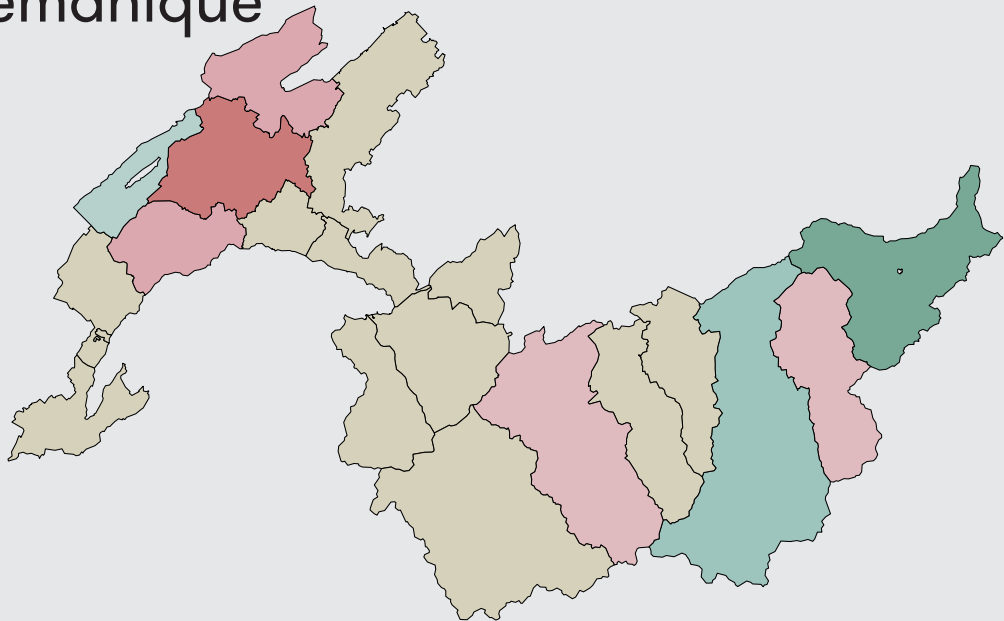




Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2017

Région lémanique

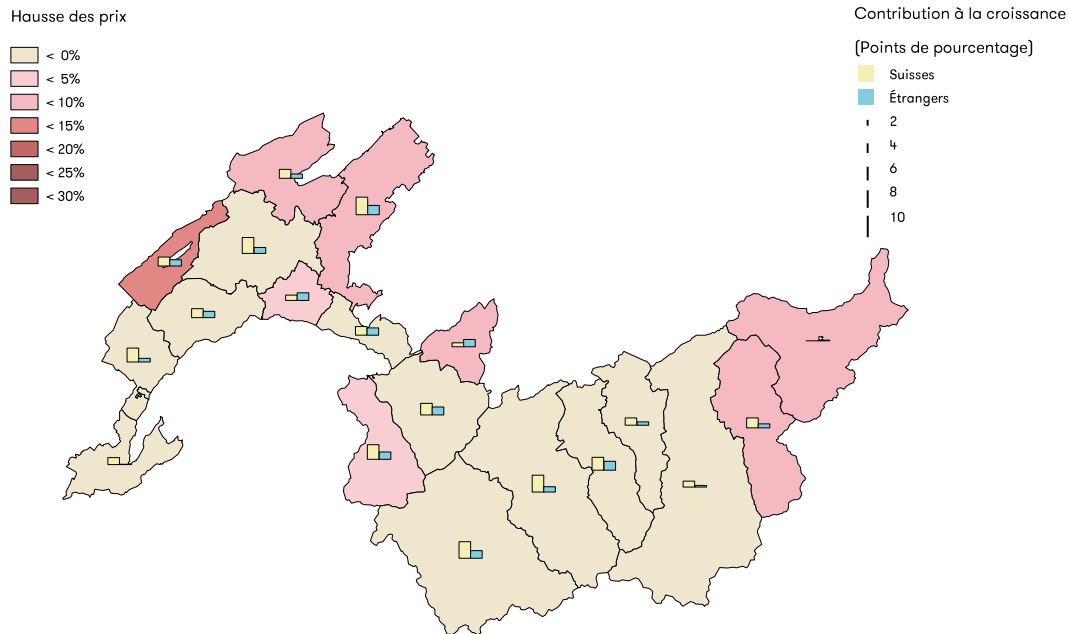


Introduction

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. Depuis, 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 la Région lémanique durant la période 2012-2017

