

Libre circulation des personnes et
marché du logement

Suisse occidentale

Evolution en 2010



Préface

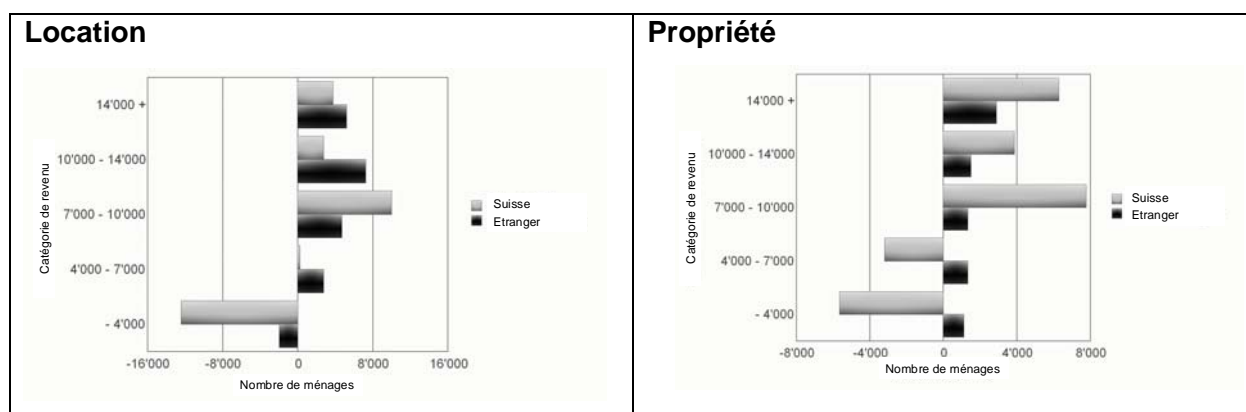
L'introduction graduelle de la libre circulation des personnes en Suisse depuis 2002, jointe à l'attractivité économique de certains bassins d'emplois, a considérablement modifié le profil de l'immigration en Suisse. La part des étrangers hautement qualifiés issus de la Communauté européenne est nettement plus élevée que dans le passé.

Ce rapport est une photographie de l'état actuel du marché du logement. Il cherche à décrire le rôle de l'immigration dans le fonctionnement de ce marché. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: Propriété et location. Chaque marché est également divisé en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur. Dans ce rapport, nous utilisons les termes de Suisse occidentale ou de Suisse romande de manière interchangeable.

Evolution du marché du logement de 2005 à 2010 dans son ensemble

En Suisse romande, la croissance de la population, et la forte immigration depuis 2005 ont un fort impact sur le marché du logement, notamment en raison de l'augmentation importante du nombre de ménages à revenus élevés, comme le montre le graphique 1. Dans ce graphique, un nombre de ménages négatif signifie une diminution du nombre de ménages dans une catégorie de revenus, tandis qu'un nombre de ménages positif correspond à une augmentation dans cette catégorie.

Graphique 1: Evolution de la structure de la demande dans le domaine du logement en location et en propriété, période 2005 – 2009 (par classes de revenus)¹

