neuchâtel). Le marché neuchâtelois est donc globalement équilibré, là où la Suisse dans son ensemble évolue nettement sous son propre seuil d'équilibre. Seuls quatre cantons se trouvent dans cette situation : Neuchâtel, Bâle-Campagne, le Tessin et le Jura.

Les disparités régionales restent toutefois marquées. La région des Montagnes affiche un taux de vacance de 3,1%, alors que le Littoral et le Val-de-Ruz évoluent sous le seuil de pénurie.

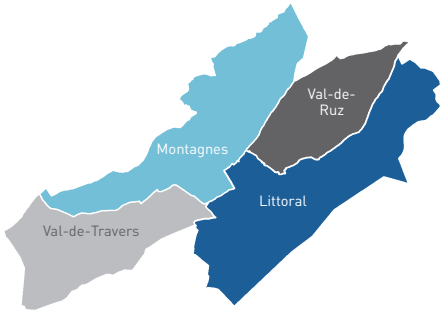
Le canton a incontestablement retrouvé de l'attractivité. Après une décennie de quasi-stagnation, la population poursuit sa croissance, progressant de 0,5% en 2025. L'allègement de la charge fiscale des ménages, une meilleure accessibilité et des prix nettement plus abordables que dans les grands centres expliquent ce retournement.

Les loyers ont suivi. Ceux de l'offre ont progressé de 2,4% en 2025, davantage que la moyenne nationale, après une hausse de 4,3% en 2024. Quant aux immeubles de rendement résidentiels, leurs prix ont progressé de 4,9% sur l'année (sources : BCN / Wüest Partner).

L'activité de construction reste mesurée : 665 logements ont fait l'objet d'une demande de permis en 2025, soit 15% de moins que la moyenne de la décennie.

Deux points de vigilance méritent d'être signalés. Le premier est conjoncturel : le taux de chômage cantonal est passé de 3,6% à 4,5% en un an et les créations d'emplois marquent le pas, ce qui devrait modérer la demande de logements. Le second concerne les surfaces de bureaux, dont les loyers ont reculé de 3,8% en 2025, alors que le taux de l'offre doublait quasiment.

Pour les investisseurs, Neuchâtel conserve donc un réel attrait, fait de rendements supérieurs à ceux de l'Arc lémanique, d'un risque de vacance contenu et d'un marché équilibré, à condition de rester sélectif, en particulier sur le segment commercial.



Neuchâtel : Loyers appartements moyens standards en 2026 (cuisine non comprise)

	1 pièce CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
Neuchâtel	910	1'080	1'250	1'630	2'040	3'340
Littoral	870	1'070	1'310	1'580	2'000	3'230
Montagnes	480	750	850	1'090	1'250	1'370
Val-de-Ruz	720	900	1'030	1'390	1'980	2'250
Val-de-Travers	510	620	800	960	1'130	1'280
Taux de vacance en % du parc total	**0.11%**	**0.34%**	**0.68%**	**0.39%**	**0.09%**	**0.04%**

Les données loyers sont indiquées hors charges et parking
Source : Acanthe

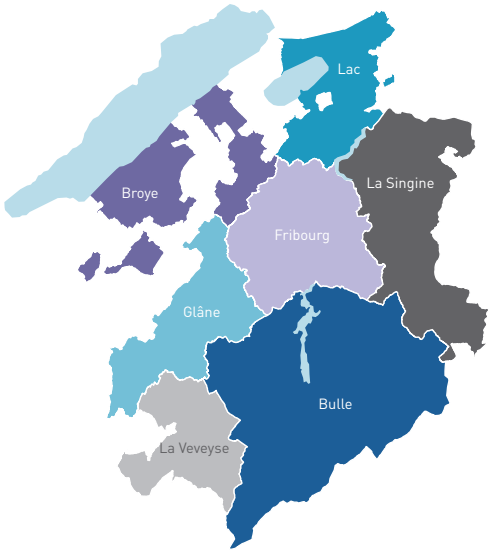
FRIBOURG

Fribourg a connu la transformation la plus spectaculaire en Suisse romande. Le canton que nous décrivions il y a quatre ans comme ne réunissant pas les conditions pour attirer investisseurs et promoteurs, avec un taux de vacance au plus haut depuis vingt ans, est devenu l'un des marchés les plus prisés du pays.

Le moteur est démographique. La population fribourgeoise s'élevait à 350'918 habitants à fin 2025, en hausse de 1,2% sur un an. Depuis 2010, il s'agit d'une des croissances les plus marquées parmi les cantons suisses (source : État de Fribourg). Le canton profite de sa situation entre Berne et Lausanne, de prix nettement inférieurs à ceux de ses voisins vaudois et bernois, et d'un tissu économique solide : la Gruyère figure parmi les régions ayant créé le plus d'emplois du pays sur la dernière décennie.

Le marché locatif s'est resserré en conséquence. Le taux de vacance cantonal est tombé à 1,11% au 1er juin 2025, avant de remonter à 1,26% en 2026, et reste depuis 2023 sous le seuil de pénurie et bien loin des niveaux observés au début de la décennie (source : OFS). Les écarts communaux restent toutefois marqués, cf. détails en page 23.

Pour les investisseurs, Fribourg combine aujourd'hui des rendements supérieurs à ceux de l'Arc lémanique et un risque locatif en net recul. Les projections cantonales tablent sur près de 405'000 habitants à l'horizon 2055 : la demande structurelle est là. Le principal frein reste le rythme de la construction et l'adaptation des infrastructures, notamment routières et ferroviaires, à une population qui progresse d'environ 5'000 personnes par an.



Fribourg : Loyers appartements moyens standards en 2026 (cuisine non comprise)

	1 pièce CHF/mois	2 pièces CHF/mois	3 pièces CHF/mois	4 pièces CHF/mois	5 pièces CHF/mois	6 pièces CHF/mois
La Broye	700	1'190	1'460	1'840	2'140	2'640
Glâne	710	1'120	1'440	1'710	1'980	2'290
Bulle (La Gruyère)	780	1'310	1'550	1'850	2'200	2'650
Fribourg (La Sarine)	910	1'410	1'760	2'110	2'610	2'790
Lac	770	1'190	1'530	1'830	2'370	2'630
La Singine	680	1'060	1'370	1'710	2'100	2'520
La Veveyse	790	1'330	1'650	2'050	2'420	2'690
Taux de vacance	**0.11%**	**0.21%**	**0.39%**	**0.34%**	**0.13%**	**0.07%**

Source : Acanthe



Immobilier indirect

Des levées de capitaux record qui témoignent de l'attractivité de l'immobilier en tant que placement.



ARCHIVES - 10.09.2007

FLASHBACK

ARTICLE - PIERRE NOVELLO - PUBLIÉ LE 10 SEPTEMBRE 2007

Les fonds immobiliers suisses à l'abri de la crise du subprime

Un autre risque bien réel sur le cours des fonds immobiliers est la remontée éventuelle des taux d'intérêt.

Alors que de nombreux observateurs craignent la découverte de nouveaux cadavres dans le placard dans la foulée de la crise du subprime, l'investisseur dans des fonds immobiliers doit-il en craindre les répercussions? En effet, bien que cette crise concerne le marché hypothécaire résidentiel, il ne paraît pas sans conséquence sur l'immobilier commercial aux Etats-Unis, comme s'en font l'écho les analystes de Credit Suisse dans leur dernière édition mensuelle «Global Real Estate». Au point que les analystes de la banque recommandent d'éviter de nouveaux investissements dans ce secteur.

Pas d'impact direct

Pour l'investisseur qui n'aurait recouru qu'à des fonds autorisés en Suisse, «cette crise n'aura sans doute aucune influence directe. En effet, ces fonds sont pour la plupart exclusivement concentrés sur le marché national, et donc complètement à l'abri de la crise américaine», comme l'explique Jean Golinelli, le CEO de CB Richard Ellis - PI Performance. Avis partagé par Ulrich Braun, responsable du service Real Estate Strategies de Credit Suisse Asset Management. «Seul un fort ralentissement, voire une récession, pourrait indirectement avoir un impact sur ce secteur, mais comme sur l'ensemble de l'économie», estiment nos deux interlocuteurs.

Agios très élevés

En revanche, l'investisseur devrait plutôt s'intéresser à l'évolution des taux d'intérêt, qui sont déterminants pour l'évolution de la valeur boursière des fonds immobiliers. En effet, comme le rappellent les analystes de Credit Suisse dans leur dernière étude annuelle sur le marché immobilier *, les valeurs boursières des fonds immobiliers ne coïncident jamais avec leur VNI. Ce qui est normal, puisque cette VNI ne peut être calculée quotidiennement, comme les autres fonds, mais plutôt sur une base annuelle.

Cette différence, qu'on appelle agio quand la valeur boursière est supérieure à la VNI, s'explique essentiellement par le niveau des taux d'intérêt. On retrouve la même logique qu'avec les obligations, dont le cours boursier s'adapte au changement de rendement demandé par le marché: lorsque les taux montent, la valeur boursière du titre baisse et inversement.

