



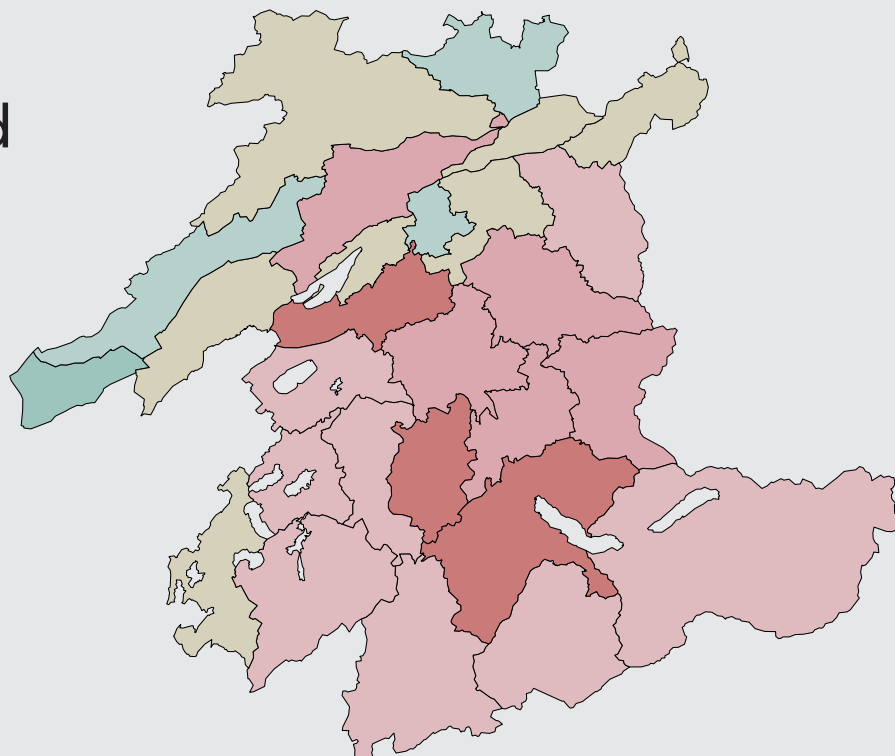
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2017