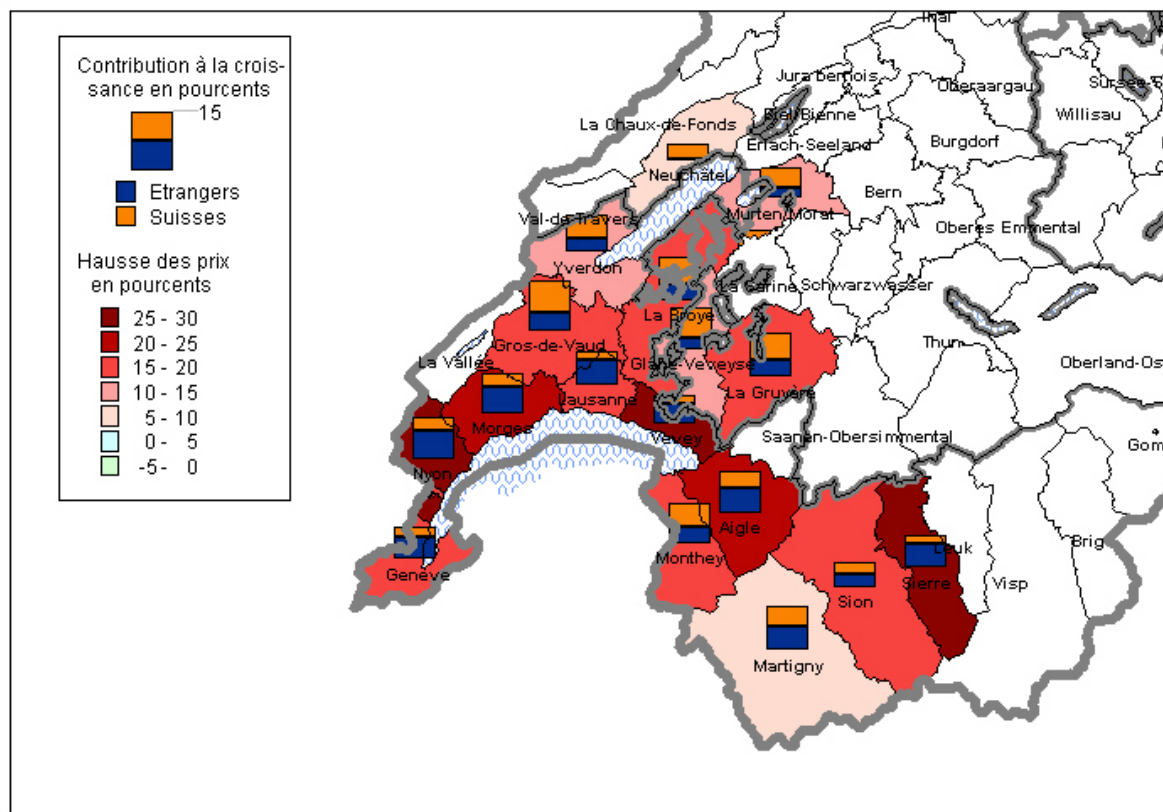


OFS: ESPA, ESPOP et propres calculs

Comme le montre le graphique, par rapport à 2005, le nombre de ménages étrangers a crû fortement dans les catégories de revenus élevés, particulièrement dans le domaine des logements locatifs, où leur accroissement est nettement supérieur à celui des ménages suisses, alors que la part des ménages étrangers dans l'ensemble des locataires n'occupe que 33% (25% dans l'ensemble de la Suisse). Ceci a contribué à de fortes augmentations de prix dans les segments du marché à prix élevés. Dans le domaine de la propriété, l'augmentation relative du nombre de ménages dans le secteur des prix élevés est sensible également, mais le rôle des ménages étrangers est moins marqué, bien que non négligeable. Similaire au marché des locatifs, l'accroissement de ménages dans le segment à revenu élevé est surproportionnel au pourcentage de ménages étrangers en propriété, qui est de 13% (7.5% en Suisse).

¹Du fait d'une modification méthodologique, l'ESPA mettra ses résultats à disposition plus tard qu'habituellement, et vraisemblablement sans la composante du revenu. Pour cette raison, les graphiques ne peuvent pas être actualisés, ou ne peuvent l'être qu'avec des estimations. Pour l'estimation du nombre de ménages étrangers et suisses (voir ci-dessous), nous avons établi une estimation sur base de la structure observée selon la situation de possession (locataire/propriétaire) en 2009, ce qui introduit certainement un biais.

Carte thématique 1: Evolution des prix (nominaux) et apport* des ménages étrangers à l'augmentation du nombre de ménages en Suisse occidentale, période 2005 - 2010



*Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages entre 2005 – 2010, divisée par tous les ménages 2005

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

La carte représente, pour chaque région de Suisse romande, sur fond d'augmentation des prix du logement (propriété et location combinées), la contribution à l'augmentation de la population entre 2005 et 2010, répartie entre les ménages étrangers et les ménages suisses. Plus la couleur du fond est foncée, plus l'augmentation des prix est importante. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement des ménages. La hauteur de la barre indiquée dans la légende pour 15 % de croissance sert de référence visuelle.

L'augmentation des prix en Suisse occidentale est nettement plus importante que dans la moyenne Suisse. Dans son ensemble l'immigration est certainement à la source de cette différence. Alors que le nombre de ménages suisses ainsi que l'offre immobilière se sont accrues au même rythme, l'accroissement des ménages étrangers était, avec 23%, nettement supérieur à celui de la Suisse de 17.5%.

La relation entre la proportion de l'augmentation de la population imputable à l'immigration et l'ampleur de l'augmentation des prix n'est pas très assurée. La contribution de l'immigration dans l'augmentation de la population d'Yverdon-les-Bains est par exemple très faible, et l'augmentation observée des prix dans cette région est modérée comparée à Sierre, où la part de l'immigration est prépondérante. D'un autre côté, à Genève, où la part de l'immigration dans l'augmentation de la population est nettement plus importante que dans le Gros de Vaud, l'augmentation des prix est comparable. Même l'ampleur de l'augmentation globale de la population ne semble pas suffire à expliquer à elle seule la variation des prix; la flexibilité de l'offre de logements, ainsi que la situation initiale du marché du logement en 2005 l'expliquent également en grande partie.

Le phénomène de contagion vers des régions de plus en plus éloignées du pôle économique que constitue Genève est remarquable, puisque non seulement Nyon, mais également Morges, Lausanne, Vevey, Aigle et même Sierre sont fortement affectés. Le

phénomène observé pour l'ensemble du marché du logement (locatif et propriété) est encore plus marqué dans le seul secteur du logement locatif.