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

De toutes les grandes régions suisses, la région lémanique - comme la Suisse centrale - accuse la croissance du nombre de ménages la plus élevée pour la période 2012-2017 avec un taux de 7,4%. Les ménages étrangers n'ont contribué qu'à environ un tiers de ce chiffre. Cet état de fait est illustré sur la carte 1, où l'on peut voir que l'augmentation du nombre de ménages suisses est plus élevée dans presque toutes les régions, à l'exception de Lausanne et du Pays d'Enhaut. En outre, les taux de croissance régionaux des ménages de l'Arc lémanique montrent également que les ménages suisses et étrangers se tournent de plus en plus vers la périphérie pour leurs recherches de logements.

Pour les mêmes raisons qu'ailleurs en Suisse, la croissance des ménages dans la région lémanique n'a pas eu d'effet sur les prix: l'industrie de la construction a réagi fortement à la pénurie qui a persisté depuis 2005. Entre 2012 et 2017, la

croissance de l'offre de logements a été supérieure de 1,5 point de pourcentage à celle des ménages. Comme les prix agrégés ont atteint leur apogée en 2012, une baisse des prix apparaît les années suivantes dans de nombreuses régions, à l'exception de certaines régions périphériques. Ceci reflète l'évolution du cycle de l'immobilier et son mouvement des centres vers les régions rurales (tableau 2.2).

La détente du marché commence en 2012, elle touche d'abord le domaine de la propriété, puis le locatif. La construction excessive de logements locatifs qu'on observe dans d'autres régions n'est pas constatable dans la région lémanique: l'offre supplémentaire se situe plus ou moins au niveau du taux de locataires. De plus l'augmentation du nombre de locataires alimente la demande d'appartements locatifs.

La divergence entre les segments de prix a peu

* 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.

changé au cours du cycle. Le segment des prix les plus bas est resté tendu, par contre le segment moyen est équilibré. Le segment des prix supérieurs, quant à lui, ne présente pas d'offre excédentaire trop importante. L'évolution des revenus a probablement favorisé cette progression. Le nombre de personnes a augmenté dans les classes de revenus supérieurs des propriétaires (figure 1.2), soutenant la demande du segment supérieur des prix. L'inverse est valable pour les ménages locataires où le nombre de personnes a augmenté dans les classes à bas revenus (figure 1.1), ce qui a, par conséquent, affecté le segment locatif inférieur.

Dans l'ensemble, tous les indicateurs de la région lémanique indiquent que le cycle s'est achevé en 2016. Mais en raison de l'affaiblissement de l'activité de construction, il ne s'en suivra pas forcément une phase d'offre excédentaire.