Espace
Mittelland



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

**zh
aw**

School of
Management and Law

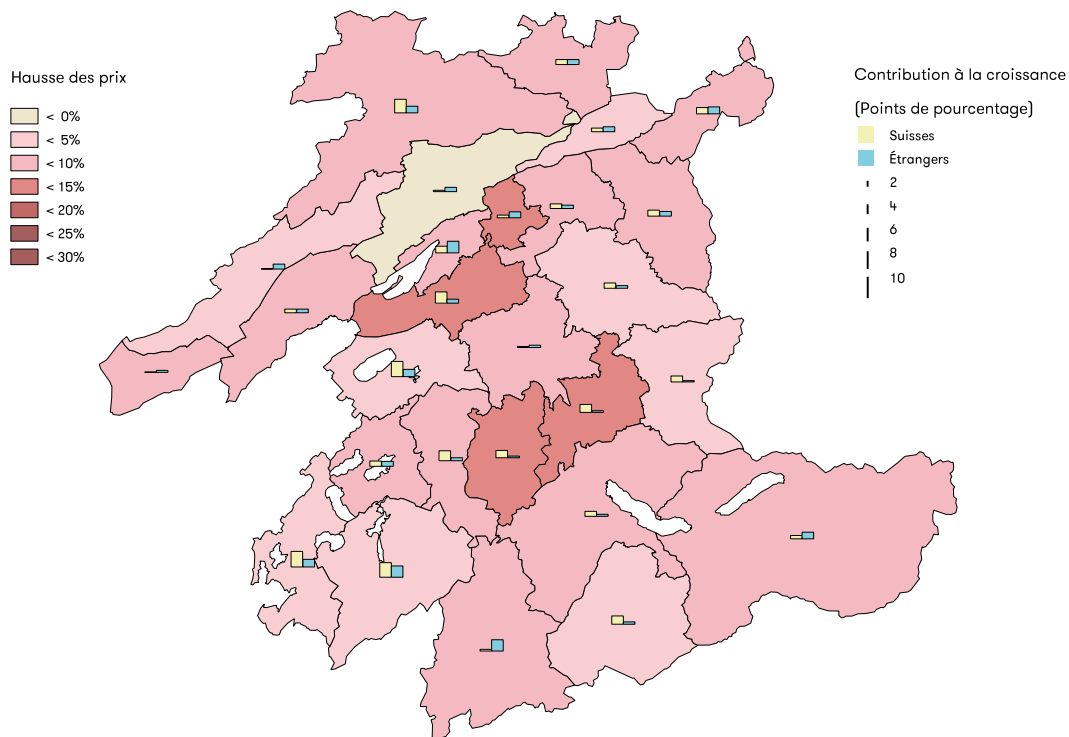
Introduction

Depuis le milieu de la dernière décennie, l'introduction de la libre circulation des personnes a influencé le taux d'immigration en Suisse.

Comparativement avec le passé, ceci a d'abord provoqué des changements structurels relatifs à l'origine des étrangers d'une part, et à leur niveau de qualification d'autre part. Entre-temps cet effet n'est plus si prononcé, seul le taux d'immigration reste élevé. Toutefois, ce dernier aussi a baissé au cours de l'année 2017.

Tout cela a des répercussions sur le marché de l'immobilier. Ce rapport a pour but de suivre l'évolution des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il établit la situation actuelle du marché du logement en perspective avec le taux de croissance des ménages et la structure de leurs revenus. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: location et propriété. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

Ensemble du marché du logement 2012-2017



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2012

Évolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages dans l'Espace Mittelland durant la période 2012-2017

OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

L'année 2012 a marqué le début d'une période de demande excédentaire dans l'Espace Mittelland. Cette période semblait se terminer en 2016, mais il s'est avéré que cela n'a pas encore eu lieu en 2017. Depuis 2012, les marchés de la propriété et de la location se sont tendus presque simultanément, bien que la région ait connu la plus faible croissance des ménages de toutes les grandes régions suisses sur la période 2012-2017, avec un taux s'élevant à seulement 5,3%. L'activité de construction a fortement réagi à la pénurie et la croissance de l'offre de logements a dépassé celle des ménages de 1,9 point de pourcentage au cours de cette période. Cela a contribué à une détente notable depuis le pic de pénurie en 2014. Du fait que la période de pénurie a commencé seulement en 2012, les prix ont augmenté plus fortement au cours de des années sous revue que dans les autres grandes régions suisses où le cycle a commencé plus tôt.

Avec une part d'environ 46%, les ménages étrangers ont fortement contribué à la croissance de la demande. C'est uniquement dans le Nord-Ouest de la Suisse et en Suisse centrale que cette proportion s'est révélée plus élevée. Cette situation est illustrée sur la carte 1. S'il est vrai que seules les régions touristiques affichent une croissance des ménages étrangers nettement plus élevée que celle des ménages suisses, la croissance reste toutefois forte dans de nombreuses régions. En revanche, elle paraît étonnamment faible dans la région de Berne, ce qui est sans nul doute à mettre en relation avec la pénurie persistante dans cette région.

Contrairement à la Suisse occidentale et au Nord-Ouest de la Suisse, les deux autres grandes régions à croissance plutôt faible, l'évolution dans l'Espace Mittelland s'est avérée bien plus équilibrée. Les parts de construction de logements locatifs et de logements en propriété se

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

sont plus ou moins alignés sur les taux de locataires et de propriétaires. En outre, l'augmentation du nombre de locataires au cours de la période a contribué à ce que le marché locatif ne bascule pas dans un excédent d'offre, comme cela a pu arriver dans d'autres régions. L'évolution des revenus des locataires a également favorisé cette situation équilibrée (figure 1.1). Le nombre de locataires a augmenté dans les classes supérieures de revenu, mais également du côté des bas revenus, ce qui explique la pénurie persistante dans le segment inférieur du locatif. Celle-ci n'a pratiquement pas diminué depuis 2012. Pour ce qui est de la propriété, aucune évolution nette des revenus n'apparaît qui aurait influencé de manière significative l'activité du marché (figure 1.2). Toutefois la demande reste élevée, laissant cette partie du marché dans une situation de pénurie dans tous les segments de prix.