Pour la suite du rapport, nous nous concentrerons sur l'évolution annuelle de 2010.

Evolution de l'ensemble du marché du logement en 2010

L'observation de la situation du marché du logement de la Suisse romande dans son ensemble masque cette année une disparité très nette entre le marché du logement en propriété et celui du logement locatif. Nous le verrons ci-dessous, alors que la situation s'est nettement détendue dans le secteur de la propriété, elle s'est considérablement aggravée dans le secteur du locatif.

L'indicateur global du marché indique une nette amélioration, avec une situation proche de l'équilibre dans le secteur des prix élevés, une nette détente dans le secteur des prix moyens, et une situation tendue mais en voie d'amélioration dans le secteur des prix bas. Ceci est dû à une nette inversion de tendance dans le marché de la propriété qui masque une forte aggravation des tensions dans le domaine du locatif. Ce sont les régions les plus éloignées du bassin lémanique qui se sont le plus détendues.

Tableau 1: Evolution de la pénurie quantitative* et des prix sur le marché du logement Suisse occidentale (locatif et propriété) 2005-2010

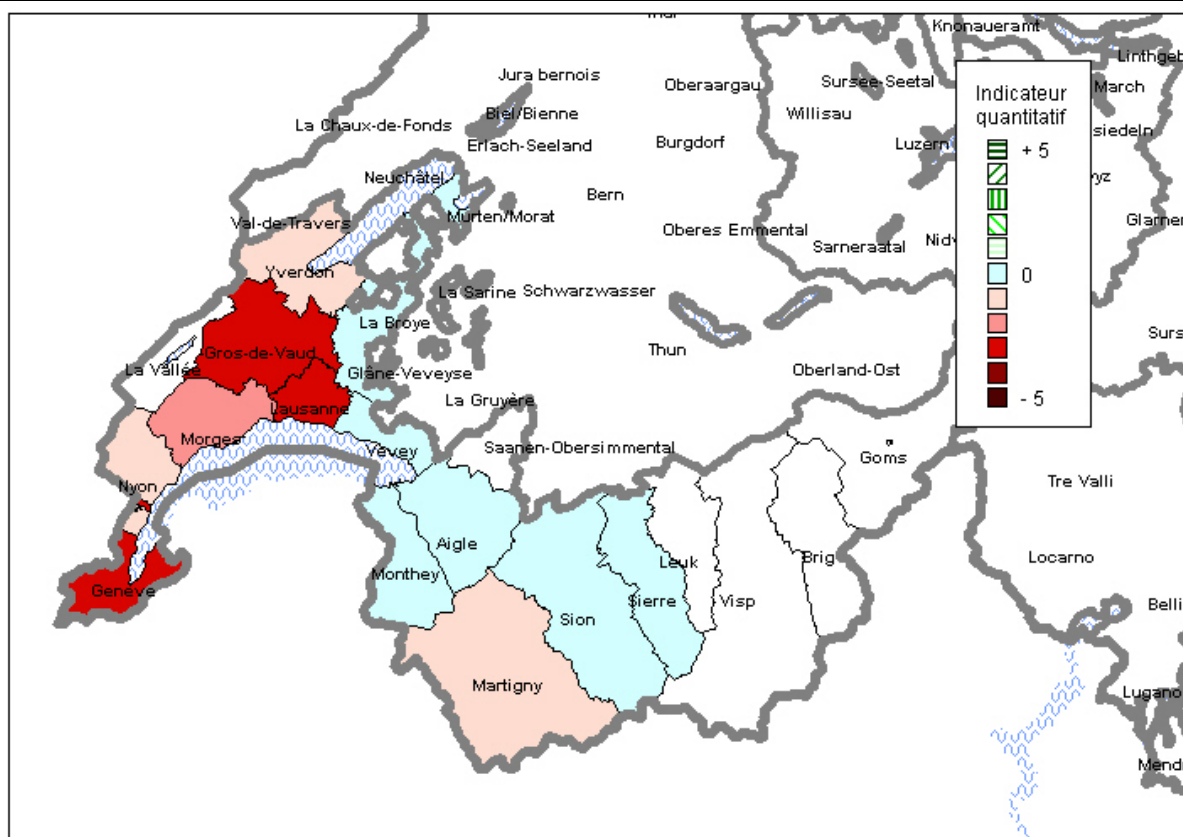
Pénurie quantitative	2005	2009	2010	2010	Evolution des prix (2004 = 100)				
					2005	2009	2010	Crois- sance 2010	Croissance depuis 2005
Suisse	-0.16	-1.78	-0.43	détente	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Suisse occidentale	0.39	-3.39	-2.29	détente	103.17	121.49	123.12	1.35%	19.34%
Lausanne	0.00	-3.49	-3.98	augmentation de la pénurie	102.41	118.27	120.77	2.11%	17.92%
Genève (CH)	-2.36	-4.77	-3.41	détente	102.88	123.10	122.33	-0.62%	18.91%
Autres agglomérations	3.92	-1.48	-0.62	détente	103.38	123.20	127.28	3.32%	23.13%
Régions rurales	2.41	-2.58	0.01	détente	104.35	120.70	123.36	2.20%	18.21%

