

Aperçu du marché du logement

Les mesures prises pour endiguer la pandémie de COVID-19 ont entraîné en 2020 la chute du PIB la plus forte observée depuis des décennies (-2,4 %). Une reprise notable est attendue pour 2021, et la croissance pourrait être encore plus forte en 2022.

La situation sur le marché du logement s'est caractérisée ces dernières années par une demande robuste, principalement stimulée par la baisse durable des taux d'intérêt et la croissance de la population. Cette demande persistante a entraîné une augmentation de la production de logements, qui s'est toutefois légèrement tassée ces derniers temps. Favorisée par les taux d'intérêt négatifs et le manque de possibilités de placements qui en a découlé, l'activité de construction s'est concentrée ces dernières années sur le logement locatif.

Après que le taux de vacance a nettement grimpé entre 2014 et 2020, on a assisté en 2021 à une inversion de tendance étonnamment marquée. Tandis que les loyers existants devraient rester relativement stables, les loyers proposés sur le marché suivent des tendances différentes selon les lieux. Le prix des logements en propriété continue d'augmenter.

Dans le cadre d'un programme spécial, la Confédération incite les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à rénover leurs immeubles d'habitation de manière durable. Le programme sera déployé pendant les années 2021 à 2023.

Novembre 2021



Aperçu

Indicateurs de la demande	Collecte des données	T1	T2	Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	2019/2020	+0,5 %	+1,5 %	↗
Evolution démographique	2019/2020	+0,7 %	+0,7 %	↑
Climat de consommation	07.21/10.21	+8	+4	→

Indicateurs de l'offre

Production de logements (nouveaux logements terminés)	2018/2019	53 199	48 040	→
Prix de la construction : construction d'immeubles locatifs	10.20/04.21	+0,0 %	+1,2 %	↑
Prix de la construction : rénovation d'immeubles locatifs	10.20/04.21	+0,2 %	+0,9 %	↑
Taux hypothécaire (nouveau, variable)	08.21/09.21	2,64 %	2,64 %	→

Indicateurs de prix et de quantité

Taux de logements vacants	2020/2021	1,72 %	1,54 %	↘
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	05.21/08.21	+0,9 %	+1,4 %	↑
Evolution des prix de l'offre : logements locatifs	2 ^e trim. 21/3 ^e trim. 21	-3,2 %	-2,7 %	↘
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : app. en propriété	2 ^e trim. 21/3 ^e trim. 21	+4,1 %	+7,2 %	↗
Prix de l'immobilier résidentiel IMPI : maisons individuelles	2 ^e trim. 21/3 ^e trim. 21	+5,4 %	+6,7 %	↗

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 confirmé du chômage

Depuis près de treize ans, on constate une stabilité des prix, avec des taux de renchérissement annuels proches de zéro. Si le renchérissement moyen a été de $-0,7\%$ en 2020, il devrait être de même ampleur, mais cette fois-ci positif, en 2021. En 2020, les salaires réels ont progressé de $1,5\%$ (contre $+0,5\%$ l'année précédente), principalement en raison du taux d'inflation négatif. Leur évolution devrait être insignifiante en 2021. Le taux de chômage, à un bas niveau en 2019 ($2,3\%$), a passé à $3,1\%$ en 2020. Après avoir atteint un pic de $3,7\%$ en janvier 2021, il n'a cessé de baisser, et les perspectives d'emploi semblent être extrêmement bonnes. La moyenne annuelle 2021 se trouve sans doute d'ores et déjà à un niveau inférieur à celle de l'année précédente. Et le recul du chômage devrait se poursuivre en 2022.