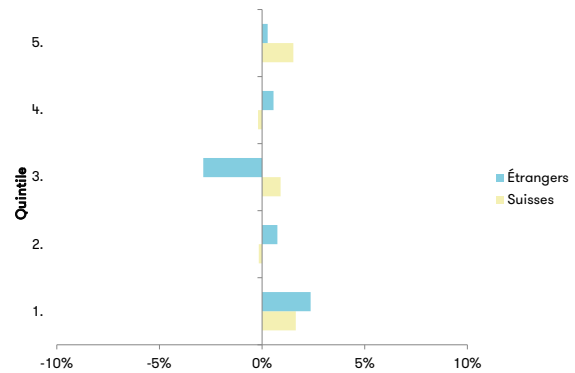


Figure 1.1: Revenus des locataires

Variations 2012 – 2017 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2012 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

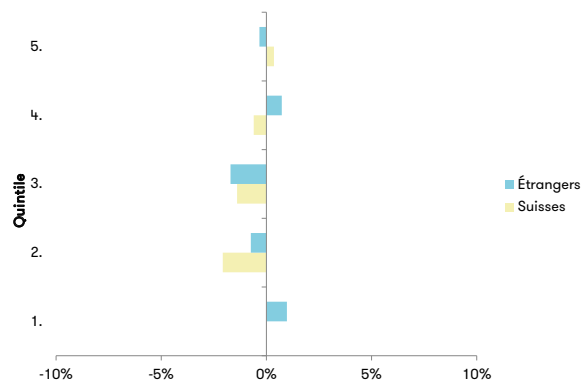
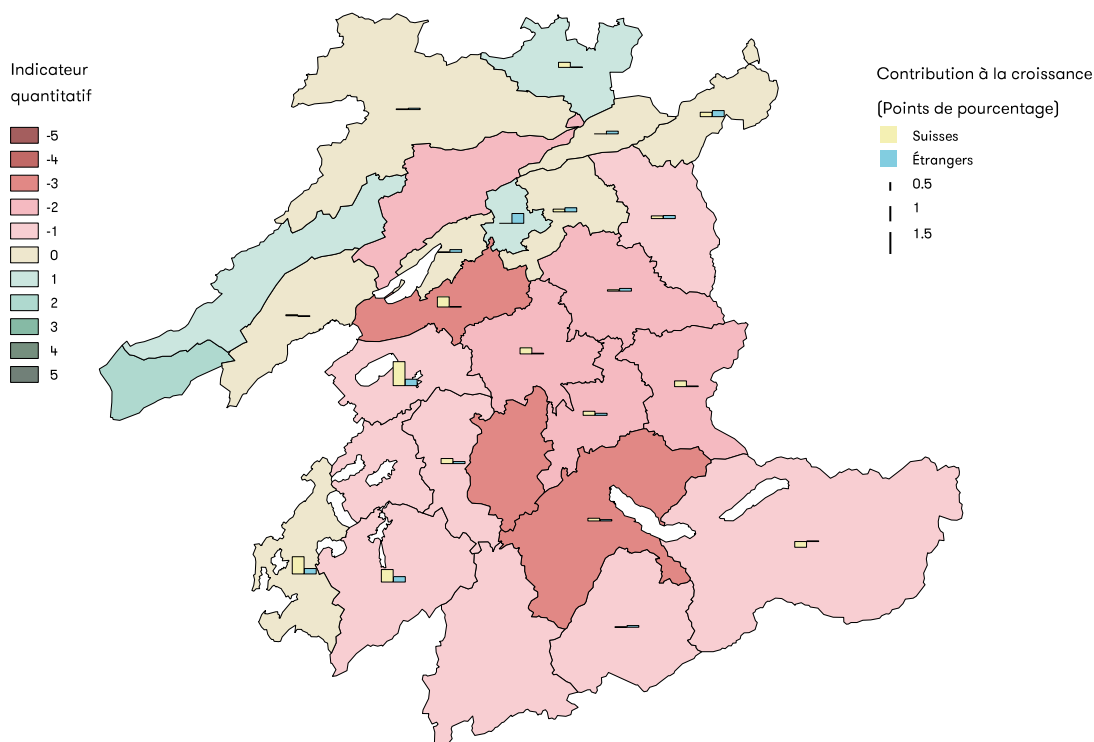