* voir remarques à la fin du texte
Meta-Sys: Adscan ; propres calculs

Remarquons cependant que Lausanne fait figure d'exception en matière de pénurie de logements, même en considérant globalement les marchés locatif et de la propriété; on y observe une augmentation de la pénurie.

Malgré l'effet de la détente dans le marché de la propriété, la pénurie dans l'Ouest de la Suisse romande reste à un niveau important et s'étend au Gros de Vaud, à la région de Morges et d'Yverdon-les-Bains. Ceci se reflète dans l'augmentation des prix observée en 2010 dans ces régions, qui est supérieure à l'augmentation des prix de l'ensemble de la Suisse occidentale.

Carte thématique 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement en Suisse occidentale (locatif et propriété) en 2010



Meta-Sys: Adscan ; propres calculs et schémas

Cette carte représente la pénurie quantitative sur le marché du logement (locatif et propriété) en 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale). Plus la couleur du fond est foncée, plus le déséquilibre est marqué.

Evolution du marché du logement locatif en 2010

La plupart des régions de Suisse romande sont, en 2010 les tristes champions de Suisse en matière de pénurie quantitative de logements locatifs, et ce dans toutes les catégories. La région dans son ensemble est cette année dans une situation encore plus grave que la région zurichoise sur ce marché. La situation est réellement préoccupante, puisque la pénurie déjà importante s'est encore fortement aggravée, et s'est étendue à presque toute la Suisse romande par effet de contagion. Le nombre de ménages en location s'est de nouveau accru plus fortement que l'offre, comme durant les cinq années passées, et on a observé un écart encore plus important entre évolution du nombre de ménages et offre immobilière en location.

En 2010, les loyers offerts sont restés relativement stables (mais élevés) dans l'ensemble de la Suisse romande, avec une baisse remarquable à Genève. Etant donné qu'on n'observe aucun redressement du marché, la seule explication est un léger changement structurel de l'offre qui est sur le marché, vers des logements non seulement chers, mais qui présentent des rapports prix / qualité (relatifs à Genève) inadéquats.

L'indicateur de pénurie structurelle indique en 2010 une diminution de la divergence entre les différents segments de prix (inférieur, moyen, supérieur), ce qui est souvent le cas, lorsque la situation du marché s'aggrave. Ce sont les logements haut de gamme, qui ont vu une augmentation de pénurie et se sont donc rapprochés des autres segments du marché.

Tableau 2: Tableau synthétique sur l'évolution du marché du logement locatif 2005-2010

