

Aperçu du marché du logement

Les mesures prises pour endiguer la pandémie de COVID-19 devraient entraîner la plus forte chute du PIB observée depuis des décennies. Cette contraction succède à une phase de croissance conjoncturelle, qui s'essouffait toutefois légèrement depuis l'été 2018.

La situation sur le marché du logement s'est caractérisée ces dernières années par une solide demande, principalement stimulée par la longue décline des taux d'intérêt et la croissance de la population. Cette demande persistante a entraîné une augmentation de la production de logements. Si la demande s'est affaiblie ces derniers temps, l'offre reste sur une trajectoire de croissance en raison du manque de possibilités de placement.

Le taux de vacance a nettement grimpé depuis 2014, en particulier dans le secteur locatif, et cette évolution devrait se poursuivre en 2020. Alors que les loyers en cours restent relativement stables, les loyers proposés affichent, eux, une légère tendance baissière, surtout dans les zones rurales.

Cette année, les journées du logement de Granges auront pour thème la relation entre logement et travail. La journée de séminaire se penchera sur les développements actuels de la relation entre travail rémunéré et vie domestique ainsi que sur leurs implications possibles en matière de logement. Elle sera accompagnée de deux autres événements.

Août 2020



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2018/2019	-0,4 %	+0,5 %	↑
Evolution démographique	2018/2019	+0,7 %	+0,7 %	↗
Climat de consommation	04.20/07.20	-39	-12	→

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2017/2018	50 209	53 199	↘
Prix de la construction : construction d'immeubles locatifs	10.19/04.20	+0,3 %	+0,1 %	↑
Prix de la construction : rénovation d'immeubles locatifs	10.19/04.20	+2,0 %	+1,5 %	↗
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	05.20/06.20	2,63 %	2,63 %	→

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2018/2019	1,62 %	1,66 %	↑
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	02.20/05.20	+1,2 %	+1,1 %	↗
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	1 ^{er} trim. 20/ 2 ^e trim. 20	-1,1 %	-1,1 %	↓
Evolution des prix de l'offre : appartements en propriété	1 ^{er} trim. 20/ 2 ^e trim. 20	-1,1 %	-0,6 %	→
Evolution des prix de l'offre : maisons individuelles	1 ^{er} trim. 20/ 2 ^e trim. 20	+0,9 %	+2,0 %	↗

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

Stabilité des prix; hausse des salaires réels, mais aussi du chômage

Depuis plus de 11 ans, les prix sont stables et le taux de renchérissement annuel oscille autour de zéro. En 2019, le taux d'inflation annuel moyen a été de +0,4 %, et il devrait être nettement en dessous de zéro cette année. En 2015 et 2016, les salaires réels avaient encore sensiblement progressé, avant de reculer en 2017, et plus nettement encore en 2018. En 2019, ils ont progressé de 0,5 % – légèrement plus pour le domaine de la construction. Pendant l'année en cours, il faut s'attendre à ce que la progression se poursuive, en raison du taux d'inflation négatif. Cependant, le chômage a fortement augmenté au printemps, malgré un recours massif à la réduction de l'horaire de travail. En moyenne annuelle, il a été de 2,3 % en 2019. Il a grimpé à 3,4 % en mai 2020, avant de reculer à 3,2 %.

Ralentissement de la croissance démographique

En raison de la conjoncture, alors favorable, et de l'introduction, le 1^{er} juin 2007, de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et des États de l'AELE, la croissance de la population avait été extrêmement élevée en 2007 (+1,1 %) et en 2008 (+1,4 %). Les années suivantes, les valeurs annuelles ont oscillé entre +1,1 % et +1,3 %, avant que la croissance de la population résidente permanente ne faiblisse nettement en 2017 (+0,8 %). Cette croissance s'est encore un peu tassée en 2018 (+0,7 %) à un niveau qui devrait se maintenir en 2019 selon les chiffres provisoires disponibles, le faible recul de l'excédent des naissances étant compensé par une légère hausse du solde migratoire. Compte tenu de la fermeture des frontières et de la situation sur le marché du travail, la croissance de la population résidente permanente pourrait fléchir légèrement cette année. Cependant, au cours des derniers mois, le nombre de personnes à quitter la Suisse a été bien moins élevé qu'à l'accoutumée. Les demandes d'asile déposées sont en net recul. Sans tenir compte des mouvements migratoires, il faut s'attendre à ce que la population vieillisse fortement entre 2020 et 2030. Le vieillissement devrait ensuite ralentir. Selon le scénario de référence publié récemment par l'OFS, la population résidente devrait atteindre 10,4 millions d'ici à 2050. Enfin, il y a lieu de penser que la progression du nombre de ménages privés, avant tout de petite taille, va se poursuivre dans une mesure considérable dans les décennies à venir, en raison de l'évolution démographique.