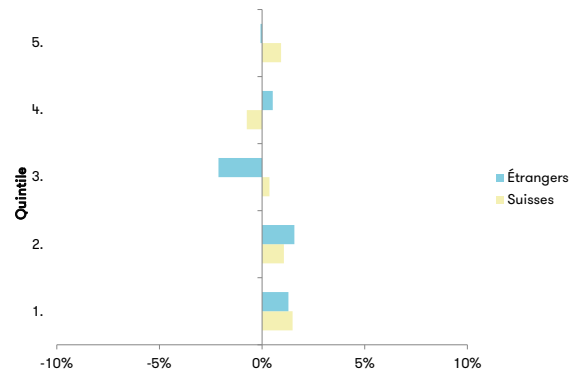


Figure 1.1: Revenus des locataires

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

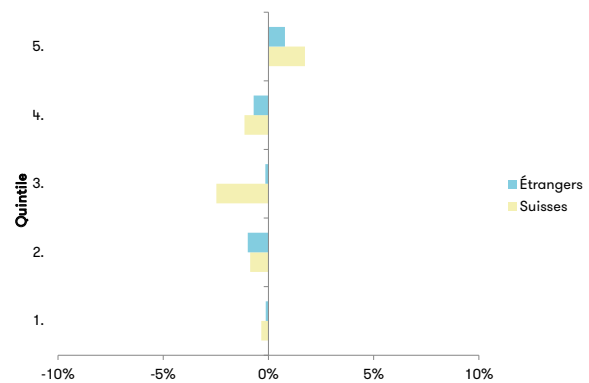
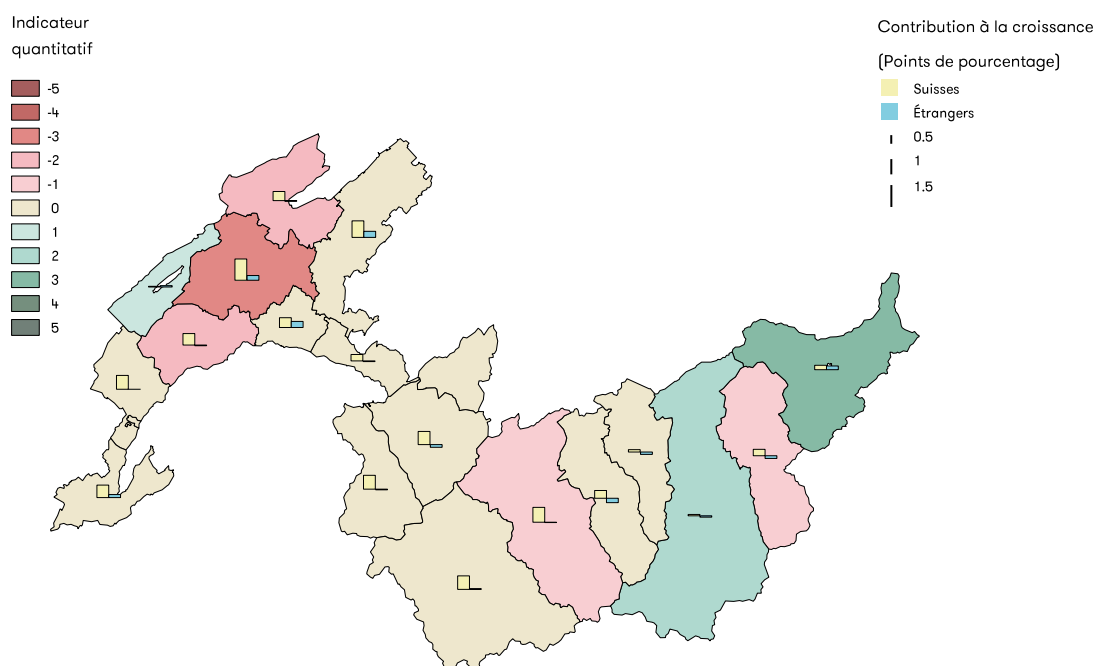


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2017



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché du logement de la Région lémanique (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 environ 1%, la région lémanique, a - avec la région de Zurich - enregistré la plus forte croissance des ménages des grandes régions suisses en 2017 (tableau 2.3). Avec 16%, la part de contribution des ménages étrangers reste toutefois extrêmement faible. C'est ce que montre la carte 2. Dans toutes les régions, la croissance des ménages suisses prédomine et, dans certains cas, les ménages étrangers sont même en recul. En outre la zone la plus en pénurie de la région reste le Gros-de-Vaud. La forte croissance du nombre de ménages illustre le rôle de cette région comme tampon pour les centres au bord du lac Léman.

Avec 0,3 point de pourcentage de plus, la croissance du parc immobilier n'a que légèrement dépassé celle des ménages. Comme le marché de la propriété et le marché locatif ont pris un chemin divergent, il en résulte une pénurie croissante sur l'ensemble du marché (tableau 2.1). Bien

que l'offre corresponde en grande partie à la demande de logements locatifs, elle n'a pas suivi la demande sur le marché de la propriété. Par conséquent on observe de nouveau une légère augmentation des prix au cours de l'année sous revue, principalement imputable au marché de la propriété (tableau 2.2).

Le marché de la région lémanique reste en équilibre. Si le nombre de ménages étrangers continue d'augmenter modérément, on peut s'attendre à ce que cette situation perdure en 2018.