LES CHIFFRES CLÉS

18.9% agio moyen pondéré actuel des fonds immobiliers

22.2% niveau de l'agio moyen atteint en 2006

90% part minimale des revenus imposables que les REIT doivent verser

Source : Pierre Novello, «Les fonds immobiliers suisses à l'abri de la crise du subprime», publié le 10.09.2007. Texte reproduit tel quel ; mise en forme rédactionnelle à vocation illustrative.

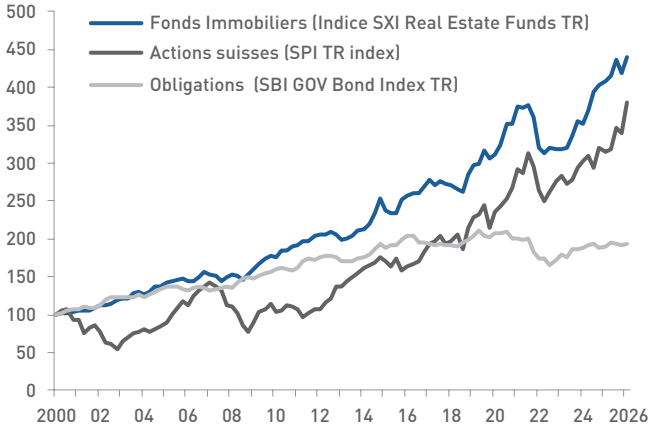
PAGE 1

Source : Le Temps, Pierre Novello, 10.09.2007
Dessin : CHAPATTE

Entre rentabilité attractive et affranchissement des contraintes de la propriété directe, l'engouement pour les placements immobiliers n'a jamais été aussi fort. L'écart de rendement (spread) entre l'immobilier et les obligations de la Confédération reste élevé, tandis que les agios des fonds cotés sont nettement remontés depuis la dernière correction en 2022.

Indice de performance des fonds de placement immobiliers, actions et obligations depuis 2000

(base 100 = 2000)



Source : SIX Swiss Exchange

LE CONTEXTE D'INVESTISSEMENT CHANGE, MAIS L'ATTRAIT DE L'IMMOBILIER RESTE UNE VALEUR SÛRE DANS LES PORTEFEUILLES.

Depuis notre dernière publication, force est de constater que l'environnement a changé. En 2022, les agios des fonds immobiliers subissaient une chute vertigineuse dans un contexte marqué par la guerre en Ukraine, alors que la BNS remontait son taux directeur. En 2026, ce dernier est stable à zéro et l'inflation très modérée par rapport à nos voisins, malgré des incertitudes économiques toujours bien présentes.

Évolution du rendement des obligations de la Confédération à 10 ans vs fonds immobiliers cotés

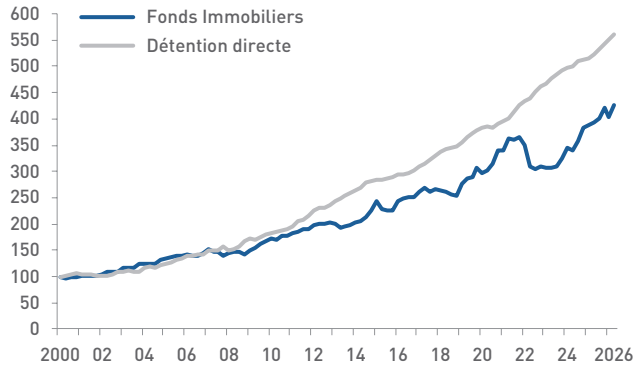
	Octobre 01	Juillet 26	Évolution pdb
Obligations CHF 10 ans	3.01%	0.38%	↘ -263
Fonds immobiliers	3.55%	2.55%	↘ -100

Sources : BNS, SIX Swiss Exchange

Dans ce contexte, les taux hypothécaires restent très attractifs et favorisent l'effet de levier. La détention directe, bien qu'intéressante si l'on se concentre sur la maîtrise du placement, est de plus en plus délaissée au profit du placement indirect, notamment par les propriétaires privés. En effet, les enjeux à venir, tels que la consommation d'énergie et les normes de sécurité, impliquent des sorties de fonds qui doivent être correctement anticipées et planifiées. À cela s'ajoute le spectre de la suppression de certaines déductions fiscales, qui pourrait accompagner celle de la valeur locative et dissuader les propriétaires de conserver leur patrimoine immobilier.

Comparaison entre l'évolution de la performance des fonds et de l'investissement direct dans les biens de rendement

(base 100 = 2000)



Sources : CIFI, SIX Swiss Exchange

Pas étonnant dès lors que les levées de capitaux se multiplient. Preuve en est : l'année 2025 a atteint un sommet avec plus de CHF 9 milliards. Une tendance qui s'est poursuivie au 1er semestre 2026, même si un léger ralentissement est pressenti d'ici la fin de l'année. La capitalisation de la titrisation immobilière continue donc sa croissance, puisqu'elle représente désormais plus de CHF 200 milliards sur l'ensemble des fonds référencés dans notre étude (contre CHF 144 milliards en 2022).

Les performances des placements immobiliers se situent en moyenne entre 5% et 6%, accentuant encore le différentiel avec les obligations. Ce résultat se décompose globalement en un tiers de rendement direct (dividende) et deux tiers de plus-value liée à l'appréciation des valeurs. Les produits cotés en bourse sont, quant à eux, plus volatils, car davantage exposés aux évolutions des marchés financiers mondiaux.

CHIFFRES CLÉS

Capitalisation consolidée des fonds immobiliers cotés

CHF 79 MILLIARDS

Rendement de placement moyen

5.2 % Fondations **5.7 %** Fonds

Rendement brut moyen des portefeuilles

4.0 % Fondations **4.3 %** Fonds

LES FONDS IMMOBILIERS COTÉS SE PORTENT BIEN

Dans son rapport 2025, la FINMA recense une septantaine de fonds immobiliers, soit moins de 4% du total des fonds de placement collectifs suisses.

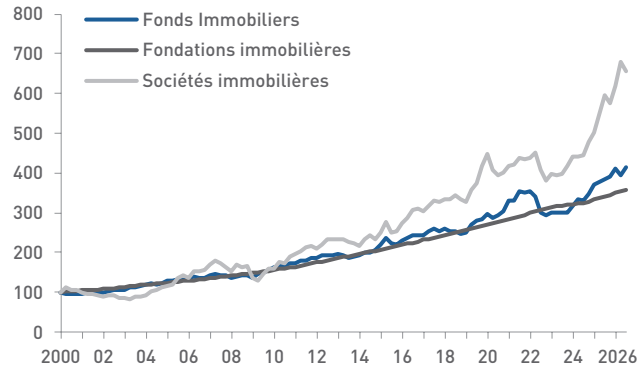
Les fonds immobiliers, tels que nous les entendons dans ce chapitre, comprennent les fonds ouverts, cotés à la bourse suisse et soumis à la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) ainsi qu'à la surveillance de la FINMA.

L'intérêt des investisseurs pour les fonds immobiliers ne désemplit pas, bien au contraire. En moins de 4 ans, la capitalisation boursière a augmenté de près de 75% sur un échantillon constant. L'agio moyen (différence entre le cours de bourse et la valeur d'inventaire) retrouve quasiment le niveau d'avant 2022 pour s'établir aux alentours de 25%, bien que trois fonds affichent encore un disagio.

Malgré un nombre de véhicules resté relativement stable ces dernières années, la taille des portefeuilles n'a cessé de croître. Ce paramètre représente un atout indéniable en matière de dilution du risque, notamment en cas d'acquisitions à des prix plus élevés.

