Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

School of
Management and Law

META-SYS

Libre circulation des personnes et marché du logement

Plateau suisse

Evolution en 2011

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

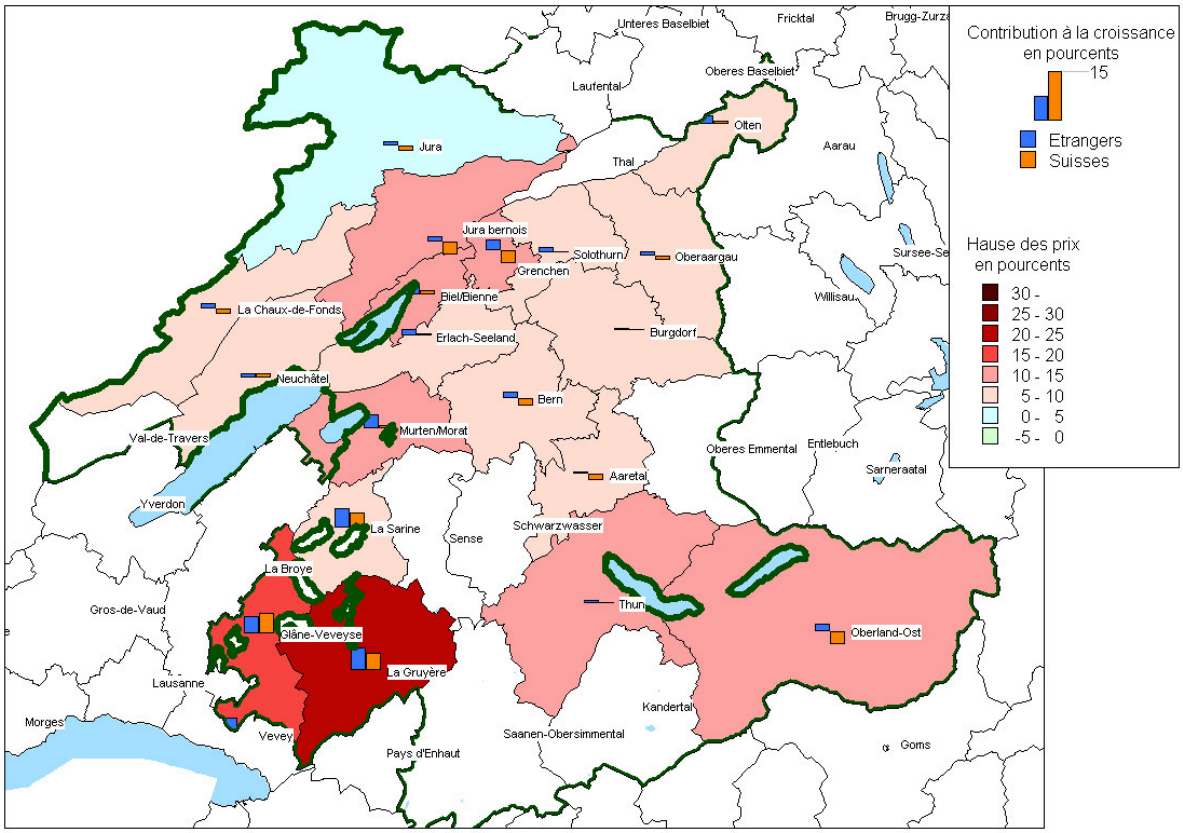
Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Introduction

Depuis le milieu de la dernière décennie, la libre circulation des personnes a modifié le taux d'immigration en Suisse. Ceci a conduit à des changements structurels relatifs à la provenance des étrangers et à leur qualification professionnelle. De plus en plus d'étrangers sont issus de la communauté européenne et leur niveau de compétence est plus élevé que préalablement. 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 et cherche à déterminer si l'immigration a aggravé ou amélioré cette situation. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: Propriété et location. Ceux-ci sont également divisés en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

Evolution du marché en 2005 - 2011[1]

Carte 1: Evolution des prix nominaux et contribution des ménages d'origine étrangère à la croissance du nombre de ménages* sur le Plateau suisse au cours de la période 2005 - 2011



** Croissance du nombre de ménages d'origine étrangère 2005 – 2011 rapportée à la situation de tous les ménages en 2005*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calculs propres

La carte montre l'augmentation des prix sur le marché du logement (locatif et en propriété) sur la période 2005 – 2011 dans chaque région MS et la contribution de la croissance des ménages durant cette période, répartis entre ménages suisses et d'origine étrangère. Plus la couleur du territoire est foncée et plus l'augmentation des prix a été forte dans cette région durant les 6 dernières années. D'autre part, la hauteur des bâtonnets indique l'ampleur de l'augmentation du nombre de ménages. Le bâtonnet représentant une augmentation de 15% dans la légende sert de référence pour estimer les ordres de grandeur sur la carte.