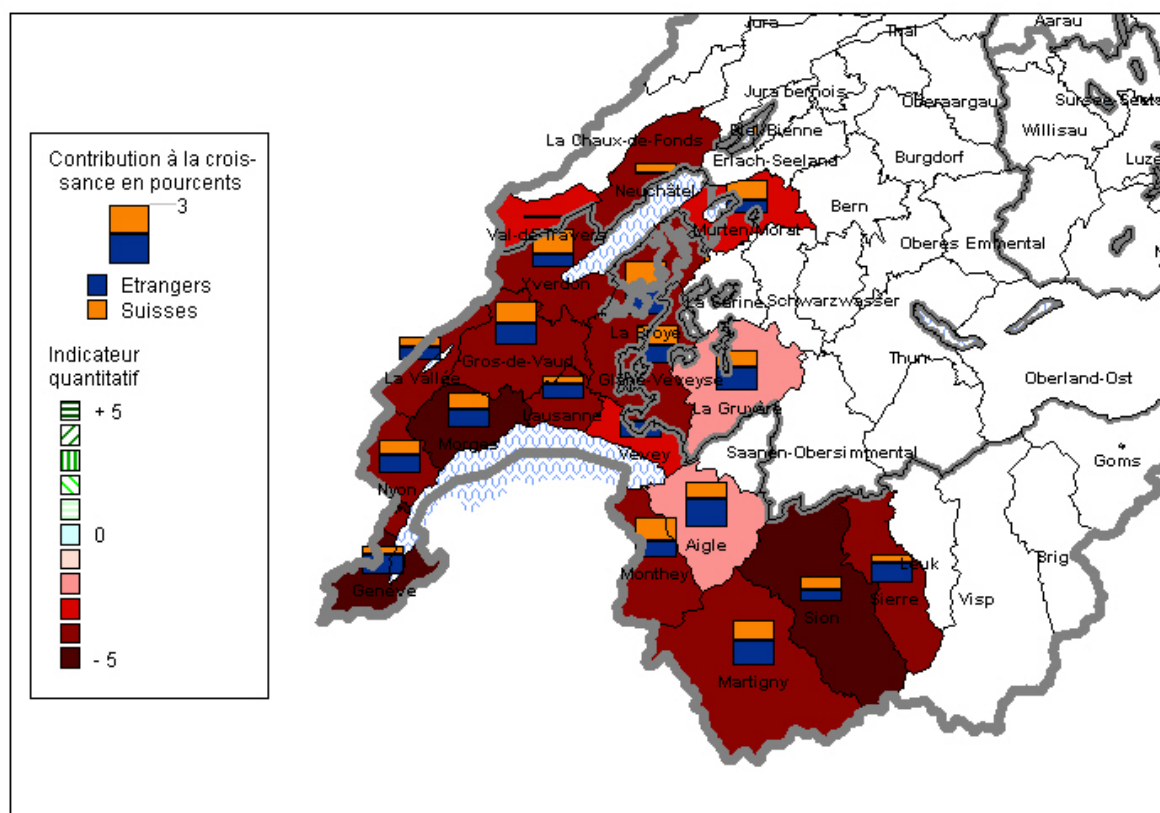
Pénurie quantitative*					Evolution des prix (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010					Croissance	Croissance
						2005	2009	2010	2010	depuis
									2005	2005
Suisse	0.32	-2.33	-1.59	détente	Suisse	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
Suisse occidentale	-1.13	-3.71	-4.71	Forte augmentation de la pénurie	Suisse occidentale	102.25	115.65	114.27	-1.19%	11.75%
Lausanne	-1.00	-4.00	-5.00	Forte augmentation de la pénurie	Lausanne	102.02	114.64	114.83	0.17%	12.55%
Genève (CH)	-3.00	-5.00	-5.00		Genève (CH)	101.35	117.61	114.56	-2.60%	13.04%
Autres agglomérations	3.00	-1.00	-4.00	Forte augmentation de la pénurie	Autres agglomérations	103.44	115.53	116.45	0.80%	12.58%
Régions rurales	0.00	-2.00	-4.00	Forte augmentation de la pénurie	Régions rurales	104.43	111.48	109.85	-1.46%	5.19%
Pénurie structurelle *										
	2009	2010	2010							
Suisse	1.72	1.90								
Suisse occidentale	2.30	1.34		diminution de la divergence						
Lausanne	1.53	1.00		diminution de la divergence						
Genève (CH)	2.89	1.73		diminution de la divergence						
Autres agglomérations	2.65	1.15		diminution de la divergence						
Régions rurales	1.73	1.15		diminution de la divergence						
Evolution du nombre de ménages										
		2005	2009	2010	Croissance 2009	Croissance 2010	Croissance depuis 2005			
	Provenance									
Suisse	Suisse	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%			
Suisse	Etranger	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%			
Suisse occidentale	Suisse	279'251	283'705	285'785	-1.25%	0.73%	2.34%			
Suisse occidentale	Etranger	115'361	134'261	137'985	3.11%	2.77%	19.61%			
Lausanne	Suisse	75'834	77'024	77'531	-3.37%	0.66%	2.24%			
Lausanne	Etranger	30'705	35'923	36'797	3.06%	2.43%	19.84%			
Genève (CH)	Suisse	119'219	119'087	119'829	-1.60%	0.62%	0.51%			
Genève (CH)	Etranger	56'024	64'655	66'395	6.08%	2.69%	18.51%			
Autres agglomérations	Suisse	43'999	43'718	44'123	-1.62%	0.93%	0.28%			
Autres agglomérations	Etranger	18'314	19'870	20'327	-2.00%	2.29%	10.99%			
Régions rurales	Suisse	40'200	43'875	44'302	4.20%	0.97%	10.21%			
Régions rurales	Etranger	10'318	13'813	14'467	-2.21%	4.74%	40.21%			

* voir remarques à la fin du texte

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

Le phénomène de pénurie généralisée du logement locatif en Suisse romande est particulièrement marqué, sauf peut-être à Aigle où il est un peu plus modéré. Alors que la part de l'immigration dans l'augmentation de la population ne semble pas en elle-même expliquer la différence de pénurie entre les régions, son importance contribue certainement à la situation actuelle du marché dans son ensemble. Il est à craindre que les dernières réserves de logement locatif soient maintenant véritablement asséchées même à bonne distance des pôles d'emploi et des moyens de communication.