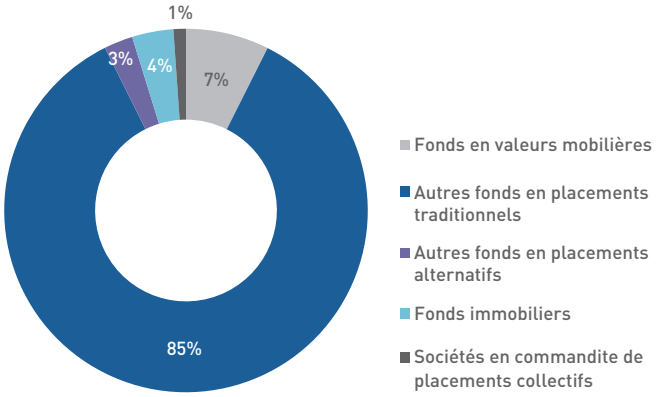
Indice de performance des fondations de placement, des fonds cotés et des sociétés immobilières

(base 100 = 2000)

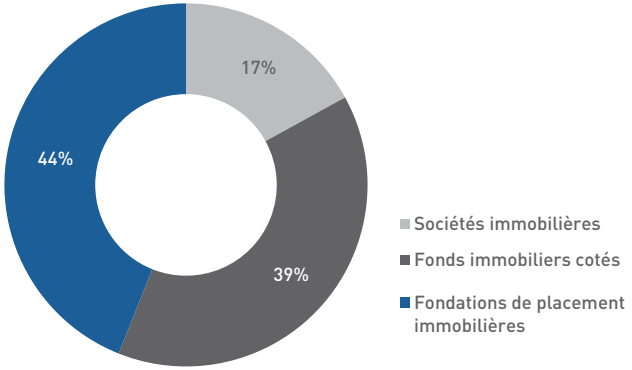


Sources : SIX Swiss Exchange, KGAST

Répartition des fonds de placement suisses



Source : Rapport FINMA 2025



Source : Selon échantillon Acanthe

TOP 5 des fonds immobiliers

(données fin juillet 2026)

CAPITALISATION BOURSIÈRE (CHF mio)	Juil.26	Sept.22	Progression	Part.
UBS Swiss Sima	11'801	9'348	26%	15,0%
UBS Swiss Residential SIAT	4'340	3'436	26%	5.5%
UBS Swiss Anfos	3'608	2'901	24%	4.6%
UBS Direct Mixed Urban	3'504	457	667%	4.4%
Swiss Life REF Swiss Properties	3'188	1'921	66%	4.0%
Total 42 fonds cotés	**78'754**	**45'245**	**74%**	**100.0%**

MEILLEURE DISTRIBUTION (en %)	2026
HELVETICA Swiss Commercial	5.05%
SF Commercial	4.86%
Swisscanto REF Swiss Commercial	4.07%
UBS SW SWISSREAL	3.80%
UBS Swiss Commercial INTERSWISS	3.70%
Moyenne 42 fonds cotés	**2.55%**

MEILLEUR AGIO (en %)	2026
Swisscanto IFCA	54.75%
UBS Foncipars	52.10%
UBS Direct Residential	51.20%
Solvalor 61	46.12%
UBS Swiss Sima	46.00%
Moyenne 42 fonds cotés	**24.42%**

MEILLEUR TAUX DE PERTE SUR LOYERS (en %)	2026
Schroder ImmoPLUS	0.90%
Solvalor 61	0.94%
Helvetia Swiss	1.44%
Swisscanto IFCA	1.53%
La Foncière	1.62%
Moyenne 42 fonds cotés	**3.79%**

MEILLEUR RENDEMENT PLACEMENT (en %)	2026
Immofonds	10.50%
Streetbox REF	10.48%
ZIF Immobilien Direkt Schweiz	9.44%
Suisse Romande	8.53%
Swisscanto IFCA	7.65%
Moyenne 42 fonds cotés	**5.70%**

MEILLEUR RATIO D'ENDETTEMENT (en %)	2026
La Foncière	17.08%
Baloise Swiss Property	17.30%
Schroder ImmoPLUS	17.30%
Solvalor 61	17.59%
SwissInvest Real	18.80%
Moyenne 42 fonds cotés	**23.49%**

MEILLEUR TER_{GAV} (en %)	2026
SwissInvest Real	0.55%
Immo Helvetic	0.59%
Immofonds	0.61%
Rothschild Real Estate SICAV Swiss	0.61%
Cronos Immo Fund	0.61%
Moyenne 42 fonds cotés	**0.72%**

MEILLEUR RENDEMENT DE PORTEFEUILLE HABITATION (en %)	2026
Procimmo Real Estate SICAV - Residentia	6.19%
Residentia	4.89%
Bonhôte Immobilier SICAV	4.86%
La Foncière	4.67%
UBS Foncipars	4.65%
Moyenne 42 fonds cotés	

MEILLEUR RENDEMENT DE PORTEFEUILLE COMMERCIAL (en %)	2026
SF Commercial	5.82%
Procimmo Real Estate SICAV - Industrial	5.51%
Helvetica Swiss Commercial	5.44%
Streetbox REF	5.01%
UBS SW Swissreal	4.94%
Moyenne 42 fonds cotés	**4.26%**

LE SEGMENT DES FONDS IMMOBILIERS COTÉS EST DOMINÉ PAR UBS QUI A RÉCUPÉRÉ LES FONDS DU CREDIT SUISSE.

Depuis fin 2025, on assiste aux premières fusions entre les fonds existants d'UBS et les fonds qui appartenaient au Credit Suisse. Ces consolidations permettent d'améliorer la liquidité et d'optimiser les coûts de gestion. Avec près de 45% de parts de marché, UBS profite d'une position dominante, ce qui réduit ainsi la concurrence.

D'après les indices de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) publiés dans les rapports annuels, notre analyse met en évidence les constats suivants :

- Sans surprise, les meilleures distributions sont enregistrées par les fonds à affectation commerciale ;
- Les rendements ne sont pas en corrélation avec la taille du portefeuille ;
- Le coefficient d'endettement le plus faible est de l'ordre de 17%, ce qui démontre la nécessité d'une politique de financement en période de taux bas ;
- Les TER les plus faibles ne proviennent pas des fonds affichant le plus de poids, d'où des synergies toutes relatives.

Dans un avenir très proche, le clivage entre les fonds mastodontes d'UBS et les autres fonds risque de s'accentuer. Les investisseurs devront donc continuer à être particulièrement attentifs à la qualité des portefeuilles et aux stratégies adoptées. Les enjeux, notamment sur les critères ESG, sont à surveiller, même s'ils semblent un peu moins présents dans les communications.

Remarque : les fonds immobiliers référencés dans notre échantillon sont soumis au négoce boursier depuis minimum 1 an.
Sources : SIX Swiss Exchange, Wüest Partner (WUPIX-F), Rapports annuels des fonds

LES FONDATIONS DE PLACEMENT RESTENT DYNAMIQUES

Malgré le niveau de prix élevé des immeubles, la capitalisation des fondations, membres de la CAFP/KGAST (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement), progresse de plus de 30% depuis 2022. Elles représentent le placement privilégié en matière d'immobilier indirect pour les institutions de prévoyance suisses. Soumises à la Commission de Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP), elles offrent des rendements distribués supérieurs aux fonds grâce à l'exonération d'impôt sur le bénéfice et le capital, même si le différentiel tend à se réduire.

LES FONDATIONS ATTIRENT SURTOUT LES APPORTS EN NATURE.

En effet, nombre d'institutions sont relativement démunies en termes de ressources et de compétences pour gérer un portefeuille en détention directe. À cela s'ajoutent les responsabilités inhérentes au statut de propriétaire et les difficultés liées à l'assainissement et à la rénovation d'un parc immobilier. Si la vente devient alors une option, elles privilégieront probablement une opération de « swap », qui leur permettra de conserver l'investissement dans la poche immobilière.

Le rendement brut moyen des portefeuilles détenus par les fondations est nettement inférieur à celui des fonds cotés (3,99% vs 4,26%). Cela s'explique d'une part par la composition des portefeuilles, essentiellement résidentiels, et d'autre part par le fait que les échanges de parts s'effectuent sur la base de la valeur d'inventaire. En l'absence de marché boursier, il n'existe pas d'agio pour amortir cet effet, la pression est donc plus forte pour que les valeurs soient calculées au plus proche du marché.

À l'instar des fonds cotés, les ratios publiés dans les rapports annuels conformément aux directives CHS PP ont été analysés. Il en ressort les observations suivantes :

- La taille de capitalisation d'une fondation n'est pas forcément corrélée au TER, même si les coûts de fonctionnement du véhicule de placement peuvent être réduits à partir d'une taille minimale ;
- Les meilleures distributions sont générées par de petites structures ;
- Près de la moitié des fondations de l'échantillon réinvestissent le dividende ;
- Les coefficients d'endettement dépendent plus d'une stratégie que d'un besoin de liquidités et sont donc fortement dispersés, allant de 0% à plus d'un tiers ;
- L'ancienneté de la fondation n'est pas automatiquement synonyme d'un rendement brut élevé du parc immobilier.

Les fondations sont donc moins volatiles que les fonds. Elles poursuivent davantage un objectif de rendement pérenne à long terme. À ce titre, l'institution qui investit doit être attentive à la valorisation des immeubles, car c'est principalement à ce niveau que réside le risque. À l'avenir, la planification des travaux de rénovation et la capacité à générer des apports en nature seront des facteurs clés de différenciation. Une incertitude demeure toutefois : l'hypothétique hausse du taux d'intérêt minimal appliqué à la part obligatoire du 2e pilier par le Conseil fédéral pourrait impacter indirectement la capacité d'acquisition des fondations sur le marché.