* 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
Région lémanique	-3.6	0.6	-0.5	↔
Aire métropolitaine	-4.3	-0.4	-0.7	⇒
Agglo. moyennes	-2.5	2.5	-1.0	↔
Régions rurales	-2.4	2.0	0.2	↔

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché du logement de la Région lémanique (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Région lémanique	100.0	95.0	96.1	1.2%	-3.9%
Aire métropol.	100.0	92.5	93.5	1.1%	-6.5%
Agglo. moyennes	100.0	97.5	98.4	0.9%	-1.6%
Régions rurales	100.0	99.5	101.2	1.7%	1.2%

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 la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

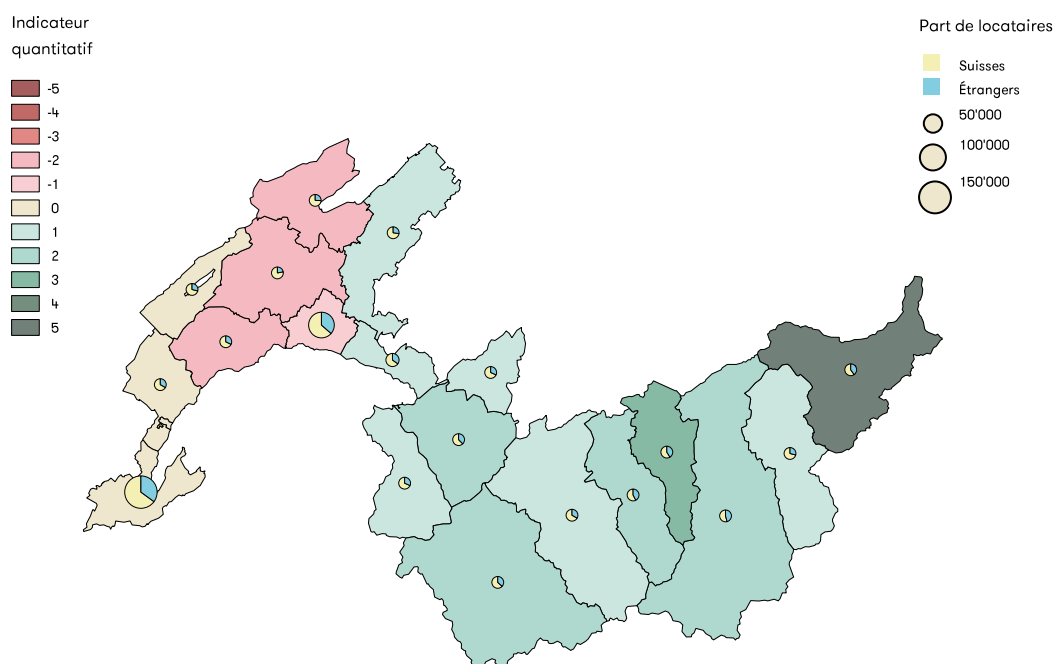
		2016	2017	2016-2017
Région lémanique	CH	511'518	517'551	1.2%
	ETR	180'262	181'363	0.6%
Aire métropol.	CH	295'736	299'623	1.3%
	ETR	123'884	125'056	0.9%
Agglo. moyennes	CH	82'392	83'213	1.0%
	ETR	23'523	23'460	-0.3%
Régions rurales	CH	133'390	134'715	1.0%
	ETR	32'855	32'847	0.0%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans la Région lémanique

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 la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2017

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

Par rapport à l'année précédente, le marché du logement locatif est resté en équilibre en 2017. On a néanmoins pu observer une légère augmentation de la pénurie due au développement des agglomérations moyennes (Yverdon, Sion, Vevey). Et comme l'indicateur de pénurie quantitative dans la région de Lausanne a toujours une valeur négative, l'ensemble de la zone métropolitaine reste en situation de demande excédentaire. Toutefois la carte 3 montre encore une image généralement peu problématique et les loyers sont restés en grande partie stables (tableau 3.2).

Par ailleurs, on n'observe pas d'augmentation de la pénurie dans le segment locatif inférieur ou moyen. Au contraire, le développement positif des revenus (des ménages étrangers, figure 3.5) a contribué à réduire l'excédent d'offre dans le segment locatif supérieur, d'autant plus que le taux de locataires étrangers en 2017 est en hausse (tableau 3.4). Pour cette raison, l'indi-

cateur de divergence structurelle s'est également amélioré, en particulier dans les agglomérations moyennes (tableau 3.3).

Pour 2018, aucun changement significatif de cette situation n'est attendu. L'activité de construction semble être en grande partie conforme à la demande. Seule une forte immigration pourrait provoquer une nouvelle pénurie. Toutefois, l'inconvénient de ce développement équilibré est que le segment de prix inférieur du marché locatif continue de souffrir d'une demande excédentaire.