Croissance de la population attendue légèrement à la hausse

En raison de la conjoncture favorable à la fin de la décennie 2000, la Suisse a connu, avec des taux de croissance annuelle parfois nettement supérieurs à 1% , une évolution démographique particulièrement dynamique dans le sillage de l'introduction, le 1^{er} juin 2007, de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et les États membres de l'AELE. La croissance a marqué le pas à la fin des années 2010. De $0,8\%$ en 2017, elle s'est établie à $0,7\%$ les trois années suivantes. Si, en 2020, la croissance démographique naturelle a diminué de moitié par rapport aux années précédentes en raison de la surmortalité due au COVID-19, le solde migratoire a crû principalement en raison du recul de l'émigration. En 2021, la croissance de la population devrait être à nouveau plus marquée que les trois années précédentes. Les chiffres de la mortalité sont bien plus bas que précédemment et, conséquence de la bonne conjoncture, l'immigration devrait légèrement reprendre. Sans tenir compte des mouvements migratoires, il faut s'attendre à ce que la population vieillisse fortement d'ici à 2030. Le scénario de référence de l'OFS table sur une croissance de la population résidante, dont l'effectif atteindrait 10,4 millions de personnes en 2050. Enfin, vu le vieillissement de la population, il y a lieu de penser que le nombre de ménages de petite taille, composés d'une ou deux personnes, continuera de progresser à un rythme plus élevé que la moyenne au cours des décennies à venir.

Embellie durable du climat de consommation

L'indice du climat de consommation, à $+4$ points en octobre 2021, est certes légèrement inférieur à sa valeur de juillet, mais reste nettement au-dessus de sa moyenne pluriannuelle, notamment du fait des attentes positives concernant l'évolution de l'économie au cours des douze prochains mois. Parallèlement à la reprise conjoncturelle, la situation du marché du travail est elle aussi jugée de

manière plus optimiste. L'indice partiel concernant la sécurité de l'emploi, en particulier, a encore une fois nettement progressé. À l'inverse, les ménages se montrent plus pessimistes qu'en juillet quant à leur situation financière passée et à venir. Le moment pour procéder à de grandes acquisitions leur paraît un peu moins favorable, notamment en raison de l'évolution des prix à la consommation, dont les sous-indices concernant l'évolution passée et à venir des prix affichent des niveaux records depuis 2008.

Construction de logements en deçà de son niveau record

Entre 2002 et 2015, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29 000 unités à plus de 53 000. Depuis, elle est restée relativement stable. On a enregistré en 2019 un léger recul du nombre de logements construits. En 2020, les règles de conduite établies par l'Office fédéral de la santé publique ont engendré des retards sur les chantiers dans certaines régions, auxquels s'est ajoutée une légère baisse, du moins temporaire, des entrées de commandes et des permis de construire. Quoi qu'il en soit, plus de 48 000 logements ont vraisemblablement été construits en 2020, et il ne devrait pas y avoir de grands changements en 2021 et en 2022 du fait de carnets de commandes encore bien remplis. Toutefois, la pénurie actuelle de certains matériaux importants pourrait constituer un facteur de risque. Le bas niveau des taux directeurs, qui sont même devenus négatifs, continue à donner des impulsions positives. Les investissements dans l'immobilier restent donc recherchés, bien que, avant tout dans le secteur locatif des régions périphériques, les risques qui y sont liés se soient nettement accrus ces dernières années. Dans le secteur de la propriété par contre, l'activité de construction reste trop faible.

Stabilité des intérêts à un bas niveau, mais hausse des prix à la construction

Le mouvement de baisse marquée des taux d'intérêt a débuté il y a plus de treize ans. Jusqu'à très récemment, les taux d'intérêt sont restés proches de leur plancher historique. Ces dernières semaines, ils sont légèrement repartis à la hausse en raison de tendances inflationnistes à l'étranger. La Banque nationale devrait malgré tout poursuivre sa politique de taux d'intérêt négatifs ces prochains trimestres, notamment en raison des aides économiques massives accordées partout dans le monde à la suite de la pandémie de COVID-19. Les prix de la construction évoluaient de manière relativement stable depuis 2011. Malgré une bonne situation conjoncturelle durable, la pression sur les prix n'avait toujours pas diminué dans ce secteur en raison de la concurrence aiguë. Toutefois, les prix à la construction ont augmenté en 2021. Dans le sillage de la crise sanitaire, l'offre de certains matériaux de construction s'est réduite, ce qui a conduit à une augmentation importante de leur prix. Cette évolution devrait se poursuivre en 2022.