Carte thématique 3: Pénurie quantitative du marché du logement locatif en Suisse occidentale et contribution de l'accroissement des ménages étrangers* à la situation de 2010



*Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages en location 2010, divisée par tous les ménages en location 2009

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

La carte représente, pour chaque région de Suisse romande, sur fond de pénurie du logement locatif en 2010, le pourcentage d'augmentation de la population, répartie entre les ménages étrangers et les ménages suisses. Plus la couleur du fond est foncée, plus la pénurie est importante. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement des ménages. La hauteur de la barre indiquée dans la légende pour 3% sert de référence visuelle.

La saturation du marché locatif, favorisée par le dynamisme et l'attractivité économique de la région, entraîne un besoin de personnel hautement qualifié qui est satisfait en grande partie par l'immigration. La promotion économique augmente l'attractivité de la région dont la fiscalité, les infrastructures et les conditions de vie (en dehors de la difficulté à se loger) sont excellentes. La question de l'adéquation entre cette volonté de croissance et les contraintes liées à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme se pose ici de manière aiguë.

Le rationnement de logements sur le marché locatif commence d'ailleurs à décourager les entreprises qui planifient une implantation, et y renoncent en constatant la pénurie de logements. L'éloignement qu'elle impose aux actifs exerce une pression toujours plus forte sur les infrastructures et sur l'environnement, y compris en France voisine, où le projet d'agglomération franco-valdo-genevoise est mis à mal, la Suisse romande, et Genève en particulier, reportant ses problèmes de logements sur les régions limitrophes.

Evolution du marché du logement en propriété en 2010

Contrairement à la situation sur le marché locatif, le marché de la propriété de Suisse romande s'est très nettement détendu, puisqu'on observe maintenant une offre excédentaire dans les segments à prix supérieurs ou moyens. L'augmentation des prix observée a manifestement joué un rôle équilibrant dans ce secteur, favorisant une augmentation de

l'offre actuellement plus importante que l'accroissement du nombre de ménages en propriété.

Tableau 3: Tableau synthétique sur l'évolution du marché du logement en propriété 2005-2010

Pénurie quantitative*					Evolution des prix (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Croissance 2010	Croissance depuis 2005
Suisse	-0.89	-0.97	1.28	détente	Suisse	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%
Suisse occidentale	3.20	-2.81	2.10	détente	Suisse occidentale	104.88	132.08	139.22	5.40%	32.74%
Lausanne	3.00	-2.00	-1.00	détente	Lausanne	103.60	128.90	138.19	7.21%	33.39%
Genève (CH)	0.00	-4.00	2.00	détente	Genève (CH)	108.54	141.66	148.71	4.98%	37.01%
Autres agglomérations	5.00	-2.00	3.00	détente	Autres agglomérations	103.31	131.39	138.89	5.71%	34.44%
Régions rurales	4.00	-3.00	3.00	détente	Régions rurales	104.30	127.52	133.40	4.61%	27.91%
Pénurie structurelle*										
	2009	2010	2010							
Suisse	1.56	1.53								
Suisse occidentale	1.16	2.21		Divérgence fortement croissante						
Lausanne	1.00	2.08		Divérgence fortement croissante						
Genève (CH)	1.00	3.06		Divérgence fortement croissante						
Autres agglomérations	1.53	2.65		Divérgence fortement croissante						
Régions rurales	1.15	1.53								
Evolution du nombre de ménages*										
	Provenance	2005	2009	2010	Croissance 2009	Croissance 2010	Croissance depuis 2005			
Suisse	Suisse	1'211'210	1'288'191	1'295'971	3.40%	0.60%	7.00%			
Suisse	Etranger	83'561	104'921	107'917	1.65%	2.86%	29.15%			
Suisse occidentale	Suisse	191'208	200'577	202'248	3.25%	0.83%	5.77%			
Suisse occidentale	Etranger	21'501	29'791	30'673	15.21%	2.96%	42.66%			
Lausanne	Suisse	31'197	32'323	32'536	12.72%	0.66%	4.29%			
Lausanne	Etranger	4'210	6'259	6'412	17.23%	2.43%	52.30%			
Genève (CH)	Suisse	38'812	43'953	44'227	1.11%	0.62%	13.95%			
Genève (CH)	Etranger	8'514	10'311	10'588	14.45%	2.69%	24.36%			
Autres agglomérations	Suisse	49'171	52'349	52'834	2.75%	0.93%	7.45%			
Autres agglomérations	Etranger	4'417	7'117	7'280	29.27%	2.29%	64.83%			
Régions rurales	Suisse	72'028	71'951	72'651	1.11%	0.97%	0.86%			
Régions rurales	Etranger	4'360	6'103	6'393	1.64%	4.74%	46.62%			