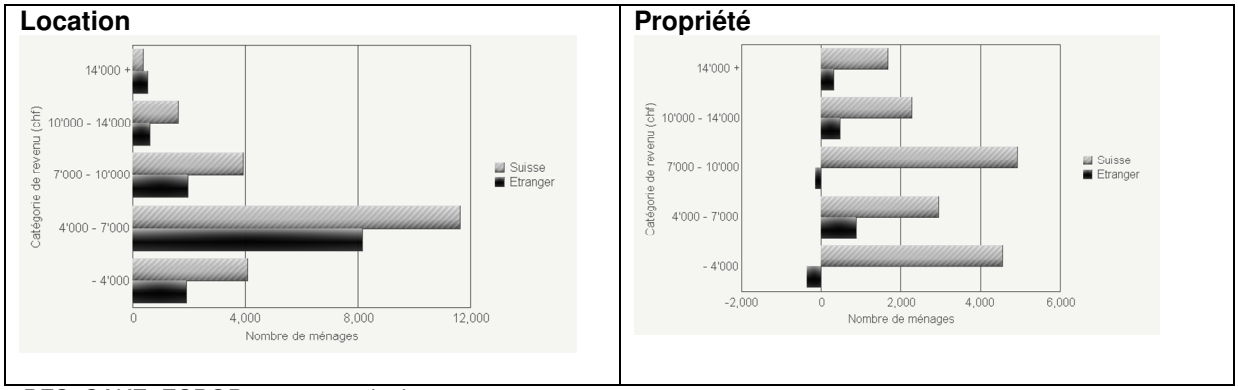
[1] En principe, ce moniteur ne couvre que des périodes de 5 années. Comme l'ESPA ne disposait pas de pondération des ménages en 2006, on a conservé pour cette année la période à partir de 2005.

La croissance du nombre de ménages sur le Plateau suisse est en dessous de la moyenne du pays. La source principale de cette croissance est aussi l'immigration, mais avec une influence réduite par rapport aux autres régions. En conséquence, le marché du logement est détendu, et l'augmentation des prix se limite à 10 pourcents et est donc inférieure à la moyenne suisse.

Une des explications à cette situation est la croissance de l'offre qui a plus que satisfait les besoins dans le domaine du logement en propriété, et a presque satisfait la demande dans le domaine du logement locatif. Il n'a été observé de forte croissance des prix et des loyers dans aucune région. Tout au plus a-t-on observé une hausse des prix dans l'ouest et le sud du canton de Fribourg, où la croissance du nombre de ménages était aussi la plus accentuée. La pression exercée par la région lémanique s'est étendue au canton de Fribourg. La croissance du nombre de ménages d'origine étrangère a pourtant pu être bien absorbée dans l'ensemble du Plateau suisse, ou a même contribué partiellement entre 2005 et 2011 à un développement harmonieux du marché (Soleure, Haute-Argovie).

La forte immigration depuis 2005, et particulièrement celle de 2008, ont exercé une influence structurelle marquée sur le marché du logement. Ceci est dû, d'une part à la simple augmentation du nombre de ménages d'origine étrangère, et d'autre part à la modification de la structure des revenus. Les ménages suisses disposant d'un revenu moyen ou élevé se sont portés sur le marché du logement en propriété, et les ménages d'origine étrangère avec des revenus moyens sur le marché du logement locatif (Graphique 1).

Graphique 1: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement sur le Plateau suisse en 2005 – 2011, par classe de revenus des personnes interrogées[2]



BFS: SAKE, ESPOP, propres calculs

Exemple d'interprétation: le nombre de ménages locataires suisses dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté de 300. Dans le même temps, le nombre de ménages d'origine étrangère dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté un peu plus. Ces chiffres sont un indice de la modification de la structure des revenus liée à l'immigration. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'avoir à disposition les revenus des ménages et non des personnes interrogées. Malheureusement, ces données ne sont plus collectées par l'ESPA depuis 2010.