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

Variations 2012 – 2017 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2012 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2017



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété) en 2017 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2017

OFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Avec 0,4%, la croissance des ménages dans l'Espace Mittelland se trouve nettement en deçà de la moyenne suisse (tableau 2.3). La carte 2 montre la répartition inégale de la contribution à la croissance des ménages étrangers et suisses. Alors que la contribution des ménages étrangers a prédominé dans les régions du canton de Soleure, la contribution des ménages suisses s'est avérée bien plus forte dans les régions tampon de la région lémanique, la Glâne-Veveyse et la Gruyère, mais aussi dans la région de Morat.

Face à une croissance relativement faible du nombre de ménages, la croissance du parc immobilier en 2017 l'a clairement emporté. Toutefois, la part de logements locatifs est supérieure à celle enregistrée en 2016, ce qui ne correspond pas tout à fait à la demande. En raison de ce développement déséquilibré, le marché global s'est tendu (tableau 2.1). Dans l'ensemble, on ne peut pas encore parler d'un

net excédent de demande, même si la région de Berne reste dans une situation de pénurie. Il n'est donc pas étonnant que cette région affiche la plus forte hausse des prix (tableau 2.2).

En 2018, cette tendance semble se poursuivre, avec probablement même une nouvelle augmentation de la part de logements locatifs dans l'activité de construction. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, la situation devrait continuer à se détendre, en particulier dans le secteur du logement locatif.

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

	2012	2016	2017	2017
Espace Mittelland	-2.4	-0.3	-1.1	⇨
Aire métropolitaine	-2.6	-2.8	-2.2	⇨
Agglo. moyennes	-1.9	0.8	-0.7	⇩
Régions rurales	-2.7	0.3	-0.8	⇩

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Espace Mittelland	100.0	104.7	106.4	1.6%	6.4%
Aire métropol.	100.0	104.9	107.4	2.4%	7.4%
Agglo. moyennes	100.0	105.1	106.5	1.3%	6.5%
Régions rurales	100.0	104.1	105.5	1.4%	5.5%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2012 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché du logement (marché locatif et de la propriété) de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

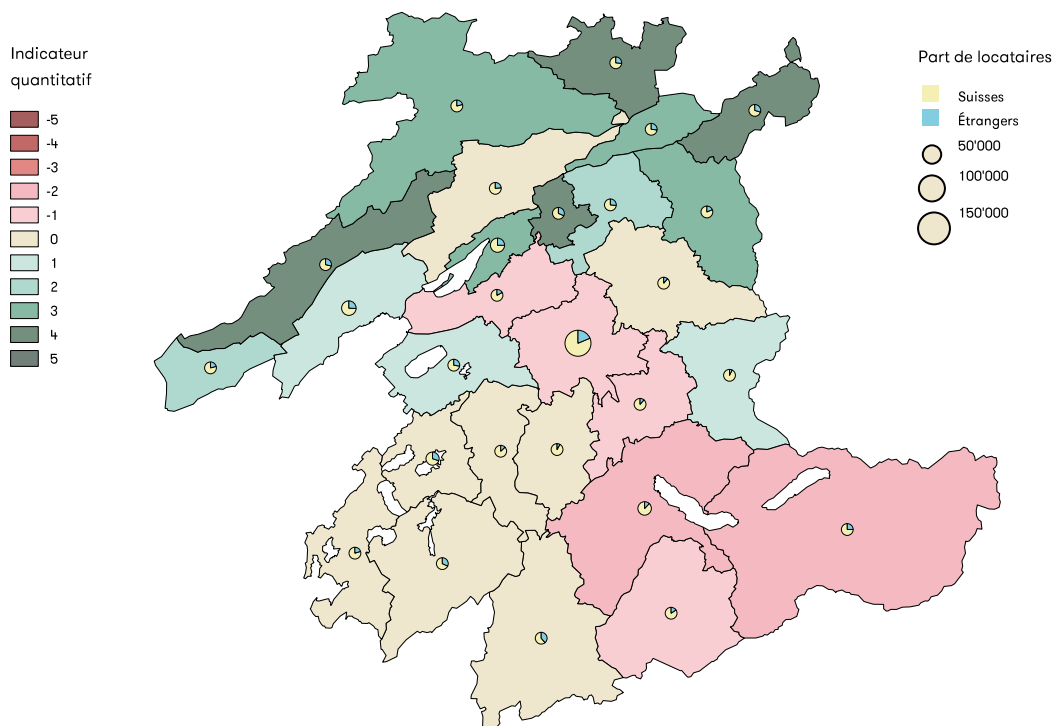
		2016	2017	2016-2017
Espace Mittelland	CH	706'350	708'654	0.3%
	ETR	113'652	114'770	1.0%
Aire métropol.	CH	171'341	172'206	0.5%
	ETR	24'540	24'690	0.6%
Agglo. moyennes	CH	264'343	264'653	0.1%
	ETR	53'187	53'545	0.7%
Régions rurales	CH	270'666	271'794	0.4%
	ETR	35'925	36'536	1.7%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2017