TOP 5 des fondations immobilières

(données fin juillet 2026)

FORTUNE (CHF mio)	Juillet 26	Juin 22	Progression	Part.
Swisscanto Immobilien Schweiz	10'113	7'884	28%	11.8%
AXA Immobilien Wohnen	9'716	8'097	20%	11.3%
UBS AST 4 Real Estate Switzerland	7'057	6'662	6%	8.2%
SwissLife Immobilien Schweiz	5'150	3'312	55%	6.0%
Turidomus Casareal Habitation	4'986	3'900	28%	5.8%
Total 47 fondations CAFP/KGAST	**85'818**	**64'473**	**33%**	**100.0%**

MEILLEURE PERFORMANCE DE PLACEMENT (en %)	2026
Akriba Immobilien Anlagestiftung	9.08%
Lithos Immo 30	8.79%
Fundamental Swiss Real Estate	8.10%
Lithos Immo 20	7.58%
Zürich Immobilien - Wohnen im Alter Schweiz	6.74%
Moyenne 56 fondations immobilières	**5.18%**

MEILLEUR TER_{GAV} (en %)	2026
Turidomus Proreal Commercial	0.13%
Turidomus Urban and mixed-use	0.15%
Pensimo Proreal Commercial	0.18%
Pensimo Casareal Habitation	0.21%
Turidomus Casareal Habitation	0.22%
Moyenne 56 fondations immobilières	**0.49%**

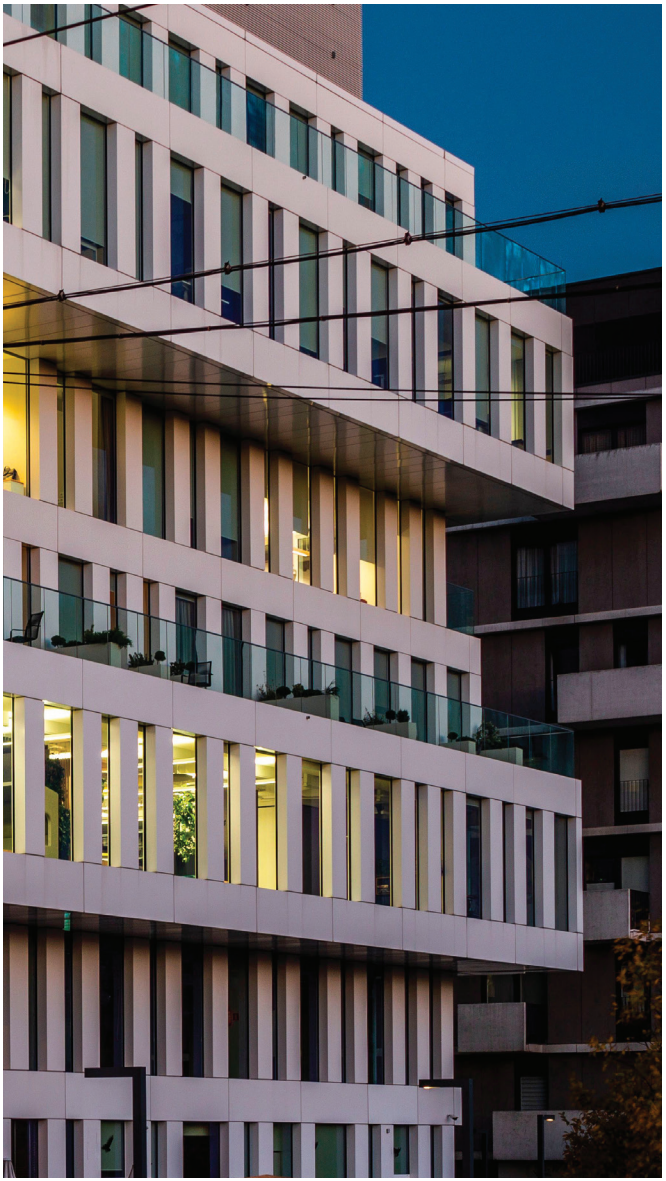
MEILLEURE DISTRIBUTION (en %)	2026
Akriba Immobilien Anlagestiftung	4.70%
HIG Immobilien Schweiz	4.42%
Lithos Immo 30	3.58%
Lithos Immo 20	3.45%
Fundamental Swiss Real Estate	3.40%
Moyenne 24 fondations immobilières	**2.90%**

MEILLEUR TAUX DE PERTE SUR LOYERS (en %)	2026
Akriba Immobilien Anlagestiftung	0.85%
Lithos Immo 30	1.23%
HIG Immobilien Schweiz	1.28%
SwissLife Alter und Gesundheit Schweiz	1.35%
Realstone Résidentiel Suisse	1.36%
Moyenne 56 fondations immobilières	**4.46%**

MEILLEUR RENDEMENT DE PORTEFEUILLE HABITATION (en %)	2026
UBS AST 4 Résidentiel	5.20%
Tellco Immobilien Schweiz	4.76%
Akriba Immobilien Anlagestiftung	4.63%
Lithos Immo 20	4.45%
Prevalis	4.33%
Moyenne 55 fondations immobilières	**3.99%**

MEILLEUR RENDEMENT DE PORTEFEUILLE COMMERCIAL (en %)	2026
REMNEX	6.06%
Ecoreal Suisseselect	5.82%
Tellco Kommerzielle Immobilien Schweiz	5.37%
DAI - Gewerbeimmobilien Schweiz DAGSIS	5.20%
UBS AST 4 Real Estate Switzerland Commercial	4.79%

Sources : KGAST, Wüest Partner, rapports annuels



LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES CONNAISSENT UN REBOND SPECTACULAIRE

Alors qu'elles subissaient de plein fouet les répercussions de la guerre en Ukraine sur les bourses mondiales, les sociétés immobilières ont su se recapitaliser. À échantillon constant par rapport à 2022, la capitalisation totale a progressé de 54%, une hausse largement portée par la plus grande d'entre elles, Swiss Prime Site, qui représente à elle seule plus de 30% du secteur.

Plus volatiles, elles recourent davantage à l'endettement que les autres placements en immobilier, permettant ainsi d'offrir des dividendes similaires aux fondations.

L'ENJEU POUR LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES RÉSIDE NOTAMMENT DANS LE CHOIX DES SITES À ACQUÉRIR OU À DÉVELOPPER.

Les sociétés immobilières ont su s'adapter pour répondre aux nouveaux besoins apparus durant la période post-Covid. C'est notamment le cas des centres logistiques, qui se sont multipliés à travers le pays. Les volumes investis lors des acquisitions sont généralement élevés, tout particulièrement pour les trois principales sociétés que sont Swiss Prime Site, PSP et Allreal.

Le principal enjeu de cette catégorie d'investissement réside dans la bonne santé du segment de l'immobilier commercial. En effet, les sociétés concernées comptent principalement des locataires dont les activités sont tournées vers l'exportation, ce qui entraîne des résultats plus fluctuants. Ce type de placement reste d'ailleurs moins recherché par la clientèle institutionnelle en raison de son profil de risque plus élevé.

Les sociétés seront donc confrontées aux grands défis internationaux qui se profilent. Bien qu'indirectement impactées, elles devront jongler avec les politiques de plus en plus restrictives, notamment dans le domaine des échanges commerciaux.

TOP 5 des sociétés immobilières

(données fin juillet 2026)

CAPITALISATION BOURSIÈRE (CHF mio)	Juillet 26	Juin 22	Progression	Part.
Swiss Prime Site AG	10'575	6'640	59%	30.9%
PSP Swiss Property AG	6'697	5'211	29%	19.5%
Allreal Holding AG	3'509	2'605	35%	10.2%
Mobimo Holding AG	2'604	1'775	47%	7.6%
Investis Holding SA	1'946	1'331	46%	5.7%
Total 16 sociétés cotées	**34'266**	**22'246**	**54%**	**100.0%**

Sources : SIX Swiss Exchange, Wüest Partner (WUPIX-A)



Les nouvelles formes d'habitat exploité

Les capitaux à investir en immobilier restent très importants, alimentant ainsi une concurrence particulièrement féroce. Alors que les rendements dégagés sur le segment résidentiel se réduisent considérablement, d'autres stratégies d'investissement émergent. Focus sur ces marchés de niche à travers un lexique de notions et terminologies utilisées.

AVERTISSEMENT

Ces notions ne correspondent à aucune nomenclature légale ou statistique unifiée en Suisse. Les définitions décrivent des usages de marché et la terminologie des opérateurs. Deux réserves : les durées de séjour et les niveaux de service présentés sont indicatifs et relèvent de la pratique commerciale, non de seuils normatifs ; l'affectation (résidentielle, commerciale, mixte) est déterminée au cas par cas par les autorités cantonales et communales et peut varier d'un projet à l'autre, sans que l'usage effectif s'en trouve modifié. Les références légales sont citées à titre de repère et ne constituent pas un avis de droit.

NOTION-CADRE

Habitat exploité (operated living)

Forme d'immobilier résidentiel ou d'hébergement dans laquelle la mise à disposition des locaux est complétée par une gestion opérationnelle et, généralement, par une offre de services : commercialisation des unités, accueil, gestion des occupants, entretien, services collectifs ou individuels, animation des espaces communs, voire prestations hôtelières selon les concepts.