L'évolution de la structure des revenus sur le Plateau suisse de 2005 à 2011 correspond à l'image caractéristique de l'ensemble de la Suisse. Cependant, la croissance sur le Plateau dans le segment des revenus de plus de 10'000 francs a été moins prononcée que la moyenne suisse. Ceci influence la structure du marché du logement : Il n'y a aucune région du Plateau qui se distingue des autres du point de vue de l'évolution des prix et des loyers, à l'exception peut-être de Saanen / Obersimmental (demande de résidences secondaires). Le

[2] Du fait d'une modification méthodologique, l'ESPA ne fournit plus les revenus des ménages. Comme les variations de revenus plus que leur niveau absolu sont essentielles à l'explication de la demande de logements, le graphique montre les classes de revenus des personnes interrogées, mais pondérées selon les ménages.

Plateau est moins affecté par la pression de la demande due à l'augmentation du nombre de ménages étrangers. La part des ménages d'origine étrangère est constitué en 2011 d'environ 4% de ménages propriétaires, et d'environ 23% de ménages locataires, nettement moindre que la moyenne suisse. Son influence sur le comportement du marché est de ce fait également plus limitée qu'ailleurs.

Evolution de l'ensemble du marché du logement en 2011

Tableau 1: Evolution de la pénurie quantitative* sur le marché du logement sur le Plateau suisse (locatif et propriété) 2005-2011

Pénurie quantitative

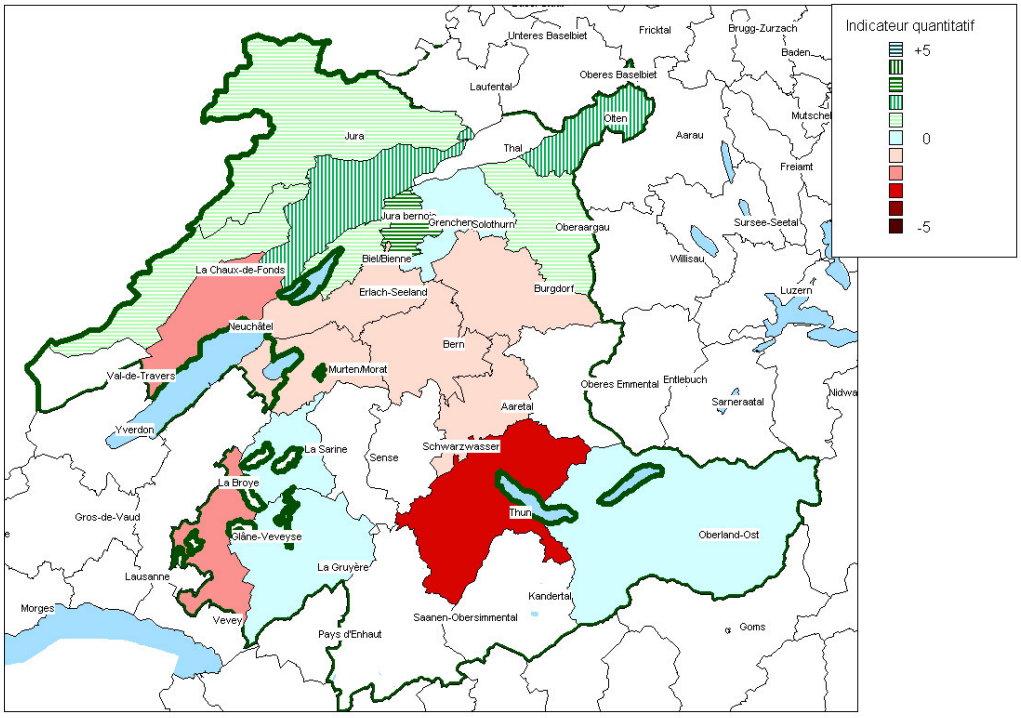
	2005	2010	2011	2011
Suisse	0.1	-0.9	-1.9	Augmentation de la pénurie
Plateau suisse	-2.4	0.7	-0.6	Forte augmentation de la pénurie
Berne	-2.2	-0.4	-1.8	Forte augmentation de la pénurie
Autres agglomérations	-1.5	1.7	0.3	Forte augmentation de la pénurie
Régions rurales	-3.6	0.2	-0.9	Forte augmentation de la pénurie

