

Aperçu du marché du logement

Après un refroidissement de 2015 à 2017, notamment à la suite des décisions prises par la Banque nationale suisse (BNS) en janvier 2015, la Suisse a connu une phase de haute conjoncture jusqu'à l'été 2018 avant d'enregistrer, depuis lors, un fléchissement de la croissance du PIB.

La demande sur le marché du logement a été nourrie ces dernières années, en raison non seulement de la baisse constante des taux d'intérêt, mais aussi de la croissance démographique. La hausse de la demande a entraîné une augmentation de la production de logements. Même si la demande s'est essouffée ces derniers temps, l'offre, dopée par la pénurie de possibilités de placements, continue pour l'heure de s'étoffer à un rythme soutenu, quand bien même le nombre de permis de construire et les entrées de commandes diminuent depuis peu.

Le parc de logements vacants a nettement augmenté depuis 2014, avant tout dans le secteur locatif, et la hausse du taux de vacance devrait se poursuivre en 2019. Alors que les loyers en cours restent relativement stables, les loyers proposés affichent, eux, une légère tendance baissière.

Une étude réalisée sur mandat de l'OFL par Metron a été publiée récemment. Elle traite du facteur de coûts que constituent les places de stationnement pour les immeubles de logements d'utilité publique. Ses auteurs formulent des recommandations destinées aussi bien aux maîtres d'ouvrage qu'aux cantons et aux communes, les instances habilitées à traiter les demandes de permis de construire.

Mai 2019



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2017/2018	-0,1 %	-0,4 %	↗
Evolution démographique	2017/2018	+0,8 %	+0,7 %	↗
Climat de consommation	01.19/04.19	-4	-6	→

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2015/2016	53 126	52 034	↓
Prix de la construction : construction d'immeubles locatifs	04.18/10.18	+1,0 %	+0,6 %	↗
Prix de la construction : rénovation d'immeubles locatifs	04.18/10.18	+1,8 %	+0,8 %	↗
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	02.19/03.19	2,63 %	2,63 %	→

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2017/2018	1,45 %	1,62 %	↗
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	11.18/02.19	+0,5 %	+0,4 %	↗
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	4 ^e trim. 18/ 1 ^{er} trim. 19	-2,1 %	-1,9 %	↘
Evolution des prix de l'offre : appartements en propriété	4 ^e trim. 18/ 1 ^{er} trim. 19	-1,7 %	-1,5 %	↘
Evolution des prix de l'offre : maisons individuelles	4 ^e trim. 18/ 1 ^{er} trim. 19	-0,1 %	-0,1 %	↑

Instants de mesure

Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période.

T1 données précédentes

T2 dernières données disponibles

Le sens des flèches pour les valeurs absolues

indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.

Le sens des flèches pour les taux d'évolution

indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

→ changement nul

↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

Sources

OFS, seco, BNS, Wüest Partner

Impressum

« Aperçu du marché du logement » paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source.

Plus d'informations: www.bwo.admin.ch

Contact / Questions supplémentaires:
christoph.enzler@bwo.admin.ch
tél. +41 58 480 91 87

Recul du chômage et des salaires réels

Les prix sont stables depuis plus de dix ans. Le renchérissement annuel moyen a été de 0,9 % en 2018, et il devrait légèrement diminuer cette année. En 2015 et 2016, les salaires réels ont encore sensiblement progressé, avant de reculer en 2017 et plus nettement encore en 2018. On peut s'attendre à une légère hausse du salaire réel pour l'année en cours. Toutefois, le revenu disponible diminue en raison de l'augmentation des primes d'assurance-maladie. Le taux de chômage, qui a atteint 2,6 % en 2018 en moyenne annuelle, n'avait plus été aussi bas depuis dix ans. L'année en cours ne devrait pas amener de hausse.

Affaiblissement de la croissance démographique

En raison de la conjoncture, alors favorable, et de l'introduction, le 1^{er} juin 2007, de la libre circulation intégrale des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et des États de l'AELE, la croissance de la population avait été nettement plus élevée en 2007 (+1,1 %) et en 2008 (+1,4 %) que les années précédentes. Depuis lors, les valeurs annuelles ont oscillé entre +1,1 % et +1,3 %. En 2017, la croissance de la population résidante permanente a été nettement plus faible (+0,8 %). Les chiffres provisoires indiquent que la hausse a continué de fléchir légèrement en 2018. De plus, les demandes d'asile ont été au plus bas depuis 10 ans cette même année, et la tendance à la baisse se poursuit pour l'instant en 2019. Indépendamment des mouvements migratoires, avec une population résidante permanente en 2019 pour l'heure comparable à celle de la période correspondante de l'année précédente, le vieillissement de la population s'accélélera rapidement au cours des prochaines années. Enfin, il y a lieu de penser que la progression du nombre de ménages privés va se poursuivre dans les décennies à venir.