* voir remarques à la fin du texte

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

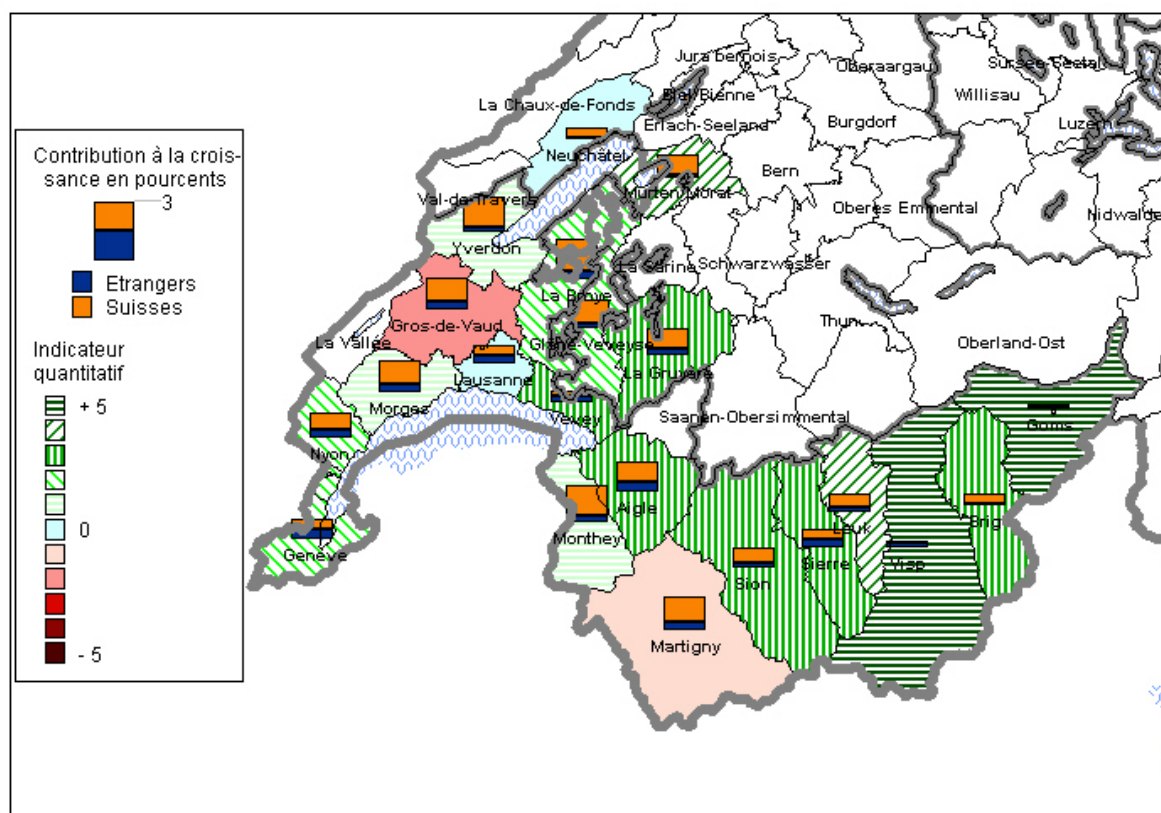
A cause de la pénurie de logements locatifs, la propriété est devenue de plus en plus une solution alternative, même pour des ménages qui ont une préférence pour la location. Ceci fait que c'est surtout le marché de la propriété bon marché qui reste sous pression et ça principalement dans les agglomérations de Lausanne et de Genève. Situation typique pour un marché en détente, la pénurie structurelle a augmenté : alors que les segments supérieurs se redressent à cause des nouvelles constructions, ceci n'est pas le cas (immédiatement) pour les segments à prix bas.

L'augmentation du nombre de ménages propriétaires s'est ralentie en Suisse romande en 2010 pour rejoindre la moyenne nationale. La part issue de l'immigration atteint un peu

moins de 50%, en diminution sensible par rapport aux 65% de l'ensemble de la période 2005-2010, sauf à Genève et dans les régions de Suisse romande qui ne font pas partie de l'arc lémanique.

Les prix ont continué à monter de manière importante, et supérieure à la moyenne nationale, atteignant pour la deuxième année consécutive 5.4% dans l'ensemble de la région, et pour la deuxième année consécutive plus de 7.2% à Lausanne. Ces hausses de prix ont contribué au retour à l'équilibre du marché, et même à une situation d'offre excédentaire que l'on observe maintenant dans les secteurs des prix bas et moyens.

Carte thématique 4: Pénurie quantitative en Suisse occidentale et contribution de l'accroissement des ménages étrangers* à la situation de 2010 (propriété)



*Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages en propriété en 2010, divisée par tous les ménages en propriété 2009

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

La carte représente, pour chaque région de Suisse romande, sur fond d'offre généralement excédentaire de logements en propriété en 2010, le pourcentage d'augmentation de la population, répartie entre les ménages étrangers et les ménages suisses. Plus la couleur du fond est foncée, plus le déséquilibre est marqué. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement des ménages. La hauteur de la barre indiquée dans la légende pour 3 % sert de référence visuelle.