Evolution des prix (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	101.4	114.2	118.3	3.6%	16.7%
Plateau suisse	101.3	109.9	111.3	1.4%	9.9%
Berne	101.6	108.3	109.2	0.9%	7.6%
Autres agglomérations	101.5	110.7	112.6	1.7%	11.0%
Régions rurales	101.0	109.8	111.1	1.2%	10.1%

**voir les explications en fin de document*
Meta-Sys: Adscan; calculs propres

Carte 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement sur le Plateau suisse (locatif et propriété) en 2011



Meta-Sys: Adscan, propres calculs et présentation originale

La carte montre la pénurie sur le marché du logement (locatif et en propriété) pour chaque région MS en 2011. Plus la couleur du territoire est foncée, plus la pénurie était forte l'année dernière. Les surfaces hachurées indiquent un marché détendu.

D'un marché en équilibre en 2010, le marché s'est légèrement rétréci en 2011, mais cela n'a eu qu'une faible influence sur les prix et les loyers. Ceux-ci sont loin d'avoir augmenté comme la moyenne suisse. C'est paradoxalement dans la région la plus tendue, l'agglomération bernoise, que les prix ont le moins augmenté.

Si le marché s'est asséché, c'est principalement dû à une tension dans le domaine du logement en propriété. Ce n'est pourtant pas la faiblesse de l'offre qui a généré cette tension, puisque la croissance de l'offre a été supérieure à l'augmentation du nombre de ménages. Les origines de cet assèchement doivent dès lors être trouvées ailleurs.

Evolution sur le marché du logement locatif en 2011

Le marché du logement locatif de la grande région du Plateau se montre dans l'ensemble équilibré en 2011, comme il l'était déjà en 2010. Tout au plus remarque-t-on une certaine détérioration de la situation en marge du Plateau : dans sa partie francophone, et au sud, à Thun et dans le Haut-pays bernois. Le taux de croissance du nombre de ménages d'origine étrangère est en dessous de la moyenne suisse. C'est pourquoi, si sont influence est perceptible, elle n'est cependant pas marquante.

Tableau 2: Tableau synthétique sur l'évolution du marché du logement locatif sur le Plateau suisse en 2005-2011

Pénurie quantitative *

	2005	2010	2011	2011
Suisse	0.6	-1.9	-2.3	
Plateau suisse	-1.1	-0.3	-0.3	
Berne	-1.0	-1.0	-1.0	
Autres agglomérations	0.0	1.0	1.0	
Régions rurales	-3.0	-2.0	-2.0	

Evolution des prix (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	100.6	109.6	113.0	3.0%	12.3%
Plateau suisse	101.0	107.4	108.4	1.0%	7.4%
Berne	100.6	105.5	106.6	1.0%	5.9%
Autres agglomérations	101.4	109.2	110.0	0.8%	8.5%
Régions rurales	100.6	106.2	107.4	1.1%	6.7%

Pénurie structurelle *

	2010	2011	2011
Suisse	1.7	1.8	
Plateau suisse	1.8	1.7	
Berne	2.1	2.1	
Autres agglomérations	2.1	1.7	
Régions rurales	1.2	1.5	