Climat de consommation en léger recul

En avril 2019, le climat de consommation s'est légèrement détérioré par rapport au trimestre précédent, l'indice restant toutefois juste supérieur à sa moyenne pluriannuelle. L'optimisme des personnes interrogées concernant l'évolution de la conjoncture n'a pas évolué par rapport au trimestre précédent. Par contre, celles-ci se montrent légèrement plus pessimistes quant au marché du travail. Quand bien même les appréciations liées au sous-indice relatif à l'évolution du chômage demeurent globalement positive, la sécurité de l'emploi est jugée nettement en recul par rapport au début de l'année. La disposition à faire des achats importants reste à un niveau inférieur à la moyenne.

Secteur de la construction : le point d'inflexion a été franchi

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29 000 unités à plus de 53 000. En

2016, elle a atteint 52 000 unités. Pour 2017 et 2018, on peut également tabler sur cet ordre de grandeur, et sur une valeur avoisinante pour 2019. Bien que les entrées de commandes et le nombre de permis de construire aient dernièrement reculé, le secteur de la construction continue à tourner à plein régime. Les impulsions positives émanent des taux directeurs, qui restent bas, et du manque de possibilités de placements qui en découle. Dans un tel contexte, les investissements dans l'immobilier demeurent prisés, même si les risques qui y sont liés se sont nettement accrus. En dépit du recul des entrées de commandes, la part des logements locatifs dans la production globale de logements reste importante.

Taux d'intérêt toujours bas et prix de la construction stables

Le mouvement de baisse marquée des taux d'intérêt a débuté il y a plus de 10 ans. Ces derniers ont atteint depuis quelques semaines un niveau historiquement bas, auquel ils devraient pour l'instant se maintenir. La BNS poursuivra vraisemblablement sa politique des taux d'intérêt négatifs ces prochains trimestres. Les prix de la construction restent relativement stables depuis 2011 malgré de faibles fluctuations, et connaissent depuis peu une très légère tendance haussière. Cela confirme globalement que, malgré une bonne situation conjoncturelle persistante, la pression sur les prix ne diminue pas dans ce secteur, en raison de la concurrence aiguë.

Hausse marquée du nombre de logements locatifs vacants

Le 1^{er} juin 2018, quelque 72 300 logements, soit 1,62 % de l'ensemble des logements, étaient vacants en Suisse. Par rapport à 2017 (1,45 %), l'augmentation était de 8 000 unités, sachant que 7 000 étaient des logements locatifs. Au total, 59 700 logements locatifs étaient vacants au jour de référence, ce qui signifie qu'en Suisse, au moins 1 logement locatif sur 40 est désormais dans cette situation. Des taux de vacance supérieurs à 2,3 % ont été enregistrés dans les cantons de Soleure, d'Argovie, du Jura, de Schaffhouse, de Thurgovie et du Valais. À l'inverse, les cantons de Zoug, de Genève, d'Obwald, de Bâle-Ville, de Bâle-Campagne et de Zurich affichent un taux de logements vacants inférieur à 1 %. En 2019, le nombre de logements inoccupés devrait continuer d'augmenter. Cette évaluation est corroborée par la durée de publication moyenne des annonces immobilières qui, selon l'indice du logement en ligne OWI, a continué de croître.

Stabilité des loyers en cours

Depuis son introduction en septembre 2008, le taux hypothécaire de référence publié chaque trimestre par l'OFL est passé de 3,5 % à 1,5 %. La dernière baisse, d'un quart de point de pourcentage, date de juin 2017. Contrairement à

ce qu'il était commun de penser jusqu'à présent, ce taux pourrait encore baisser compte tenu de la situation actuelle des taux d'intérêt, même si cette baisse éventuelle ne devrait survenir que dans une année au plus tôt. Par contre, il n'y a pas lieu de s'attendre à une hausse rapide du taux d'intérêt de référence étant donné l'inertie du taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé. Compte tenu de la dernière baisse, de la situation générale du renchérissement et de la détente marquée sur une grande partie du marché du logement locatif, l'indice des loyers de l'OFS devrait également rester relativement stable en 2019. L'an dernier, il avait légèrement augmenté, de 0,6 % en moyenne.