Carte 3: Pénurie quantitative et parts de locataires

Pénurie quantitative sur le marché de la location de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2017

OFS: ESPA; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Le marché du logement locatif de l'Espace Mittelland reste détendu en 2017 (tableau 3.1). Dans toutes les régions, les loyers ont à peine augmenté, en particulier dans les agglomérations moyennes (tableau 3.2).

La divergence structurelle a à peine changé durant cette année (tableau 3.3). Globalement, la situation dans les différents segments locatifs s'est uniformisée. Heureusement, la situation dans le segment inférieur du marché locatif de la zone métropolitaine s'est quelque peu améliorée. L'indicateur de pénurie quantitative demeure toutefois négatif et se détériore dans les agglomérations moyennes. Par conséquent, la situation dans le segment locatif inférieur reste inchangée par rapport à l'année précédente sur l'ensemble de l'Espace Mittelland.

Dans le segment supérieur du marché de la location, une légère aggravation de la pénurie s'in-

stalle sur l'ensemble des régions, bien que l'offre ait connu une croissance relativement forte. L'évolution des revenus, qui montre une croissance dans la tranche supérieure, a probablement contribué à ce développement (figure 3.5). Il en est de même pour la légère augmentation du taux de locataires suisses (tableau 3.4), qui a également soutenu cette hausse de la demande.

Comme la croissance du parc de logements devrait être plus prononcée dans le secteur du logement locatif en 2018 et, de plus, bien supérieure à la croissance du nombre de ménages, on peut s'attendre pour cette année à un nouvel assouplissement du marché du logement locatif.

	2012	2016	2017	2017
Espace Mittelland	-1.6	1.3	1.2	⇒
Aire métropolitaine	-3.0	-2.0	-1.0	↗
Agglo. moyennes	-1.0	3.0	2.0	↘
Régions rurales	-1.0	2.0	2.0	⇒

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Espace Mittelland	100.0	103.9	104.3	0.4%	4.3%
Aire métropol.	100.0	103.7	104.2	0.5%	4.2%
Agglo. moyennes	100.0	104.6	104.8	0.2%	4.8%
Régions rurales	100.0	103.1	103.6	0.4%	3.6%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2012 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2017	2017
Espace Mittelland	2.9	2.7	⇒
Aire métropolitaine	3.0	2.6	⇒
Agglo. moyennes	2.6	2.9	⇒
Régions rurales	3.2	2.6	↘