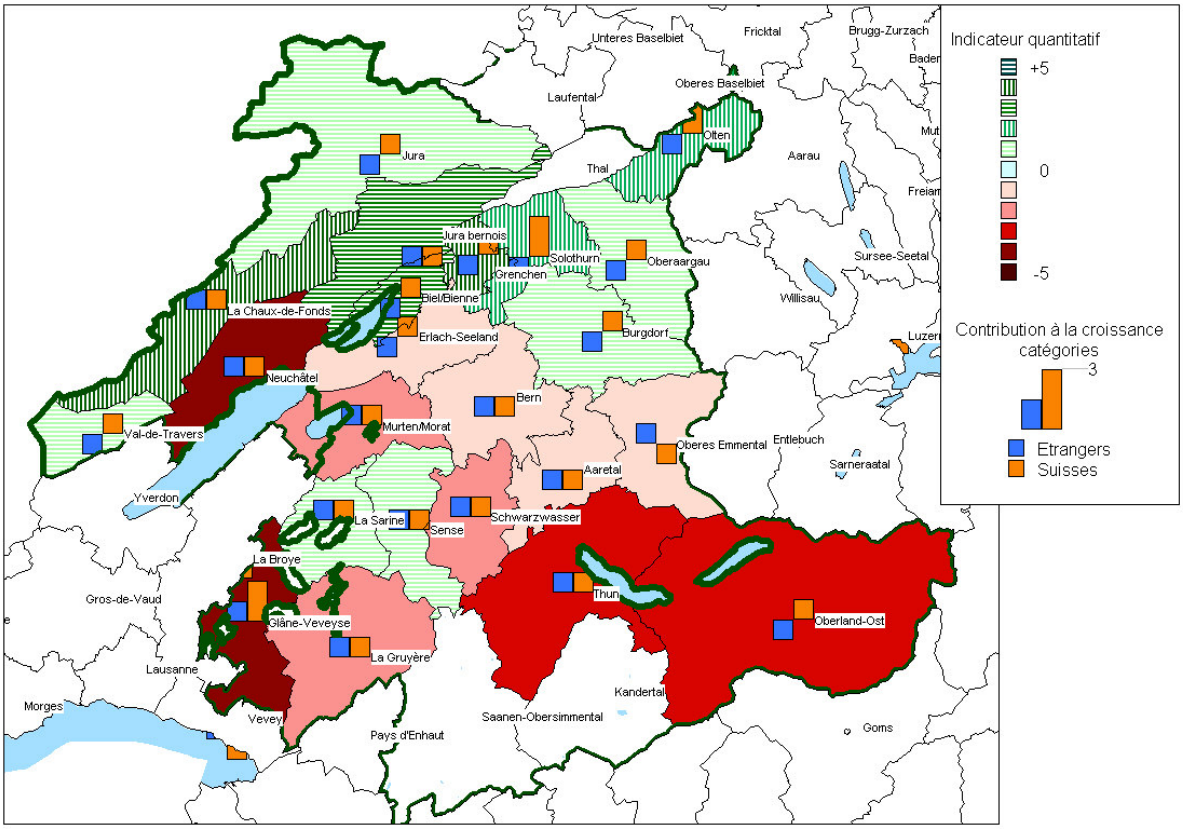
Evolution du nombre de ménages *

	Provenence	2005	2010	2011	Croissance 2011
Suisse	Suisse	1'521'122	1'600'914	1'608'552	0.5%
Suisse	Etranger	448'672	547'140	558'442	2.1%
Plateau suisse	Suisse	344'571	347'647	350'425	0.8%
Plateau suisse	Etranger	66'539	81'237	81'415	0.2%
Berne	Suisse	92'188	96'804	95'272	-1.6%
Berne	Etranger	16'335	19'170	19'056	-0.6%
Autres agglomérations	Suisse	152'341	152'987	156'883	2.5%
Autres agglomérations	Etranger	36'547	44'441	44'751	0.7%
Régions rurales	Suisse	100'041	97'857	98'269	0.4%
Régions rurales	Etranger	13'657	17'626	17'608	-0.1%

**voir explications en fin de texte*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

L'évolution de l'offre a pratiquement suivi en 2011 l'évolution de la croissance du nombre de ménages. Dans l'agglomération bernoise, l'offre a même dépassé le nombre supplémentaire de ménages en repli, sans provoquer de modification de l'indicateur de pénurie. Ceci est dû au fait que la pénurie est la plus forte dans le segment des loyers les plus bas, alors que les segments supérieurs sont déjà détendus. Du fait de cette asymétrie, la divergence se situe à Berne aussi au dessus de la moyenne de la grande région du Plateau.

Carte 3: Pénurie quantitative du marché du logement locatif sur le Plateau suisse et contribution de l'accroissement des ménages étrangers* à la situation de 2011



**Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages en location 2011, divisée par tous les ménages en location 2010*
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 2011, 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 catégorie (hauteur) 3 représente une contribution de plus de 4%. Les barres peuvent être de la hauteur 2 (2% à 4%), 1 (0% à 2%), -1 (0% à -2%), -2 (-2% à -4%) et -3 (moins de -4%).

La carte 3 illustre la contagion à partir de la région lémanique et ses effets dans la partie francophone du Plateau, où elle a contribué à la pénurie. Les ménages d'origine étrangère étaient partie prenante à cette évolution. Les ménages suisses sont plus présents en direction du Nord, entre le Jura et Olten.

La modification des revenus salariaux des ménages à la recherche d'un logement augmente la pression de la demande dans le segment des bas loyers. En outre, la croissance du nombre de ménages d'origine étrangère est frappante dans le segment des revenus élevés, alors que les ménages suisses à fort pouvoir d'achat se sont reportés vers le marché du logement en propriété.