Contrairement au logement locatif traditionnel, fondé sur la mise à disposition durable d'un appartement, l'habitat exploité associe un actif immobilier à une prestation d'exploitation. Sa performance dépend donc conjointement de la qualité de l'immeuble et de celle de l'exploitant. Il constitue une classe d'actifs intermédiaire entre le résidentiel locatif classique et l'immobilier commercial d'exploitation, notamment hôtelier.

Usage et affectation

L'affectation est la qualification juridique du bien, arrêtée par l'autorité compétente : logement, commercial ou mixte. L'usage est la fonction effectivement exercée par l'occupant. Dans l'habitat exploité, les deux ne coïncident pas nécessairement : l'usage est résidentiel (l'usager y habite, pour quelques semaines ou plusieurs années), tandis que l'affectation peut être résidentielle ou commerciale selon le concept, la durée minimale de séjour et la pratique de l'autorité. Selon sa configuration et son mode d'exploitation, une résidence hôtelière relève généralement de l'hébergement commercial, tandis qu'un coliving peut conserver une affectation logement ou relever d'un autre régime selon les caractéristiques du projet et la pratique de l'autorité compétente. Considérer la demande sous l'angle de l'utilisation plutôt que de l'affectation ou du statut d'occupation conduit à distinguer plusieurs usages résidentiels : se loger durablement, temporairement, avec services ou en phase de transition. Une personne peut passer successivement par plusieurs de ces situations au cours de son parcours de vie : formation, mobilité professionnelle, transition de vie, vieillissement.

L'usage résidentiel n'écarte toutefois pas les contraintes réglementaires liées notamment à l'affectation, au droit du bail, à la protection du parc locatif ou à la Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger, dite Lex Koller, dont l'application doit être appréciée au regard des caractéristiques propres à chaque projet.

HABITAT MEUBLÉ ET HÉBERGEMENT DE MOYENNE DURÉE

Logement meublé avec services (serviced apartment)

Logement autonome et meublé, généralement équipé d'une cuisine ou d'une kitchenette, proposé avec des services associés : nettoyage, linge, réception, conciergerie. Il vise principalement des séjours temporaires ou de moyenne durée, sans durée uniforme propre à cette catégorie, et se situe entre le logement locatif classique et l'hôtellerie. Les prestations varient selon les concepts et les réglementations locales. HotellerieSuisse dispose d'une classification spécifique des « serviced apartments », distincte de celle de l'hôtellerie traditionnelle, tout en intégrant ces établissements au paysage de l'hébergement.

Clientèle observée en Suisse romande : personnes en mobilité professionnelle et expatriés, voyageurs d'affaires, étudiants en formation avancée, ménages en transition résidentielle (séparation, rénovation, arrivée dans la région), ainsi que personnes exclues de la location longue durée, faute de dossier conforme aux exigences des régies.

Terminologie voisine. **Flex living** et **Corporate housing** désignent davantage des concepts de positionnement ou d'exploitation que des typologies immobilières strictement définies. Le premier met en avant la flexibilité de la durée d'occupation et la gestion centralisée ; le second désigne une clientèle, celle des séjours professionnels temporaires. L'un et l'autre peuvent se décliner sous forme de logements meublés avec services, d'appartements meublés traditionnels ou d'unités de coliving.

Résidence hôtelière / appart-hôtel (aparthotel)

Établissement d'hébergement proposant principalement des appartements ou studios meublés disposant d'une cuisine ou d'une kitchenette, exploités avec des prestations hôtelières. L'occupant bénéficie ainsi d'une unité relativement autonome, tout en ayant accès à des services comparables à ceux proposés dans l'hôtellerie traditionnelle.

Le terme « appart-hôtel » correspond à une catégorie reconnue par HotellerieSuisse. Dans ce cadre, l'établissement doit notamment proposer des unités répondant aux caractéristiques d'un appartement et offrir les prestations de l'hôtellerie classique. Le terme « résidence hôtelière » est plus générique et ne correspond pas, en Suisse, à une catégorie juridique ou statistique uniforme.

Dans la pratique, ces concepts se distinguent des logements meublés avec services principalement par leur positionnement plus hôtelier, une commercialisation généralement orientée vers des séjours courts ou temporaires et une offre de services plus développée. La frontière entre les différents modèles reste toutefois graduelle et doit être appréciée selon les caractéristiques concrètes de l'exploitation, les prestations proposées, la durée des séjours et l'affectation autorisée du bien.

Location de courte durée gérée (plateformes numériques)

Mise à disposition temporaire d'un logement meublé, généralement pour quelques nuits à quelques semaines, commercialisée principalement par l'intermédiaire de plateformes numériques telles qu'Airbnb ou Booking.com. Elle peut être pratiquée par le propriétaire ou, lorsqu'il s'agit d'un locataire, dans le respect des règles applicables à la sous-location et des conditions du bail.

Ce modèle est soumis à des réglementations cantonales et communales variables visant notamment à préserver le parc de logements. À Genève et dans le canton de Vaud, la location répétée de courte durée d'un logement résidentiel est notamment encadrée par des limitations de durée, dont le seuil de 90 jours par année civile dans certaines situations. Le dépassement de ces limites peut entraîner l'interdiction de l'activité et des sanctions.



HABITAT PARTAGÉ ET UNITÉS COMPACTES

Coliving

Habitat locatif organisé combinant espaces privatifs, chambre ou studio, le plus souvent avec salle d'eau privative, et espaces communs mutualisés à forte valeur d'usage : cuisine, séjour, espaces de travail, buanderie, fitness, espaces extérieurs. Il se distingue de la colocation traditionnelle par son caractère organisé : immeuble conçu et exploité selon un concept homogène, généralement avec des contrats individualisés, des espaces communs structurés, une gestion locative active et souvent une animation communautaire.

Deux configurations aux implications réglementaires distinctes :

- Coliving meublé exploité : immeuble dédié et meublé, avec services partiels, d'une durée de location minimale usuelle de l'ordre d'un mois ; affectation commerciale ou résidentielle selon les cas ;
- Coliving en appartement : chambres louées au sein d'un appartement du parc existant, sans prestations hôtelières ; il relève généralement d'une affectation logement et la structure contractuelle peut prendre la forme de baux individuels ou, selon le montage retenu, de sous-locations soumises au droit du bail.

Le coliving peut notamment constituer une solution de reconversion d'hôtels obsolètes ou d'immeubles de bureaux, lorsque la configuration du bâtiment s'y prête.

Logements satellites / Cluster housing

Forme d'habitat collectif dans laquelle plusieurs petites unités privatives partiellement autonomes, comprenant généralement une chambre et pouvant disposer de sanitaires ou d'une kitchenette, sont regroupées au sein d'un grand logement comportant des espaces et équipements communs, notamment cuisine, séjour ou espaces extérieurs. L'Office fédéral du logement classe les « logements regroupés (clusters) et satellites » parmi les formes d'habitat modulable. À la différence du coliving, le « Cluster housing » désigne avant tout une typologie d'habitat et d'organisation des espaces, et non un modèle d'exploitation ou de services.

Micro-living

Unités privatives de petite surface, dont la compacité est compensée par l'optimisation de l'aménagement et, dans certains projets, par des espaces ou services collectifs. Le micro-living ne constitue pas nécessairement un habitat exploité : il peut relever du logement locatif traditionnel, et ne s'en rapproche que lorsqu'il s'accompagne de logements meublés, d'espaces partagés et d'une gestion centralisée. Sa faisabilité doit être appréciée au regard des prescriptions cantonales et communales applicables, notamment en matière d'habitabilité, d'éclairage naturel et, lorsqu'elles existent, de dimensions minimales.

Habitat modulable

Logement ou ensemble conçu pour évoluer avec les besoins de ses occupants : transformation de la distribution intérieure, réunion ou séparation d'unités, espaces multifonctionnels, combinaison d'espaces privatifs et partagés. L'Office fédéral du logement emploie cette notion comme catégorie faîtière regroupant plusieurs typologies d'adaptation du logement aux évolutions des ménages. À ne pas confondre avec l'habitat modulaire.

HABITAT ÉTUDIANT

Student Housing / logement étudiant

Terme générique désignant l'ensemble des formes de logement occupées principalement par des étudiants ou des personnes en formation. Il recouvre aussi bien les logements du parc résidentiel traditionnel que les résidences spécifiquement conçues pour cette population.

Résidence étudiante / PBSA (Purpose-Built Student Accommodation)

Ensemble immobilier spécifiquement conçu ou aménagé pour l'hébergement des étudiants et exploité de manière professionnelle. Il comprend généralement des chambres ou studios privatifs, souvent meublés, complétés par des espaces mutualisés tels que cuisines, salles d'étude, espaces de détente, buanderie, fitness ou espaces extérieurs.

Selon le concept, des services complémentaires peuvent également être proposés : accueil, nettoyage, fourniture du linge, animation communautaire ou services numériques. La résidence étudiante se distingue ainsi du logement étudiant diffus par la spécialisation de l'immeuble, la mutualisation des espaces et la présence d'une gestion dédiée.