Malgré une amélioration, le climat de consommation reste négatif

Le climat de consommation s'est largement redressé depuis la forte baisse d'avril 2020. En juillet, l'indice se trouvait à -12 points, soit toujours à un niveau inférieur à la moyenne. Les attentes concernant l'évolution future de l'économie dans son ensemble se sont néanmoins nette-

ment améliorées depuis le mois d'avril, où elles étaient au plus bas. Pour ce qui est de l'évolution du marché du travail, par contre, l'inquiétude demeure. La sécurité de l'emploi était jugée nettement moins bonne en juillet qu'en avril. Les consommateurs sont nettement plus optimistes concernant leur situation financière personnelle et la propulsion aux grandes acquisitions, bien que très inférieure à la moyenne, a clairement remonté depuis avril.

Tassement de la construction de logements à un niveau élevé

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29 000 unités à plus de 53 000. Depuis, l'augmentation est stable : environ 53 200 nouveaux logements ont été construits en 2018 et la barre des 50 000 devrait également être franchie en 2019, vu la pléthore de projets qui étaient en cours, dont de nombreuses grandes réalisations. On devrait assister à un léger recul en 2020. D'une part, les recommandations de l'OFSP pourraient engendrer certains retards ; d'autre part, les entrées de commandes et les permis de construire ont affiché une tendance à la baisse ces derniers mois. Le bas niveau des taux directeurs, qui sont même devenus négatifs, contribue à rendre attrayants les investissements dans l'immobilier et continue à donner des impulsions positives, bien que les risques qui y sont liés se soient nettement accrus depuis quelques années.

Taux d'intérêt hypothécaires toujours bas et prix stables dans la construction

Le mouvement de baisse marquée des taux d'intérêt a débuté il y a une douzaine d'années. Ces derniers sont à nouveau proches de leur plancher historique. La BNS devrait poursuivre sa politique des taux d'intérêt négatifs ces prochaines années. Les prix de la construction évoluent de manière relativement stable depuis 2011, avec une légère tendance haussière. Cela confirme globalement que, malgré une bonne situation conjoncturelle persistante, la pression sur les prix ne diminue toujours pas dans ce secteur en raison de la concurrence aiguë.

Poursuite attendue de la hausse du taux de logements vacants

Le 1^{er} juin 2019, quelque 75 400 logements, soit 1,66 % du parc immobilier, étaient vacants en Suisse. Par rapport à l'année précédente, cela représente quelque 3 150 logements (locatifs) supplémentaires. Dans le secteur locatif, plus d'un logement sur 40 est désormais inoccupé à l'échelle du pays. Pour l'ensemble du marché du logement, les cantons de SO, TG, AG, JU et SH affichent les taux de vacance les plus élevés ; il en va de même pour le marché du logement locatif, où ils sont accompagnés des cantons de VS, AI, AR et TI. À l'autre bout de l'échelle, le taux

de vacance pour l'ensemble du marché reste inférieur à 1 % dans les cantons de ZG, GE, OW et ZH. Dans les villes, le taux reste bas. Cette année, le nombre de logements inoccupés devrait encore croître. Cette estimation se fonde sur les premiers chiffres cantonaux et communaux publiés. Dans les cantons de VD, LU et AG, mais aussi dans les villes de Lausanne et d'Olten, le nombre de logements vides a augmenté. La tendance est inverse dans le canton de GE et dans la ville de Lucerne.