	2012	2016	2017	2017
Région lémanique	-3.6	-0.1	-0.4	⇒
Aire métropolitaine	-4.0	-1.0	-1.0	⇒
Agglo. moyennes	-2.0	2.0	0.0	⇩
Régions rurales	-3.0	2.0	2.0	⇒

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Région lémanique	100.0	94.9	94.9	0.0%	-5.1%
Aire métropol.	100.0	92.8	93.0	0.2%	-7.0%
Agglo. moyennes	100.0	98.5	97.4	-1.1%	-2.6%
Régions rurales	100.0	100.9	101.1	0.2%	1.1%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2012 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2017	2017
Région lémanique	3.8	3.3	⇩
Aire métropolitaine	4.0	3.5	⇩
Agglo. moyennes	3.5	2.5	⇩
Régions rurales	3.1	3.1	⇒

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de la Région lémanique

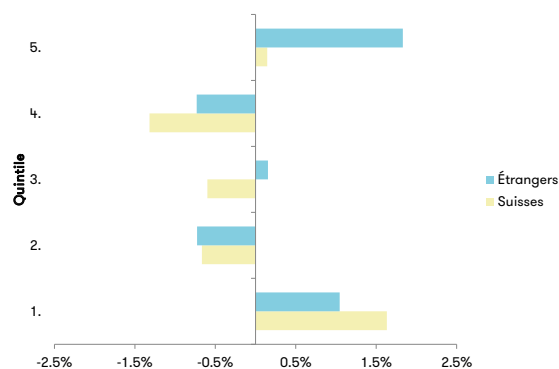
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2012	2015	2016	2017
Région lémanique	CH	52%	53%	56%	55%
	ETR	82%	83%	84%	85%
Aire métropol.	CH	63%	65%	66%	65%
	ETR	86%	86%	88%	88%
Agglo. moyennes	CH	42%	46%	48%	47%
	ETR	77%	82%	77%	78%
Régions rurales	CH	32%	33%	35%	34%
	ETR	69%	72%	74%	75%