Graphique 2: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement locatif sur le Plateau suisse en 2010 – 2011, par classe de revenus des personnes interrogées

OFS: ESPA, ESPOP; calculs propres

Exemple d'interprétation: le nombre de ménages locataires suisses dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus s'est réduit de 500. Dans le même temps, le nombre de ménages d'origine étrangère dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté d'environ 300. Ces chiffres sont un indice de la modification de la structure des revenus liée à l'immigration. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'avoir à disposition les revenus des ménages et non des personnes interrogées. Malheureusement, ces données ne sont plus collectées par l'ESPA depuis 2010.

Evolution du marché du logement en propriété en 2011

Un fort regain de tension sur le marché du logement en propriété est à remarquer en 2011 (Tableau 3), bien que la situation soit dans l'ensemble encore toujours équilibrée. Seules les agglomérations de Berne et de Thoune sont véritablement tendues, malgré une évolution de l'offre bien plus forte que l'évolution pratiquement nulle du nombre de ménages. Par ailleurs, l'indicateur de pénurie des régions rurales est en repli.

Les augmentations modérées de prix n'indiquent pourtant pas que le logement en propriété est devenu un objet spéculatif dans la grande région du Plateau comme dans les autres régions de Suisse, et se raréfie en conséquence, sans qu'il existe une demande de logement principal de la part des ménages.

Tableau 3: Tableau synthétique sur l'évolution du marché du logement en propriété sur le Plateau suisse en 2005-2011

Pénurie quantitative *

	2005	2010	2011	2011
Suisse	-0.8	0.8	-1.0	Forte augmentation de la pénurie
Plateau suisse	-4.2	2.2	-0.9	Forte augmentation de la pénurie
Berne	-5.0	1.0	-4.0	Forte augmentation de la pénurie
Autres agglomérations	-4.0	3.0	-1.0	Forte augmentation de la pénurie
Régions rurales	-4.0	2.0	0.0	Forte augmentation de la pénurie

Evolution des prix (2004 = 100)

	2005	2010	2011	Croissance 2011	Croissance depuis 2005
Suisse	102.5	122.1	127.6	4.5%	24.5%
Plateau suisse	101.7	113.3	115.4	1.9%	13.5%
Berne	103.7	115.5	116.4	0.7%	12.2%
Autres agglomérations	101.5	113.2	116.9	3.3%	15.2%
Régions rurales	101.2	112.7	114.0	1.2%	12.7%

Pénurie structurelle *

	2010	2011	2011
Suisse	1.6	1.5	
Plateau suisse	2.0	1.4	Divérgence croissante
Berne	1.0	0.6	
Autres agglomérations	2.1	1.5	Diminution de la divergence
Régions rurales	2.5	1.5	Diminution de la divergence