Baisse étonnamment forte du taux de vacance

Le 1^{er} juin 2021, quelque 71 400 logements, soit 1,54 % du parc immobilier, étaient vacants en Suisse. Par rapport à l'année précédente (1,72 %), la baisse, de près de 7500 logements, a été étonnamment marquée. C'est la première fois depuis douze ans que le taux de logements vacants recule au niveau suisse. En termes relatifs, le phénomène a été le plus net en ce qui concerne les nouveaux logements et les logements en propriété. En fonction de la taille, la diminution du taux de vacance a été plus sensible pour les grands logements, tandis qu'on enregistre même une hausse pour les une pièce. Globalement, c'est le canton de ZG qui a enregistré le taux le plus bas (0,34 %), et les cantons de GE, ZH, GR, OW, BL et SZ se situent eux aussi en dessous de la barre des 1 %. Le canton de SO affiche une fois de plus le taux de logements vacants le plus élevé (3,15 %) devant TI, AI et JU.

Légère progression de l'indice des loyers de l'OFS

Depuis son introduction en septembre 2008, le taux d'intérêt 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 nouveau recul précipité du taux d'intérêt de référence, étant donné l'inertie du taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé. En raison de la situation générale du renchérissement et du léger engorgement du marché locatif, on s'attend à une hausse de l'indice des loyers de l'OFS pour 2021 et 2022.

Nouvelle hausse du prix des logements en propriété

Depuis l'an 2000, une augmentation plus ou moins constante des prix de l'offre a été observée dans tous les segments du marché du logement. Cette hausse a fléchi depuis 2015 dans le domaine des logements en propriété, et, pour le secteur locatif, la tendance s'est même inversée. Les loyers proposés sur le marché continuent à afficher une légère tendance à la baisse, en particulier en dehors des centres. Les prix des logements en propriété sont quant à eux repartis fortement à la hausse au cours des derniers trimestres. Même si ce mouvement s'atténue, il devrait se poursuivre.

Programme spécial 2021–2023 pour la promotion de rénovations énergétiques d'envergure

De nombreux immeubles appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent être rénovés sur le plan énergétique. Par le biais d'un programme spécial limité aux années 2021 à 2023, la Confédération crée des incitations en vue de procéder à des rénovations énergétiques d'envergure sans augmentation sensible des loyers. Les prêts sans intérêts du Fonds de roulement sont utilisés pour soutenir des projets de rénovation qui améliorent manifestement l'état de l'enveloppe du bâtiment de sorte à atteindre le niveau B du CECB ou qui répondent à la norme Minergie. L'incitation consiste en ceci que les prêts sont sans intérêts pendant les 10 premières années, sur une durée totale de 25 ans, pour un montant par logement correspondant aux investissements créant une plus-value, plafonné à 50 000 francs. Les locataires ne devraient pas avoir à quitter leur domicile pendant les travaux ou alors uniquement durant une courte période transitoire.

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique possèdent environ 170 000 logements, situés pour la plupart dans les villes et les agglomérations. Comme les loyers de ces logements sont calculés sur la base des coûts, ils sont en moyenne 20 % meilleur marché que l'ensemble des logements en location et sont de ce fait d'un grand intérêt pour garantir une offre de logements à prix modéré. Or la majorité des bâtiments concernés ont plus de 30 ans et ne satisfont pas aux normes énergétiques actuelles. Le programme spécial permettra d'en rénover une partie sans

pour autant entraîner de hausse sensible des loyers. De leur côté, les entreprises locales profiteront des travaux qui leur seront confiés.

Parallèlement au programme spécial pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique, la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL) propose également un programme similaire à partir de son fonds. Ici aussi, l'objectif est d'améliorer l'état de l'enveloppe du bâtiment de sorte à atteindre le niveau B du CECB ou à satisfaire à la norme Minergie. Les exigences énergétiques sont les mêmes que pour les projets d'utilité publique. Un montant de 90 000 francs peut être demandé par appartement, avec un maximum de 3 appartements pouvant bénéficier d'un prêt. La FPPL promeut le logement dans les zones rurales au nom de la Confédération, en particulier dans un environnement agricole.

Les demandes de prêts dans le cadre du programme spécial peuvent être soumises aux deux organisations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique d'ici à la mi-octobre 2023 au plus tard. Il en va de même pour la FPPL.

Un aide-mémoire de l'Office fédéral du logement fournit des informations sur les conditions du programme spécial destiné aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique : www.ofl.admin.ch > Aide au logement > Aides fédérales depuis 2003 (LOG).