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

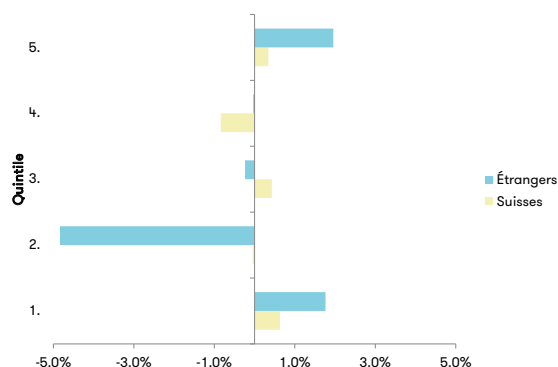
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2012	2015	2016	2017
Espace Mittelland	CH	44%	45%	46%	47%
	ETR	82%	85%	84%	83%
Aire métropol.	CH	53%	54%	56%	56%
	ETR	84%	87%	82%	85%
Agglo. moyennes	CH	46%	48%	49%	49%
	ETR	82%	86%	86%	83%
Régions rurales	CH	35%	36%	38%	38%
	ETR	80%	79%	81%	80%

Tableau 3.4: Taux de locataires

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

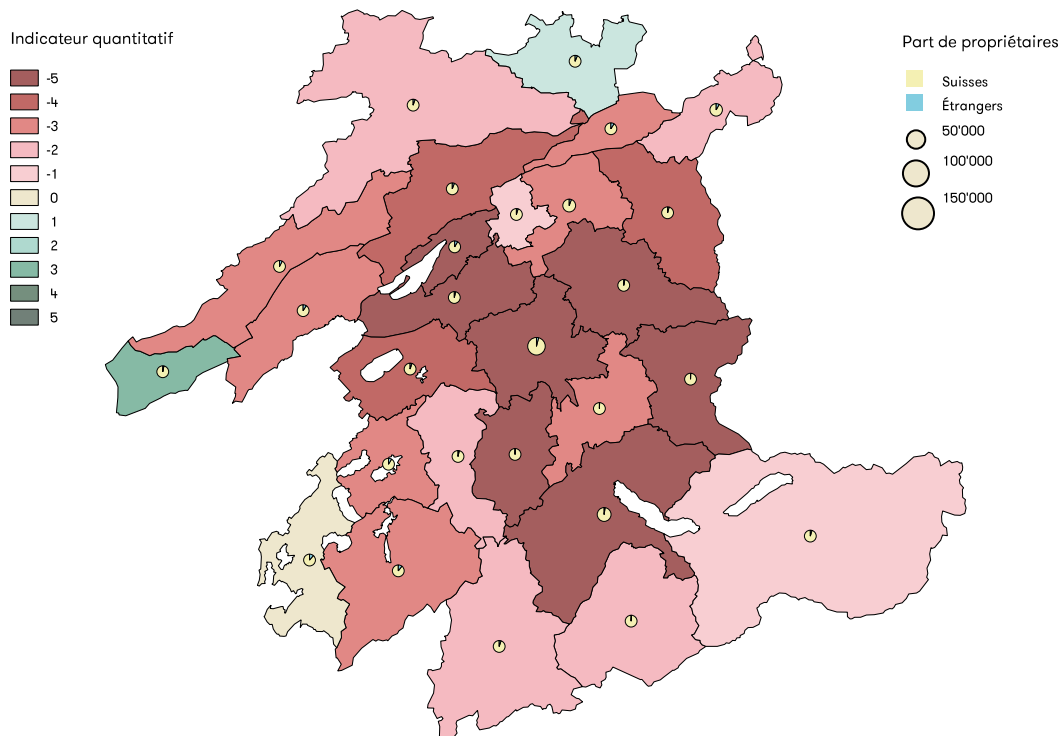
OFS: ESPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2017 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2016 des ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2017



Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2017

OFS: ESPA; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland s'est étonnamment resserré en 2017. Après la grande région de Zurich, cette région présente le marché de l'immobilier en propriété le plus tendu de Suisse. La zone métropolitaine et les agglomérations moyennes en particulier accusent un excédent de demande marqué (tableau 4.1). La hausse des prix qui en résulte s'établit au niveau de la moyenne suisse, bien que la région de Berne (zone métropolitaine) se situe nettement au-dessus, avec un taux de 5,4% (tableau 4.2).