Evolution du nombre de ménages *

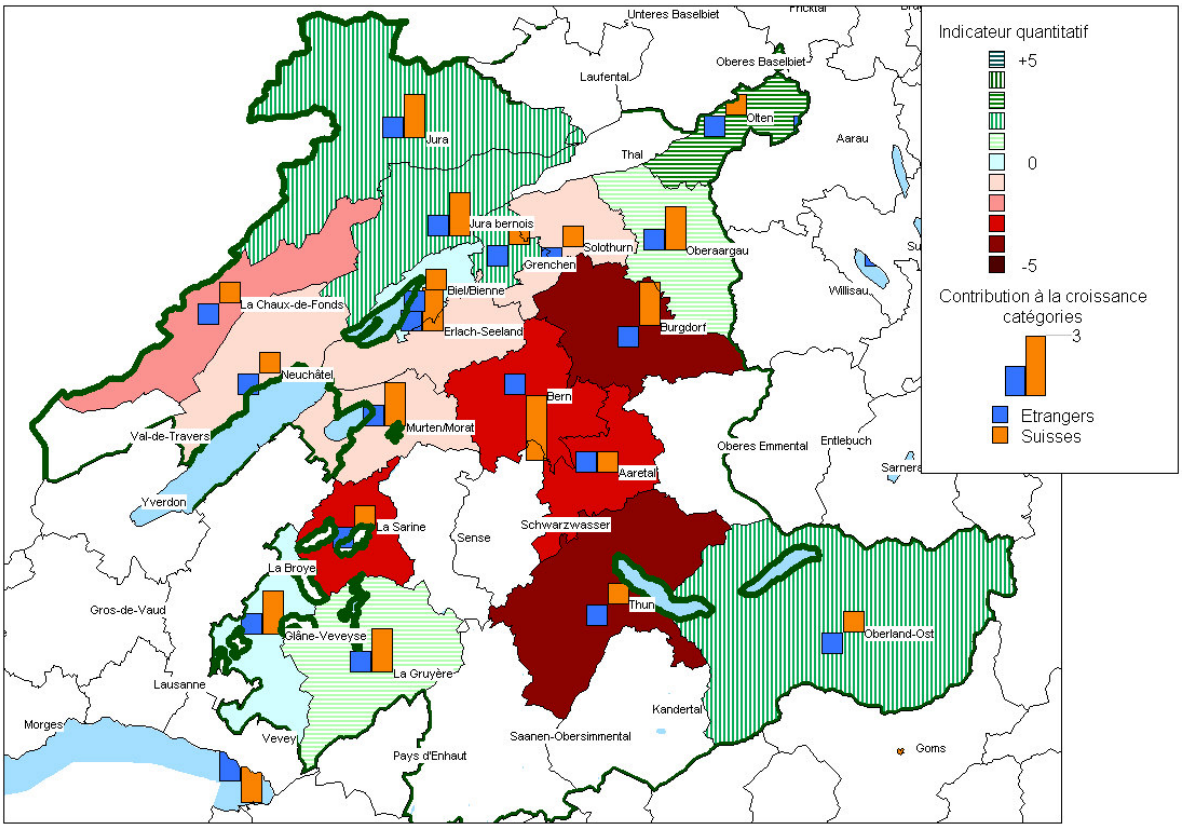
	Provenence	2005	2010	2011	Croissance 2011
Suisse	Suisse	1'211'210	1'148'904	1'161'846	1.1%
Suisse	Etranger	83'561	79'022	79'425	0.5%
Plateau suisse	Suisse	306'346	295'123	298'064	1.0%
Plateau suisse	Etranger	12'293	12'578	12'714	1.1%
Berne	Suisse	47'587	42'996	41'093	-4.4%
Berne	Etranger	1'513	1'355	1'623	19.7%
Autres agglomérations	Suisse	109'258	110'298	110'231	-0.1%
Autres agglomérations	Etranger	7'065	7'027	6'433	-8.5%
Régions rurales	Suisse	149'500	141'830	146'739	3.5%
Régions rurales	Etranger	3'716	4'195	4'658	11.0%

**voir explications en fin de texte*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calculs propres

Il semble plutôt vraisemblable que l'approvisionnement soit bon dans l'ensemble, mais que des différences de préférences s'accentuent selon la localisation. Notons que la divergence entre les segments de prix est limitée, et ils sont tous affectés par la pénurie. Il doit donc y avoir d'autres critères que les segments de prix qui influencent la différenciation de la demande.

Le nombre en baisse de ménages suisses coïncide par exemple, dans l'agglomération bernoise, à une augmentation du nombre de ménages étrangers. Il se pourrait bien que ces ménages aient des préférences qui diffèrent de celles des Suisses sur le plan du choix de la commune ou du quartier.

Carte 4: Pénurie sur le marché du logement en propriété sur le Plateau suisse et contribution de l'accroissement des ménages étrangers à la situation de 2011

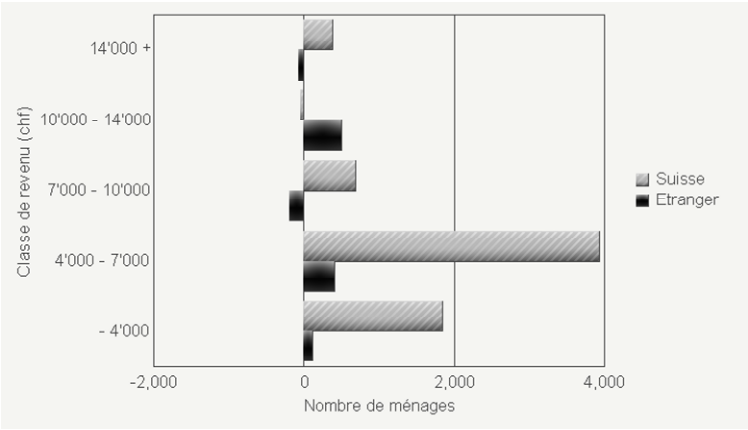


**Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages en propriété en 2011, divisée par tous les ménages en propriété 2010*
OFS: ESPA, ESPOP; Meta-Sys: Adscan; calculs propres

La carte représente, pour chaque région de Suisse romande, sur fond d'offre généralement excédentaire de logements en propriété en 2011, 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 catégorie (hauteur) 3 représente une contribution de plus de 4%. Les barres peuvent être de la hauteur 2 (2% à 4%), 1 (0% à 2%), -1 (0% à -2%), -2 (-2% à -4%) et -3 (moins de -4%).