La détente observée l'an passé s'est poursuivie, pour aboutir à une offre nettement excédentaire. Rappelons que ces valeurs masquent un phénomène divergent sur le segment des propriétés à prix élevés, dans lequel le marché est encore très tendu, en particulier à Lausanne, et, dans une moindre mesure, à Genève.

Conclusion

L'offre augmente en Suisse romande principalement dans le domaine de la propriété, marché qui s'équilibre après des hausses importantes de prix. Le contexte macroéconomiquement favorable et la pénurie sur le marché du logement font penser

qu'une certaine augmentation continuera même cette année. Un fléchissement de la tendance est cependant en vue. Ceci résout le problème de logement pour les ménages peu mobiles des classes moyenne ou supérieure. Cependant, cette évolution ne console pas les ménages - même mobiles - en recherche d'appartement à revenu bas. La pénurie du marché locatif de Genève et Lausanne s'est étendue ces dernières années sur l'ensemble de la Suisse romande et une amélioration n'est pas en vue.

Acronymes

OFS : Office fédéral de la statistique

ESPA : Enquête Suisse sur la Population Active

ESPOP : Statistique de l'état annuel de la population

Documedia (Baublatt) : Magazine Suisse d'actualités des professionnels de la construction

Remarques concernant les indicateurs dans les tableaux et schémas

Indicateur quantitatif

L'état du marché se caractérise par la différence entre la durée de publication effective des annonces et leur durée de publication d'équilibre (c'est-à-dire la durée pour laquelle les prix ne varient pas). Une valeur > 1 signifie une situation d'offre excédentaire, une valeur < -1 correspond à une situation de pénurie.

La pénurie est classée en quintiles. Sur les cartes, la couleur rouge foncé indique les régions qui font partie des 20% les plus saturés. A l'autre bout de l'échelle, la couleur vert foncé indique les régions qui appartiennent aux 20% les moins saturés.

Indicateur structurel

Une valeur de 0 indique une situation équilibrée entre les différents segments de marché (prix inférieurs, moyens, supérieurs). Plus l'indicateur s'écarte de 0, plus un segment du marché considéré se trouve dans une situation très différente d'un autre. Il pourrait par exemple s'agir d'un segment à prix bas en pénurie et d'un segment à prix élevé en situation d'offre excédentaire. Cet indicateur est l'écart-type des indicateurs quantitatifs (voir ci-dessus) des trois segments d'un marché.

Evolution des ménages

L'évolution du nombre des ménages est déterminée sur la base des sondages effectués dans le cadre de l'enquête suisse sur la population active (ESPA ; voir ci-dessous). De fortes fluctuations peuvent apparaître lors du calcul des taux de croissance, en raison d'erreurs d'échantillonnage survenant en particulier dans les segments qui représentent une faible part de l'ensemble des ménages (c'est notamment le cas des ménages de nationalité étrangère propriétaires de leur logement).

Remarques méthodologiques

La situation du marché immobilier est établie à partir des données du système d'information "Meta-Sys: Adscan". Ces données couvrent l'évolution des prix de l'offre et de la durée de publication des annonces. Le marché de l'immobilier locatif ainsi que celui en propriété sont divisés en trois segments (prix inférieurs, moyens et supérieurs), chacun contenant un tiers des offres.

La pénurie actuelle sur le marché est mesurée par la durée de publication actuelle des annonces comparée à sa durée de publication d'équilibre. En ce qui concerne des périodes plus longues, les prix sont les indicateurs principaux de la pénurie. Il est tout à fait possible qu'un marché actuellement en équilibre, ait été, dans le passé, fortement affecté par des pénuries. Ceci tout simplement parce que les prix ont augmenté suffisamment pour réduire la demande. Une situation d'équilibre actuelle ne devrait pas faire oublier que des ajustements se sont produits au préalable.

Pour l'agrégation, les indicateurs régionaux sont pondérés par le nombre de ménages.

L'évolution du nombre de ménages, des revenus ainsi que du statut de propriété est calculée à partir de l'ESPA et de la statistique de la population (ESPOP). Si les données définitives ne sont pas encore disponibles, l'évolution régionale de la population est estimée à partir des données sur le mouvement de la population étrangère. L'ESPA permet d'ailleurs aussi d'estimer le taux de déménagements, la taille des ménages etc.

L'évolution du parc immobilier se base sur la statistique de la construction, le recensement de la population de 2000 et les données de DocuMedia (Baublatt). D'ailleurs l'estimation du nombre d'appartements en propriété et en location n'est pas disponible dans les chiffres officiels de l'Office fédéral de la statistique. Aussi, ce nombre doit être estimé à partir de plusieurs sources.

Dans ce rapport, la taille des logements n'est pas analysée en tant que telle. Pour l'estimation des indices de prix ou de la durée de publication, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement 1 pièce cher se trouve dès lors dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché 5 pièces se retrouvera dans le segment le plus bas.