Poursuite de la légère baisse des loyers proposés

Depuis l'an 2000, on a observé une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre dans tous les segments du marché du logement. Cette tendance s'est nettement affaiblie, voire s'est inversée, ces quatre dernières années. Après une période de stagnation dans le secteur de la propriété, les prix sont repartis légèrement à la hausse, en particulier dans le domaine des maisons individuelles. Les prix des loyers proposés sur le marché, par contre, continuent à baisser légèrement.

Les places de stationnement, un facteur de coûts

La part des ménages sans voiture augmente depuis quelques années, en particulier dans les villes, où plus d'un ménage sur deux renonce déjà à posséder un véhicule. En vertu des réglementations actuelles, les investisseurs et les propriétaires qui réalisent des projets de transformation, d'extension ou de nouvelles constructions sont la plupart du temps tenus de construire un nombre donné de places de stationnement. Dans les faits, on constate que l'offre de places de stationnement accompagnant les logements correspond rarement à la demande, ce qui est regrettable à plusieurs titres. En effet, un nombre insuffisant de places de parc rend les objets locatifs impossibles à louer et conduit à des conflits dans la gestion des immeubles, alors qu'un nombre trop élevé de places de stationnement augmente inutilement les coûts de construction et peut accroître, directement ou indirectement, les coûts de location. Il est donc important d'exploiter les places de stationnement de manière optimale.

L'OFL a commandé une étude, confiée au bureau Metron, qui compare les conditions générales régissant la construction de places de stationnement accompagnant les logements d'utilité publique avec les besoins réels des habitants. L'étude se base sur une analyse de la documentation existante et met ces résultats en perspective à l'aide de sept exemples. Les données quantitatives et qualitatives des exemples retenus ont été recueillies auprès de coopératives d'habitation, de leurs services de gérance et de leurs habitants. Une comparaison des coûts de construction, déduits pour certains par calcul en raison de données manquantes, avec les valeurs de référence fournies par Metron montre que les coûts de construction effectifs par place de stationnement dans les exemples étudiés sont généralement inférieurs aux valeurs de référence. La comparaison des valeurs de référence et les données relatives aux exemples ne permettent pas de conclure à une répercussion des coûts sur les locataires, indépendamment de l'existence ou non de places vacantes.

Les facteurs influant sur la demande de places de parc ont été déterminés sur la base de l'enquête du Microrecensement mobilité et transports (MRMT) de l'Office fédéral de la statistique (OFS) et de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Celle-ci met notamment en lumière

des tendances contradictoires quant à la mobilité des personnes âgées. Si les seniors font généralement moins usage de la voiture, il y a au sein de cette classe d'âge pour la première fois autant de femmes que d'hommes qui ont un permis de conduire. Il convient en outre de distinguer les seniors actifs qui se déplacent beaucoup des personnes âgées moins mobiles. Les tendances qui se dégagent du MRMT se retrouvent partiellement dans les exemples étudiés.

Les directives en matière de planification varient d'un canton et d'une commune à l'autre. Les directives actuelles permettent de prévoir moins de places de stationnement que ce qui est normalement prescrit, dans l'optique d'un habitat avec peu de voitures, voire sans voiture. Cette dérogation aux prescriptions doit en principe être justifiée par des concepts de mobilité. La quantité de places de stationnement construites ne correspond dans aucun des exemples étudiés exactement au nombre prescrit. Il convient néanmoins de souligner qu'il est presque partout possible de stationner sur la voie publique.

L'analyse documentaire montre qu'il existe une grande différence entre les régions urbaines et rurales quant à l'adéquation de l'offre et de la demande de places de parc. L'analyse des données déjà disponibles tout comme l'examen des sept exemples concrets montrent qu'il n'est pas facile de chiffrer le potentiel d'économies. La construction d'un nombre de places de parc conforme aux besoins et pouvant, dans l'idéal, évoluer dans le temps pour s'adapter aux nouvelles réalités reste en tout cas judicieuse et peut contribuer à réduire les coûts.

Pour limiter l'impact du facteur de coûts que sont les places de stationnement et créer une offre correspondant aux besoins, il convient d'exploiter la marge de manœuvre à disposition et de s'assurer, avec le concours des personnes concernées, que les directives continuent d'être actualisées. L'étude formule des recommandations aussi bien à l'intention des maîtres d'ouvrage qu'à celle des cantons et des communes, qui accordent les permis de construire.

L'étude (en allemand, avec un résumé en allemand et en français) est publiée sur le site internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > L'OFL > Publications > Rapports de recherche