Stabilité attendue de l'indice 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 1,25 %. La dernière baisse, d'un quart de point de pourcentage, date de mars 2020. Il n'y a lieu de s'attendre ni à une remontée rapide, ni à un recul prochain 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 du taux de référence, de la situa-

tion générale du renchérissement et de la détente sensible observée sur de grandes parties du marché du logement locatif, confirmée par le monitoring publié par l'OFL en juillet 2020, l'indice des loyers de l'OFS devrait rester relativement stable en 2020 et 2021.

Persistance du léger recul des loyers proposés

Depuis l'an 2000, une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre a été observée dans tous les segments du marché du logement. Depuis cinq ans, cette tendance s'est affaiblie, voire inversée. 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 loyers proposés sur le marché continuent en revanche à afficher une légère tendance à la baisse. En ce qui concerne les achats et les déménagements, de nombreuses personnes sont restées dans l'expectative ces derniers mois en raison de la pandémie de COVID-19.

Habitat et travail, thème des 25^{es} Journées du logement de Granges

La relation entre logement et travail a considérablement évolué au fil du temps. Avant l'époque moderne, le ménage formait une unité de production ; l'industrialisation marque l'essor du travail salarié à domicile et, surtout, à l'extérieur ; depuis l'après-guerre, la distance entre le lieu de travail et le domicile n'a cessé de s'accroître, avant que, plus récemment, une inversion de tendance ne se dessine avec l'attrait retrouvé de la vie en ville et les nombreuses possibilités qu'elle offre. Des nouveaux modes de vie et configurations familiales ont pour conséquence que les membres du ménage doivent pouvoir aisément satisfaire des besoins variés dans un périmètre réduit. Les gens recherchent des lieux d'habitation situés à proximité de leurs lieux d'activité, qui permettent l'interpénétration de divers domaines de la vie et de concilier travaux ménagers, activités culturelles, sociales et économiques. Les services d'urbanisme considèrent que la création d'espaces ouverts à différents usages, appropriés pour y vivre et y travailler, offre la possibilité de densifier les lieux construits et de revaloriser l'espace public. Toujours plus d'entreprises, quant à elles, voient le profit qu'elles peuvent tirer de cette tendance au rapprochement spatial, par exemple en termes de gain d'image, de simplification des relations avec leur clientèle ou de conditions de travail plus souples fondées sur la responsabilité personnelle.

La crise du coronavirus, cette année, a éclairé d'un jour nouveau la relation entre habitat et travail. Salariés, élèves et étudiants ont été contraints de travailler et d'étudier à distance. Soudainement, le logement s'est transformé pour tous les membres du ménage en un centre opérationnel – confortable ou étouffant selon les situations –,

servant à réaliser une grande variété d'activités et utilisé 24 heures sur 24. Aujourd'hui, nous ne disposons pas encore du recul nécessaire pour évaluer les conséquences de cette « expérimentation sociale » imposée par les circonstances.

La journée de séminaire du 12 novembre 2020 se penchera sur les développements actuels de la relation entre travail rémunéré et vie domestique ainsi que sur leurs implications possibles pour l'offre de logements. En intégrant aussi les constats tirés de la crise du coronavirus, elle développera la réflexion sur les risques et opportunités qui pourraient en découler sur le plan social. Enfin, elle examinera les conditions-cadre susceptibles de favoriser, à différents échelons territoriaux, l'équilibre entre logement et emploi et la création d'espaces de vie attractifs.

Deux autres manifestations enrichiront le programme. Le 5 novembre 2020 aura lieu au Kultur-Historisches Museum de Granges le vernissage de l'exposition « Jardins potagers et cuisines agencées : le logement ouvrier au XX^e siècle », qui permettra de découvrir l'évolution des conditions de vie dans les logements ouvriers au cours du siècle passé. Par ailleurs, le film sud-coréen « Parasite » (2019), récompensé par un Oscar et qui oscille entre drame, farce et parabole, sera projeté lors de la soirée cinéma du 9 novembre 2020. Il raconte comment une famille de quatre personnes vivant dans des conditions précaires réussit à prendre progressivement la place des domestiques pour faire son nid dans le monde luxueux de leur riche employeur.

Renseignements et inscription en ligne : www.journeesdulogement.ch