HABITAT SENIOR

Senior Living / résidence pour seniors

Ensemble immobilier conçu pour des personnes âgées souhaitant conserver un logement autonome dans un environnement adapté : logements accessibles, espaces communs, services facilitant la vie quotidienne (restauration, conciergerie, activités, entretien, assistance administrative, bien-être). Le Senior Living désigne ici une offre résidentielle privée proposée aux conditions du marché. Il se distingue, d'une part, des logements avec encadrement ou protégés, qui relèvent de dispositifs réglementés et peuvent bénéficier de soutiens publics, et, d'autre part, des établissements médico-sociaux (EMS), qui constituent des structures de prise en charge médico-sociale soumises à un régime spécifique.

Appartements avec encadrement / logements protégés

Logements indépendants et adaptés destinés notamment aux personnes âgées ou en perte d'autonomie, associés à des prestations d'encadrement et d'accompagnement (référent, permanence, espaces communs, restauration ou entretien). L'occupant reste locataire ; l'accompagnement relève d'un dispositif distinct du bail. La terminologie et le financement sont cantonaux : immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) à Genève ; logements adaptés avec accompagnement (LADA, anciennement logements protégés) dans le canton de Vaud, chacun étant soumis à ses propres conditions cantonales de reconnaissance et de subventionnement.

NOTIONS LIMITROPHES

Hors périmètre de l'habitat exploité au sens strict, mais nécessaires pour le borner :

Habitat intergénérationnel

Ensemble réunissant volontairement plusieurs générations ou catégories de ménages, avec partage d'équipements et d'espaces communs, dans un objectif d'interaction sociale et d'entraide. Il peut relever du locatif classique, coopératif ou exploité : c'est un concept de programmation et d'usage, non une catégorie immobilière autonome.

Habitat participatif et coopérative d'habitation

Mode d'habitat fondé sur une propriété collective et une gouvernance coopérative, généralement sans but lucratif et selon un principe de loyers couvrant les coûts.

Hôtellerie traditionnelle

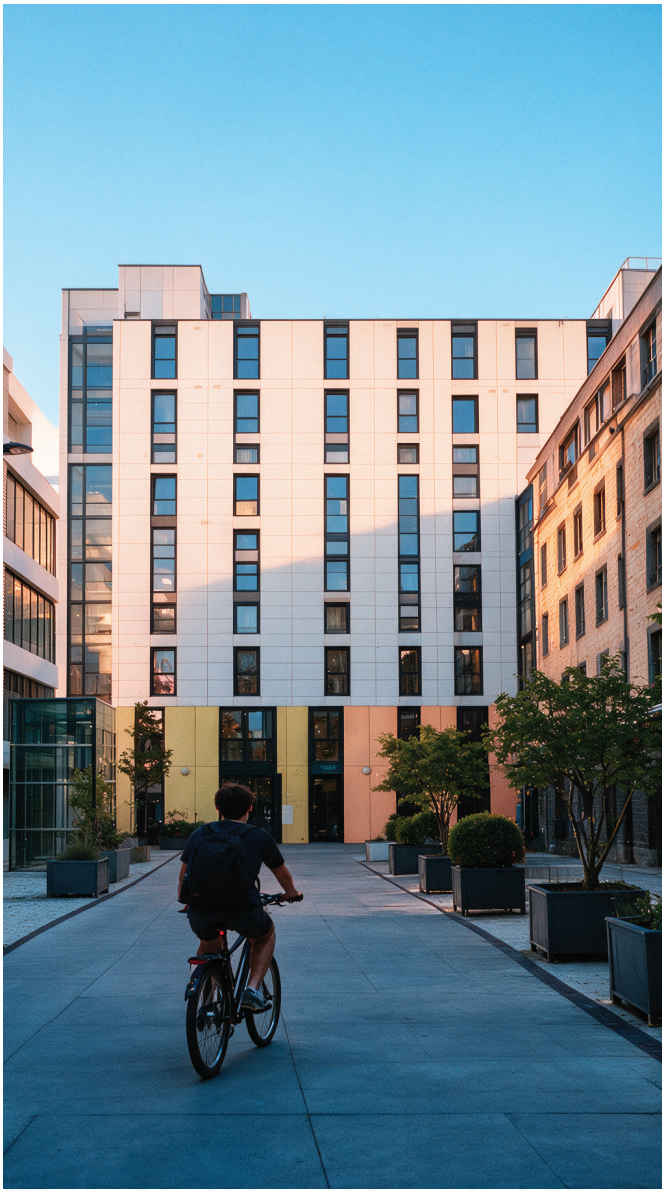
Hébergement à la nuitée avec service complet, en affectation commerciale. Elle se caractérise généralement par une forte intensité de services.

Établissement médico-social (EMS)

Hébergement médicalisé de long séjour, soumis à autorisation d'exploiter et à planification sanitaire cantonale. Il s'agit d'un actif de santé, dont le régime et la valorisation diffèrent fondamentalement de ceux du logement, y compris l'habitat exploité.

Habitat inclusif / logement accompagné

Logement ordinaire assorti d'un accompagnement social ou socio-éducatif (handicap, trouble psychique, précarité).





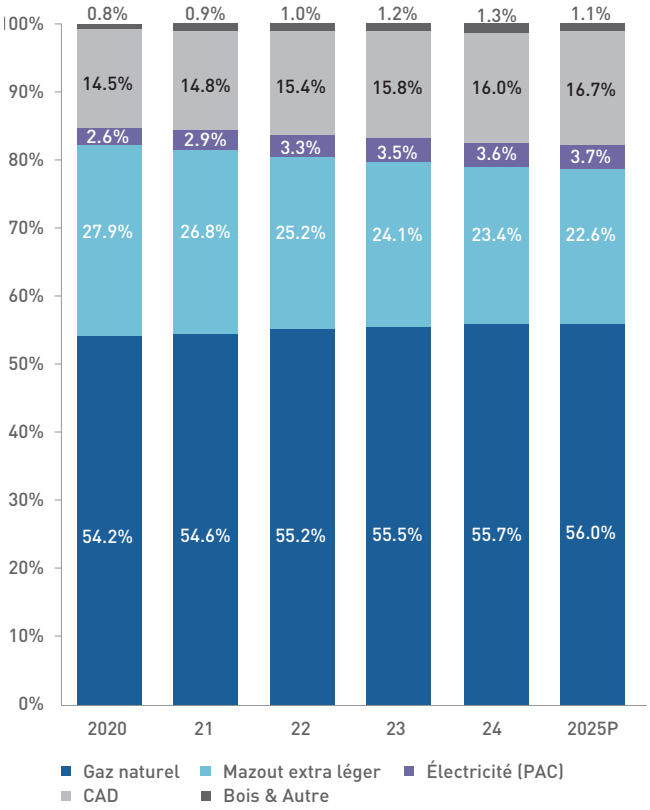
5

Immobilier durable

L'indice de dépense de chaleur (IDC), référence énergétique pour le bâti genevois

Dans le canton de Genève, le calcul et la transmission de l'indice de dépense de chaleur sont obligatoires depuis 2010 pour les propriétaires d'immeubles d'activités et d'habitation (min. 5 preneurs). La notion d'IDC est quant à elle plus ancienne, puisqu'elle a été introduite pour la première fois en 1993 dans la Loi genevoise sur l'énergie afin de mesurer l'efficacité thermique des bâtiments.

Évolution de la répartition du parc résidentiel et mixte par agent énergétique — Genève, 2020-2025



Source : SITG

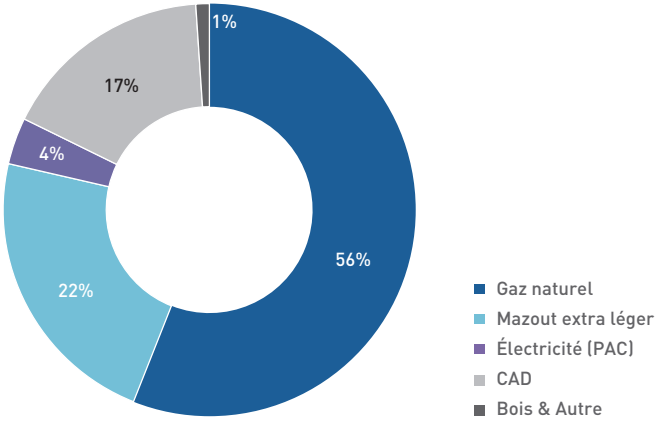
La transition se joue sur l'existant

La tendance observée est nette. Le mazout recule de manière régulière, le gaz, lui, progresse légèrement, signe qu'une partie des installations converties se tourne vers une autre énergie fossile. Le chauffage à distance et les pompes à chaleur gagnent du terrain, mais depuis une base étroite : le premier reste tributaire du tracé des réseaux, les secondes de la faisabilité technique propre à chaque immeuble.

