

# Qualité de l'emplacement en Suisse en 2025 : ce qui importe vraiment aux acheteurs immobiliers

En 2025, l'emplacement restera le principal facteur déterminant de la valeur des biens immobiliers résidentiels en Suisse. Cependant, les critères définissant un « bon emplacement » ont considérablement évolué. Les nouvelles habitudes de mobilité, les modèles de travail plus flexibles et le comportement plus différencié des acheteurs font que les emplacements classiques de premier choix sont de plus en plus concurrencés. Les zones périurbaines, c'est-à-dire les régions situées à la frontière entre la ville et la campagne, gagnent notamment en attractivité. Aujourd'hui, ceux qui souhaitent investir ou vendre ne doivent plus évaluer la qualité d'un emplacement de manière globale, mais l'analyser de manière différenciée.

## La qualité des sites en mutation : nouvelles exigences

En 2025, l'idée que seule la proximité du centre-ville ou la vue sur le lac détermine la valeur immobilière sera dépassée. Aujourd'hui, les acheteurs accordent davantage d'importance à la combinaison de la mobilité, du calme, de la sécurité et de l'approvisionnement, non seulement dans le centre, mais aussi de plus en plus en dehors.

Parmi les facteurs les plus souvent cités, on trouve :

- **Transports publics** : proximité des stations de train ou des lignes de bus permettant de rejoindre le centre-ville en moins de 30 minutes.
- **Faible pollution sonore** : de plus en plus de décisions d'achat sont basées sur les cartes de bruit et de qualité de l'air.
- **Infrastructures quotidiennes** : commerces, soins médicaux et loisirs idéalement accessibles à pied.
- **Éducation et garde d'enfants** : les familles privilégient les endroits offrant une bonne infrastructure scolaire et des crèches, ainsi qu'un environnement résidentiel sûr.

Ces exigences s'appliquent aussi bien à la vie urbaine qu'aux zones suburbaines ou rurales. La qualité fonctionnelle de l'emplacement est déterminante, quelle que soit la taille de la commune.



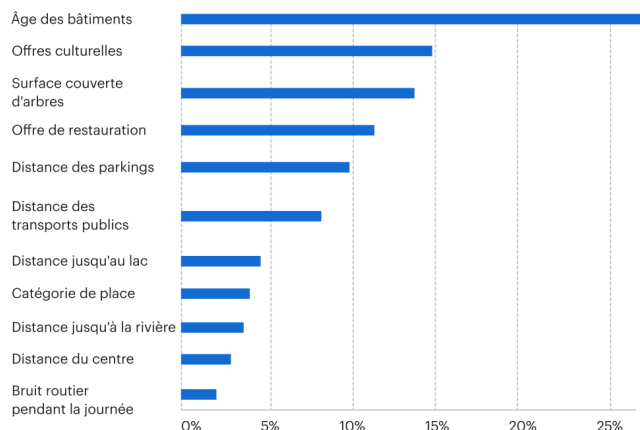
## Les villes restent chères, les environs gagnent en attractivité

Zurich, Bâle, Lausanne ou Genève restent des marchés haut de gamme où la demande est constante. Mais l'urbanité seule ne suffit plus à de nombreux acheteurs : la densification, le bruit, le trafic et la disponibilité limitée poussent notamment les familles et les navetteurs à rechercher des alternatives dans la périphérie élargie.

Exemple : dans la ville de Zurich, le prix moyen du mètre carré pour les appartements en copropriété sera de CHF 18 698 en 2025. À quelques kilomètres seulement, dans

### Qualité de l'emplacement

Importance relative des facteurs qui définissent l'atmosphère perçue d'un lieu



Source: Wüest Partner, 2024

la vallée bien desservie de Glattal, il sera d'environ CHF 12 133. La différence de prix de plus de 35% montre le potentiel des emplacements situés en dehors des centres-villes.