L'évolution de la structure des revenus sur le Plateau suisse explique pourquoi le segment des bas prix est dans l'ensemble le plus tendu, et pourquoi les nouvelles constructions ne réussissent que partiellement à dissiper cette tension. Un déplacement des revenus vers les classes les plus hautes ne se produit pas. L'évolution des revenus des ménages d'origine étrangère ne permet pas d'observer d'influence spécifique sur le marché du logement en propriété.

Graphique 3: Modification des salaires des ménages actifs sur le marché du logement en propriété en 2010 – 2011, par classe de revenus des personnes interrogées



OFS: ESPA, ESPOP; calculs propres

Exemple d'interprétation : le nombre de ménages locataires suisses dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus a augmenté de 200. Dans le même temps, le nombre de ménages d'origine étrangère dans lesquels la personne interrogée gagne 14'000 francs ou plus n'a que faiblement diminué. Ces chiffres sont un indice de la modification de la structure des revenus liée à l'immigration. Dans ce contexte, il serait souhaitable d'avoir à disposition les revenus des ménages et non des personnes interrogées. Malheureusement, ces données ne sont plus collectées par l'ESPA depuis 2010.

Conclusion

L'offre de logements sur le Plateau suisse n'est guère l'objet de préoccupations, le marché du logement se montrant intact en 2011. Le marché du logement locatif est bien épargné par la pénurie que les autres régions connaissent, du fait d'une croissance limitée du nombre de ménages, et en particulier du nombre de ménages suisses. Il se justifie principalement ici de surveiller le segment des bas prix, qui devrait pourtant profiter à moyen terme de la détente sur le front des objets plus chers. L'indicateur utilisé montre un fort regain de tension sur le marché du logement en propriété, mais celui-ci se produit à partir d'une situation confortable. La pénurie serait d'ailleurs dans l'ensemble à justifier plutôt par une modification de la structure de la demande que dans une offre en quantité insuffisante. Cependant, la demande ne se différencie pas par les prix, mais selon d'autres critères (par exemple la localisation).

L'immigration des ménages d'origine étrangère n'a certainement pas été déterminante sur le marché du logement en 2011. Le taux de croissance des ménages d'origine étrangère était dans la moyenne suisse, ou même en dessous, et la part de ces ménages dans la demande est également en dessous de la moyenne.

Remarques concernant les indicateurs dans les tableaux et schémas

Indicateur quantitatif

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.

La pénurie est classée en quintiles. Sur les cartes, la couleur rouge foncé indique les régions qui font partie des 20% les plus saturées de ces cinq dernières années. De l'autre côté, la couleur vert foncé indique les régions qui appartiennent aux 20% les moins saturées de ces cinq dernières années

Indicateur structurel

Une valeur de 0 indique une pénurie ou une situation d'offre excédentaire entre les segments de marché (prix inférieurs, moyens, supérieurs). Un indicateur plus grand signifie une situation en déséquilibre par rapport à ces différents segments. 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. La valeur représente l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments d'un marché.

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 d'insertion. Le marché de l'immobilier locatif ainsi que celui en propriété est divisé 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 d'insertion actuelle d'un objet comparée à sa durée d'insertion 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 semble actuellement en équilibre, alors que, dans le passé, il était fortement affecté par des pénuries. Ceci tout simplement parce que les prix ont augmenté suffisamment pour réduire la demande. Un équilibre actuel ne signifie donc pas qu'il n'y avait pas de déséquilibre 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. Une révision de l'ESPA en 2010 rend la comparaison des chiffres concernants les ménages en propriété et en location avec ceux d'avant 2010 guère fiable.

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. Ainsi, ce nombre doit être estimé à partir de plusieurs sources.

Dans ce rapport, la taille des logements n'est pas considérée. Pour l'estimation des indices de prix ou de la durée d'insertion, on tient cependant compte de la structure du parc de

logements. Un appartement 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché 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.