Tableau 3.4: Taux de locataires

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

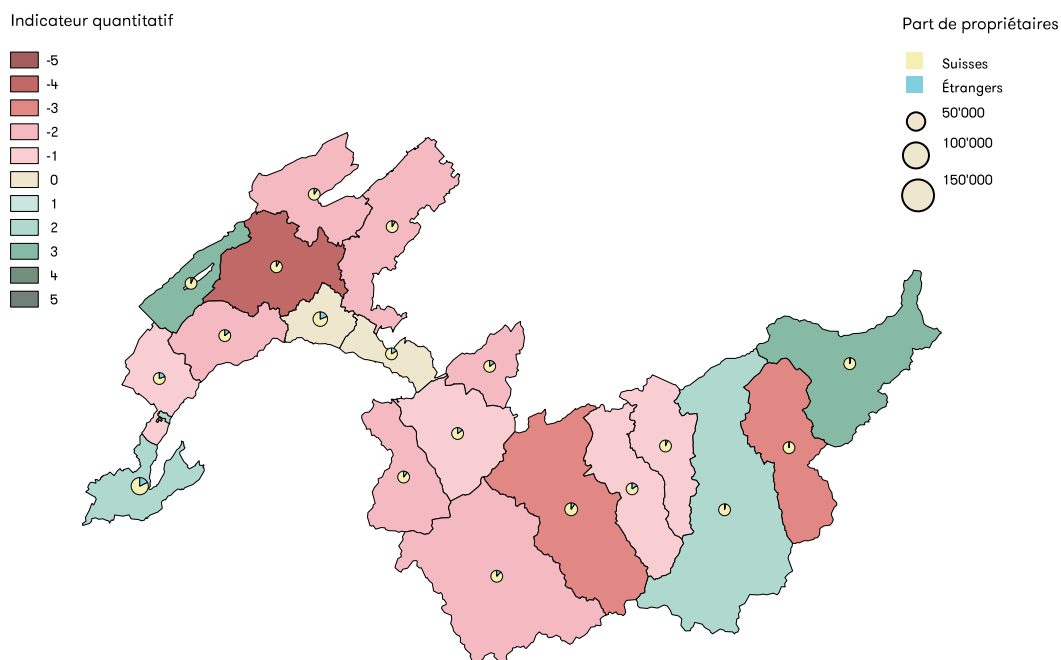
OFS: ESPA

**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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2017



Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2017

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

Bien que moins prononcée que dans d'autres grandes régions de Suisse, la croissance de l'offre dans le domaine de la propriété n'a pas complètement suivi la demande dans l'Arc lémanique. Plusieurs régions s'affichent par conséquent en couleur rougeâtre dans la carte 4. La forte croissance des ménages suisses y a joué un rôle important; en raison de la part de propriétés s'élevant à 45%, cette croissance a une répercussion considérable sur la demande de logements en propriété. Et cela d'autant plus que cette proportion a quelque peu augmenté en 2017 (tableau 4.4).

Du fait de cette augmentation de pénurie, on observe une forte croissance des prix de l'ordre de 3% sur l'ensemble de la région lémanique (tableau 4.2). Tous les segments de prix ont été affectés par la pénurie croissante, mais le plus touché reste le segment supérieur. La légère évolution positive dans les classes supérieures des

revenus y a probablement contribué (figure 4.5). Il en résulte une mince réduction de la divergence structurelle (tableau 4.3).

Si l'importante croissance des ménages suisses se poursuit, la situation ne changera guère en 2018 et l'offre pourrait même tendre à se raréfier, à moins que la croissance de l'offre ne se concentre sur les agglomérations moyennes.

	2012	2016	2017	2017
Région lémanique	-3.5	1.7	-0.7	↘
Aire métropolitaine	-5.0	1.0	0.0	↘
Agglo. moyennes	-3.0	3.0	-2.0	↘
Régions rurales	-2.0	2.0	-1.0	↘

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Région lémanique	100.0	95.1	98.1	3.1%	-1.9%
Aire métropol.	100.0	91.8	94.9	3.4%	-5.1%
Agglo. moyennes	100.0	96.5	99.6	3.2%	-0.4%
Régions rurales	100.0	98.5	101.2	2.7%	1.2%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2012 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché de la propriété de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2017	2017
Région lémanique	2.4	1.9	↘
Aire métropolitaine	3.0	2.5	↘
Agglo. moyennes	2.9	1.0	↘
Régions rurales	1.5	1.5	⇒

Tableau 4.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle sur le marché de la propriété de la Région lémanique

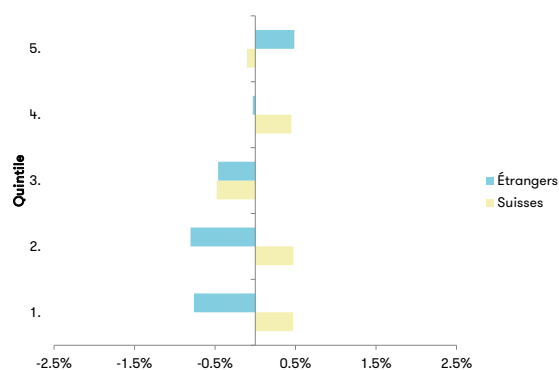
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2012	2015	2016	2017
Région lémanique	CH	48%	47%	44%	45%
	ETR	18%	17%	16%	15%
Aire métropol.	CH	37%	35%	34%	35%
	ETR	14%	14%	12%	12%
Agglo. moyennes	CH	58%	54%	52%	53%
	ETR	23%	18%	23%	22%
Régions rurales	CH	68%	67%	65%	66%
	ETR	31%	28%	26%	25%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Conclusion

Le marché du logement de la région lémanique est resté en équilibre en 2017. Cet état a été littéralement « achetée » ces dernières années par les augmentations de prix les plus fortes de Suisse. Comme dans les autres régions suisses, la légère pénurie encore visible au cours de l'année sous revue est due à la forte demande de logements en propriété. Ce domaine a également connu des hausses de prix notables en 2017. Cependant, contrairement à d'autres régions, le développement de l'offre de logements semble s'orienter davantage vers la demande. Un net excédent d'offre dans le secteur du logement locatif est de toute façon peu probable.

La situation dans les segments inférieurs de location et de prix reste tendue. On ne peut pas s'attendre à une amélioration soudaine, d'autant plus qu'à l'heure actuelle on observe en même temps une forte croissance des ménages et une augmentation de l'écart entre les revenus.

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.