### Zones périurbaines : une qualité de vie élevée en périphérie des villes

Sont considérés comme périurbains les sites situés entre la ville et la campagne, par exemple à la périphérie des agglomérations ou le long des grands axes de transport. Ces zones combinent souvent le meilleur des deux mondes : proximité du centre, mais aussi plus d'espace, de nature et de calme. Les communes desservies par le RER, l'autoroute et dotées d'infrastructures quotidiennes fonctionnelles, comme dans le canton d'Argovie, autour de Lucerne ou dans la région de March-Höfe, gagnent nettement en importance.

Pour les acheteurs, ces emplacements offrent des prix d'entrée attractifs et une bonne qualité de vie. Parallèlement, les investisseurs découvrent également le potentiel de ces régions : c'est surtout là où les transports publics continuent d'être développés que les chances d'une valeur stable et d'une croissance durable sont les plus élevées.

### La micro-situation devient déterminante pour l'achat

Les différences sont plus perceptibles au sein d'une commune ou d'un quartier. La « micro-situation », c'est-à-dire l'environnement immédiat d'un bien immobilier, a une incidence directe sur la demande et le prix. En 2025, les acheteurs seront particulièrement attentifs aux critères suivants :

- Rues calmes, à circulation réduite
- Ensoleillement et situation topographique (altitude, vue)
- la qualité de l'air et les émissions sonores
- la structure du voisinage et le sentiment de sécurité

Souvent, ce n'est pas tant la commune qui est déterminante, mais plutôt l'emplacement exact au sein d'un quartier. Parfois, le côté de la rue fait toute la différence.

### Qualité de l'emplacement et évolution des prix en comparaison

#### Réservez dès maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/conseil13](https://qr.properti.ch/conseil13)

Les données actuelles sur les prix montrent que les emplacements facilement accessibles, dotés d'infrastructures fonctionnelles et offrant une qualité de vie élevée enregistrent une évolution des prix supérieure à la moyenne, tant dans les centres-villes que dans certaines zones périurbaines.

Région	Ø Prix ETW 2025	Évolution 2023-2025
Ville de Zurich	CHF 18'698/m <sup>2</sup>	+11%
Glattal (ZH)	ca. CHF 12'133/m <sup>2</sup>	+5%*
Agglomération de Berne	CHF 8'409/m <sup>2</sup>	+15%
Agglomération de Lucerne	CHF 10'850/m <sup>2</sup>	+9%
March-Höfe (SZ)	CHF 11'720/m <sup>2</sup>	+7%

\*Durchschnitt Kanton Zürich; Veränderungsdaten basieren auf properti-Marktanalysen 2023–2025  
Quelle: BFS (Immobilienpreisindex Wohneigentum 2025), properti Immobilienpreis-Portal

### Pour les propriétaires : quand la vente est-elle intéressante ?

Les propriétaires situés dans des régions bien desservies, par exemple dans la vallée de la Glatt, dans l'agglomération bernoise, dans la région de Lucerne ou le long de la March-Höfe, se trouveront dans une situation particulièrement favorable en 2025. La combinaison d'une demande soutenue, d'une offre limitée et d'une situation géographique de qualité garantit une évolution stable, voire à la hausse, de la valeur marchande. Ceux qui envisagent de vendre devraient profiter de la conjoncture actuelle.

### Conclusion

En 2025, la qualité d'un emplacement ne sera plus une caractéristique statique, mais le résultat d'une interaction complexe : accessibilité, calme, proximité des services, environnement, structure sociale et évolution des prix seront étroitement liés. Les emplacements classiques resteront recherchés, mais les régions périurbaines rattraperont leur retard, notamment grâce à l'amélioration de la mobilité et à la modernisation des infrastructures. Comprendre correctement la notion d'« emplacement » aujourd'hui permet d'acheter, d'investir ou de vendre de manière plus ciblée.

### Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : [qr.properti.ch/calcul1](https://qr.properti.ch/calcul1)