Sur le fond, les constructions neuves, soumises à des exigences énergétiques plus strictes, contribuent à l'amélioration progressive de la performance de l'ensemble du parc. Leur nombre demeure cependant limité au regard des immeubles existants. L'essentiel de la transition reposera donc sur le remplacement des installations de chauffage en place. Ces interventions, réalisées en site habité, supposent des délais d'exécution, un financement et l'adhésion des copropriétaires pour les immeubles en PPE.



Répartition du parc résidentiel et mixte par agent énergétique — Genève



Source : SITG

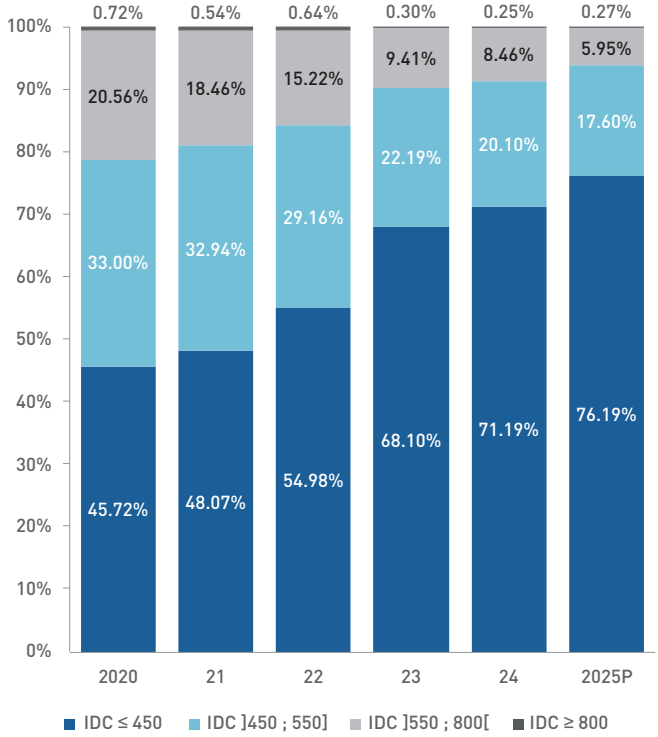
EN 2025, PRÈS DE QUATRE IMMEUBLES SUR CINQ DEMEURENT CHAUFFÉS AU GAZ OU AU MAZOUT.

Le raccordement à un réseau ne garantit d'ailleurs pas à lui seul une chaleur décarbonée, puisque le bilan dépend du mix énergétique propre à chaque réseau. Un immeuble bien isolé chauffé au gaz reste en conformité, et c'est le cas de la grande majorité des bâtiments. L'abaissement programmé des seuils réduira donc les consommations sans provoquer par lui-même la sortie des énergies fossiles, qui relève d'un autre levier. Les lourdeurs administratives, les délais et les coûts qu'impose la mise aux normes apparaissent ainsi disproportionnés par rapport aux avantages réellement obtenus.

Répartition du parc genevois par classe — une amélioration à qualifier

L'évolution des différentes classes donne une indication de la tendance, mais ne permet pas de quantifier précisément la baisse. Deux éléments confortent néanmoins cette lecture. Premièrement, le décrochage le plus marqué coïncide avec l'hiver 2022-23 de la crise énergétique, sans reprise ensuite : la consommation a continué de baisser sur les deux exercices suivants. Deuxièmement, le mouvement touche l'ensemble du parc, les quatre segments enregistrant un recul comparable, et non les seuls immeubles les plus énergivores.

Évolution de la structure du parc résidentiel et mixte par classe d'IDC — Genève, 2020-2025



Source : SITG

L'AMPLEUR ET LA SOUDAINETÉ DU RECUL DÈS 2022 ORIENTENT VERS DES ÉCONOMIES D'EXPLOITATION PLUTÔT QUE VERS DES TRAVAUX, SANS QUE LES DONNÉES PERMETTENT DE RÉELLEMENT LE CONFIRMER.

Un réglage peut être ajusté en une saison, contrairement à une isolation : la dette de rénovation du bâti demeure.

Pour rappel, si l'IDC d'un bâtiment dépasse le seuil fixé à 450 MJ/m²/an, des mesures doivent être entreprises pour abaisser la consommation en dessous du seuil. En cas de dépassement significatif, les propriétaires sont dans l'obligation de procéder à des travaux de rénovation énergétique. Le seuil de dépassement significatif sera progressivement abaissé selon le calendrier suivant : 800 MJ/m²/an jusqu'au 31 décembre 2026, 650 MJ/m²/an jusqu'au 31 décembre 2030, puis 550 MJ/m²/an dès le 1er janvier 2031.

L'abaissement programmé par échelon du seuil de dépassement significatif produira un effet différent : il ne modifiera pas le taux de conformité, mais élargira fortement le nombre d'immeubles soumis à une obligation de travaux.



Certifications énergétiques



FLASHBACK

ARCHIVES - 30.07.2012

ÉCONOMIE - LE POINT ÉCO - LE 30 JUILLET 2012

Les options sont multiples mais les soutiens insuffisants

Assainir sa maison : pour un particulier, un parcours d'obstacles financiers et administratifs

CECB - CLASSES ÉNERGÉTIQUES

CLASSE STATUT

A
B
C
D
E
F
G

APRÈS

AVANT

SCHÉMA INDICATIF - NON OFFICIEL

Illustration : échelle des classes du CECB, de A (très efficace) à G (peu efficace) (vue schématique)

De l'avis unanime des spécialistes, les incitations à réduire la consommation énergétique des bâtiments restent insuffisantes, du moins au regard des ambitions du Conseil fédéral. Pour le propriétaire d'une maison, la voie de l'assainissement se heurte à des obstacles à la fois financiers et administratifs. Les outils, eux, ne manquent pourtant pas.

Une affaire de conviction

Pour Laurent Isoard, directeur de la société genevoise de conseil énergétique Signa-Terre, rénover reste avant tout un engagement personnel : «Il faut avoir une vraie conscience écologique pour se lancer».

Il pointe deux freins majeurs : la modestie des subventions et la complexité des démarches administratives.

20 francs par bâtisse

Le spécialiste étaye son propos par les chiffres. La Confédération consacre 30 millions de francs par an au soutien, sur une période de dix ans.

Or le pays compte 1,5 million de logements résidentiels. Rapporté au parc, l'effort fédéral équivaut à quelque 20 francs par bâtisse.

Berne renvoie aux cantons

Interpellé, l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) renvoie la question aux cantons. Sa porte-parole rappelle que la Confédération leur verse la moitié des subventions.

Paradoxe : si l'argent fait défaut, les moyens mis à disposition des ménages sont, eux, pléthoriques.

LES CHIFFRES CLÉS

30 mio de francs par an alloués par la Confédération, pendant dix ans

1,5 mio de logements résidentiels en Suisse

20 fr. de soutien par bâtisse, selon le calcul de Signa-Terre

50% des subventions versées aux cantons par Berne

1'200 fr. prix d'un CECB «plus», conseil personnalisé

ENCADRÉ - LE CERTIFICAT ÉNERGÉTIQUE

Du CECB standard au conseil sur mesure

Premier outil à disposition du propriétaire : le certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Le rapport remis avec sa version standard contient déjà des pistes d'amélioration pour le logement évalué.

Le propriétaire qui souhaite aller plus loin et bénéficier d'un accompagnement plus personnalisé peut opter pour un CECB «plus», facturé 1'200 francs.

D'après : S. P., «Les options sont multiples mais les soutiens insuffisants», Le Temps, rubrique Le Point Éco, 30.07.2012. Texte résumé et reformulé à partir de l'extrait accessible de l'article ; mise en forme rétrospective à vocation illustrative.

PAGE 1

Source : Le Temps, 30.07.2012

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), données harmonisées au niveau national

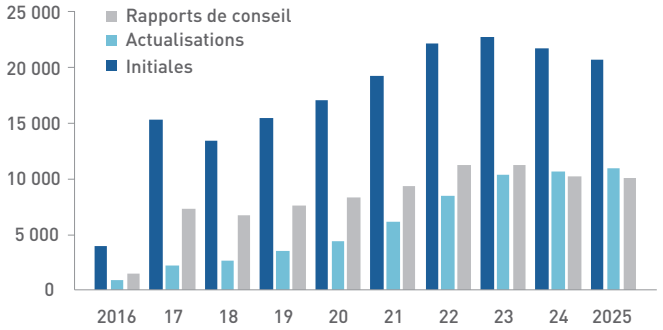
Lancé en 2009 sous l'impulsion de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK), le CECB introduit, à l'instar de ce qui se fait pour les appareils électroménagers, une échelle d'étiquettes allant de A à G. L'objectif des cantons à travers cette démarche était de suivre la santé énergétique du parc immobilier suisse, avec 15'000 certificats par an.