La raison principale de cette évolution est sans doute le nombre insuffisant de nouvelles constructions destinées à la propriété, alors que les taux d'intérêt extrêmement favorables soutiennent la demande. Ni l'évolution des revenus (figure 4.5) ni celle des taux de propriétaires (tableau 4.4) n'indiquent une forte hausse de la demande, même si l'on constate une légère tendance à la hausse des revenus. On peut supposer que

l'augmentation du nombre de locataires depuis 2012 reflète la pénurie persistante du marché de la propriété et qu'elle est la conséquence de l'impossibilité pour certains de trouver des propriétés abordables.

En termes de divergence structurelle (tableau 4.3), on distingue une importante diminution de l'indicateur dans la zone métropolitaine. Tous les segments de prix, y compris le plus élevé, sont désormais très tendus. Les autres régions affichent également des indicateurs négatifs de pénurie quantitative pour chaque segment de prix. C'est pour cette raison que l'indicateur global de la divergence structurelle de l'Espace Mittelland est également en baisse.

Contrairement à l'année précédente, on ne peut pas s'attendre à un changement significatif de la situation pour 2018. Les signes sont similaires à ceux de 2016 et il faut donc compter avec une pénurie durable.

	2012	2016	2017	2017
Espace Mittelland	-3.2	-2.0	-3.6	↘
Aire métropolitaine	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
Agglo. moyennes	-3.0	-2.0	-4.0	↘
Régions rurales	-4.0	-1.0	-3.0	↘

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Espace Mittelland	100.0	105.6	108.7	2.9%	8.7%
Aire métropol.	100.0	106.6	112.3	5.4%	12.3%
Agglo. moyennes	100.0	105.8	108.6	2.6%	8.6%
Régions rurales	100.0	104.9	107.1	2.1%	7.1%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2012 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2017	2017
Espace Mittelland	1.7	1.2	↘
Aire métropolitaine	2.5	0.6	↘
Agglo. moyennes	1.0	1.2	⇒
Régions rurales	2.0	1.5	↘

Tableau 4.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

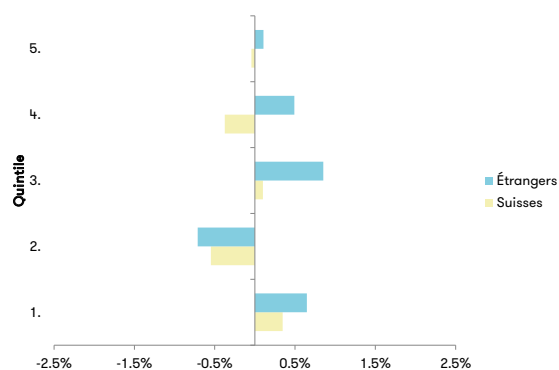
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2012	2015	2016	2017
Espace Mittelland	CH	56%	55%	54%	53%
	ETR	18%	15%	16%	17%
Aire métropol.	CH	47%	46%	44%	44%
	ETR	16%	13%	18%	15%
Agglo. moyennes	CH	54%	52%	51%	51%
	ETR	18%	14%	14%	17%
Régions rurales	CH	65%	64%	62%	62%
	ETR	20%	21%	19%	20%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2017 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2016 des ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Conclusion

Le cycle économique entamé en 2005 n'a pas encore fini sa course dans l'Espace Mittelland. La raison en est le développement divergent du marché de la location et du marché de la propriété. Alors que le premier continue à se détendre et, heureusement, apparaît un peu moins tendu même dans le segment inférieur de la région métropolitaine de Berne, le marché de la propriété s'est considérablement resserré, approchant du niveau de 2014 correspondant au pic de pénurie du cycle actuel.

Comme la croissance des logements en propriété est supérieure à la croissance des ménages et que l'augmentation du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland est modérée, le marché s'équilibrera certainement à moyen terme. À court terme, toutefois, le déséquilibre entre le marché du logement locatif et le marché de la propriété persistera. Seule une augmentation de la construction de logements en propriété, ou alors un changement dans l'évolution des taux d'intérêt pourrait modifier cette situation.