LE CECB A PASSÉ LE CAP SYMBOLIQUE DES 200'000 BÂTIMENTS CERTIFIÉS EN SUISSE EN 2025.

Les réglementations cantonales se durcissent et intègrent pour la plupart les données CECB comme base de calcul. Selon les démarches, les CECB ou CECB+ deviennent systématiquement obligatoires dans la majorité des cantons romands, notamment pour débloquer des subventions importantes en matière de rénovation.

Pour un propriétaire, le CECB devient un document de monitoring à tenir à jour plutôt qu'à établir ponctuellement.

Publications CECB par exercice — Suisse



Source : statistiques CECB

Une capacité de certification qui tend à plafonner

Le nombre d'expert(e)s certifié(e)s a progressé fortement jusqu'en 2021, avant de stagner autour de 1'800 pour toute la Suisse, avec même un repli en 2025 après le pic de l'exercice précédent. Ce recul coïncide avec la fin de la première période d'application du nouveau règlement de certification, entré en vigueur le 1er janvier 2024, qui subordonne le maintien de la certification à un minimum de deux publications initiales et à une formation continue tous les deux ans. Si les besoins venaient à s'intensifier, la capacité d'expertise deviendrait un facteur limitant, avant même le financement des travaux. Une évolution à surveiller pour les propriétaires qui doivent planifier des certifications en série sur un portefeuille.

Certification CECB et calcul IDC - deux approches, deux objectifs : consommation mesurée versus consommation théorique

L'IDC mesure la consommation réelle d'un immeuble, corrigée en fonction du climat. Le CECB évalue ce qu'il devrait consommer compte tenu de sa qualité constructive et de ses équipements, dans des conditions d'usage normalisées. L'un mesure les conditions d'exploitation, l'autre évalue les caractéristiques du bâti. Cette distinction explique qu'un même immeuble puisse présenter un bon IDC tout en obtenant une mauvaise classe CECB, ou inversement.

Pourquoi une comparaison chiffrée directe n'est pas possible

Trois obstacles s'y opposent. Les échelles d'abord : rapprocher des MJ/m² de classes A-G supposerait une table de correspondance entre les seuils genevois et les bornes du référentiel CECB. Les périmètres ensuite : l'IDC porte sur les immeubles de logements et d'activités du canton, le CECB sur un échantillon suisse dont aucune ventilation cantonale n'est diffusée. La sélection enfin : le CECB étant volontaire, sa population est biaisée vers les objets en cours de rénovation ou de transaction, ce qui empêche de la considérer comme représentative de l'ensemble du parc.

Synthèse — Avantages et inconvénients

AVANTAGES

IDC	CECB
Consommation réelle, exploitation et réglages compris	Référentiel national, comparable entre immeubles et cantons
Coût marginal : la donnée est disponible via la facturation	Sépare l'enveloppe de la production de chaleur
Série annuelle, donc suivi et détection des dérives	Intègre les émissions directes de CO_2
Couverture exhaustive du parc soumis à déclaration	Neutralise l'usage : mesure la qualité intrinsèque du bâti
Directement opposable, avec des seuils datés	Version CECB+ : variantes de rénovation chiffrées et échelonnées

INCONVÉNIENTS

IDC	CECB
Sensible au comportement des occupants et à la vacance	Valeur théorique : écart possible avec les consommations
Ne localise pas la cause de la surconsommation	Coût et délai d'expertise à la charge du propriétaire
Ne débouche sur aucune préconisation de travaux	Photographie ponctuelle, sans lien entre deux certificats
Ignore l'agent énergétique et les émissions de CO2	Qualité variable selon l'expert
Cantonal : aucune comparaison possible hors Genève	Couverture partielle du parc, sans ventilation cantonale

LE CHOIX DU RÉFÉRENTIEL EST ESSENTIEL, CAR IL CONDUIT À DES STRATÉGIES ÉNERGÉTIQUES DIFFÉRENTES SELON LES OBJECTIFS VISÉS.

Deux métriques, deux calendriers, deux systèmes de suivi à tenir en parallèle : les objectifs restent différents et l'harmonisation romande semble encore lointaine…

Le canton de Vaud se dote d'une nouvelle loi sur l'énergie applicable dès 2027

Le 3 février 2026, le Grand Conseil vaudois a adopté la révision de la Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) par 99 voix contre 31 et 13 abstentions. L'UDC a annoncé un référendum le soir même du vote. Faute d'avoir réuni les signatures dans le délai, celui-ci n'a pas abouti en mai 2026 : le texte entrera donc en vigueur sans votation populaire dès le 1er janvier 2027.

Le canton importe 84% de son énergie et s'est fixé la neutralité carbone à l'horizon 2050. La LVLEne en constitue le principal levier pour le parc bâti.

Trois obligations principales concerneront directement les propriétaires :

L'assainissement des bâtiments les plus énergivores :
ceux classés en classe énergétique F ou G au sens du CECB (efficacité de l'enveloppe) et dont la surface de référence énergétique dépasse 750 m² devront être assainis d'ici 2037 (classe G) et 2042 (classe F). Le Grand Conseil a toutefois supprimé cette obligation pour les bâtiments de moins de 750 m² de SRE, réduisant sensiblement le périmètre voulu par le Conseil d'État.

Les agents énergétiques ensuite :
tout chauffage fossile arrivé en fin de vie devra être remplacé par un système renouvelable. Pour les installations datant d'avant 2020, le remplacement doit intervenir au plus tard en 2042 ; pour celles installées à partir de 2020, le délai est fixé à 2047.

Le solaire enfin :
l'obligation d'équipement photovoltaïque se limite aux nouvelles constructions, aux rénovations de toiture et aux surélévations. Le délai qui aurait imposé l'équipement de toutes les toitures d'ici 2039 a été abandonné en cours de débats.

En contrepartie, le canton annonce près de CHF 800 millions de subventions pour la première étape de mise en œuvre, de 2027 à 2032, soit plus de CHF 100 millions par an en moyenne. Un régime de dérogations est également prévu ; son règlement d'application devrait en préciser les contours, en tenant compte à la fois des difficultés financières du propriétaire et des contraintes techniques ou patrimoniales du bâtiment.

Vient ensuite la question du calendrier. L'échéance de 2042 concentre ainsi une part importante de la demande de travaux sur une quinzaine d'années, dans un canton qui reconnaît lui-même une pénurie de main-d'œuvre qualifiée.

ANTICIPER SES ASSAINISSEMENTS ÉNERGÉTIQUES, C'EST TROUVER DES ENTREPRISES PLUS DISPONIBLES ET OBTENIR DES SUBVENTIONS PLUS AVANTAGEUSES.

Un point mérite une attention toute particulière. La loi introduit, dans le cadre de la protection des locataires, une subvention destinée aux propriétaires qui s'engagent à ne pas répercuter les frais de rénovation sur les loyers. Un nouvel arbitrage apparaît donc entre le subventionnement et la hausse de loyer admissible au titre de la plus-value. Son issue dépendra des conditions fixées par le règlement d'application.



Source : Site officiel de l'État de Vaud

Acanthe fête ses 25 ans

Née en 2001 d'une idée lumineuse de notre administrateur, Etienne Nagy, la société a bien grandi... Aujourd'hui, l'équipe est active dans l'expertise immobilière ainsi que l'asset management et se répartit sur trois entités à taille humaine : Acanthe, Acanthe Vaud et Acanthe Neuchâtel.

Cette évolution réjouissante n'aurait toutefois pas été possible sans la confiance de nos clients que nous tenons à remercier ici sincèrement pour leur fidélité.

Caroline et Alexandre

ÉQUIPE DE RÉDACTION

Caroline DUNST
Alexandre BAETTIG
Marianne SALIB
Michèle DE CANDOLLE
Aurélie SOMMER
Maxime VOLERY
Camille BEGA
Bryan TOURNAIRE
Raphaël WIGGER
Sirine BEN KHELIFA
Antoine DE HAAN
Laura DA SILVA
Caroline AUTISSIER
Sandrine PIERREHUMBERT
Alain SCHMID
Laura GLOOR
Maëlle SUTER

Copyright
Acanthe SA, octobre 2026
Des extraits de la publication peuvent être cités, avec mention de la source.
Les informations et opinions, figurant dans cette étude, émanent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité dans le cas où ces informations se révéleraient fausses ou incomplètes.

acanthe


BNP PARIBAS



acanthe

ACANTHE SA
Agence de Genève
Esplanade de Surville 2
Case postale 443
1213 Petit-Lancy

T +41 22 839 37 77

info@acanthe.ch

ACANTHE VAUD SA
Agence de Lausanne
Chemin du Viaduc 1
Case postale 155
1000 Lausanne 16

T +41 21 318 77 53

info-vaud@acanthe.ch

ACANTHE NEUCHÂTEL SA
Agence de Neuchâtel
Rue des Terreaux 9
Case postale 2736
2001 Neuchâtel

T +41 32 838 10 10

info-neuchatel@acanthe.ch

acanthe.ch