Remarques concernant les indicateurs

Pénurie quantitative

L'état du marché se caractérise par la différence entre la durée d'insertion effective et la durée d'insertion d'équilibre (c'est-à-dire la durée pour laquelle les prix n'augmentent pas). Une valeur >1 signifie une situation d'offre excédentaire, une valeur <1 correspond à une situation de pénurie. Une valeur de -5 (ou rouge foncé) correspond aux régions où l'état de pénurie appartient aux 10% les plus saturés des marchés régionaux pour la période de 2005 à 2017. Par analogie, une valeur de 5 (ou vert foncé) indique les régions qui font partie des 10% les plus détendues.

Divergence structurelle

Une valeur de 0 indique une tension équilibrée entre les trois segments de prix. Une augmentation de cette valeur correspond à une demande en déséquilibre se rapportant au marché divisé selon les segments de prix supérieur, moyen, et inférieur (par exemple un marché très saturé et un marché détendu). Cette valeur se calcule comme l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments de chaque région.

Part de personnes dans les ménages locataires ou en propriété

Pour représenter les variations structurelles de la demande par rapport à la location / propriété et / ou au revenu des ménages suisses et étrangers, on indique la part des personnes habitant dans ces ménages. La raison de cette représentation est que le calcul de la part de personnes à partir de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) est plus fiable qu'en se basant sur le nombre de ménages.

Remarques méthodologiques

La situation des différents marchés est établie à partir des données relatives à la durée d'insertion et à l'évolution des prix fournies par l'étude de marché «Adscan». Les marchés locatifs et en propriété sont, à cet effet, divisés en trois segments de marché (inférieur, moyen et supérieur) contenant chacun un tiers de l'offre. Si un seg-

ment de marché se sature et que les offres deviennent plus chères, les limites des segments se déplacent vers le haut.

La pénurie actuelle se mesure à partir de la durée d'insertion par rapport à la durée d'insertion d'équilibre d'une région. Par contre, pour calculer la pénurie sur des périodes plus longues, on se basera sur l'évolution des prix. Il est tout à fait possible qu'un marché semble ne pas subir de tensions, alors qu'il s'est sans doute rééquilibré antérieurement par des hausses de prix. L'équilibre actuel ne doit donc pas occulter le fait que des changements ont pu avoir lieu par le passé.

Les indicateurs s'appliquant au marché du locatif et de la propriété, respectivement à la répartition régionale, sont pondérés par l'estimation du nombre de ménages et donc agrégés en indicateurs globaux.

L'évolution du nombre de ménages est déterminée par le recensement de la population et des ménages de la Statpop. Pour l'estimation des ménages durant la période d'observation donnée, on applique la taille moyenne des ménages suisses et étrangers au niveau de la population.

L'évolution du niveau des revenus et du statut de propriétaire sont calculés directement à partir des données de l'ESPA.

Le développement du parc immobilier est contrôlé par le registre des bâtiments et des logements. L'activité de construction durant l'année d'observation et en particulier la répartition des offres entre location et propriété se basent sur les données de Documedia (Baublatt).

La taille des appartements n'est pas prise en compte séparément dans le système du moniteur. Pour l'estimation des indices, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement de 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché de 5 pièces dans le segment le plus bas.

Le mode de calcul des indicateurs implique

d'année en année de légères révisions des valeurs dans tous les domaines; celles-ci ne modifient cependant pas l'interprétation.

Classement des régions

L'organisation (hiérarchisation) régionale repose sur la typologie des 106 régions MS de l'OFS. Celles-ci sont divisées en 3 groupes :

- Aires métropolitaines: agglomération centrale et environs
- Grandes et moyennes agglomérations
- Petites agglomérations et régions rurales

Ces 3 types de régions n'apparaissent pas forcément dans les 7 grandes régions suisses à la fois. Par exemple, les aires métropolitaines se trouvent seulement dans la Région lémanique, l'Espace Mittelland, la Suisse du Nord-Ouest et Zurich.

Comparabilité avec des versions antérieures

Le moniteur a été soumis en 2013 à une révision. Il n'est donc que partiellement comparable avec des versions de 2012 ou antérieures. Pour cette édition l'année de base a été modifiée de 2011 à 2012.