Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

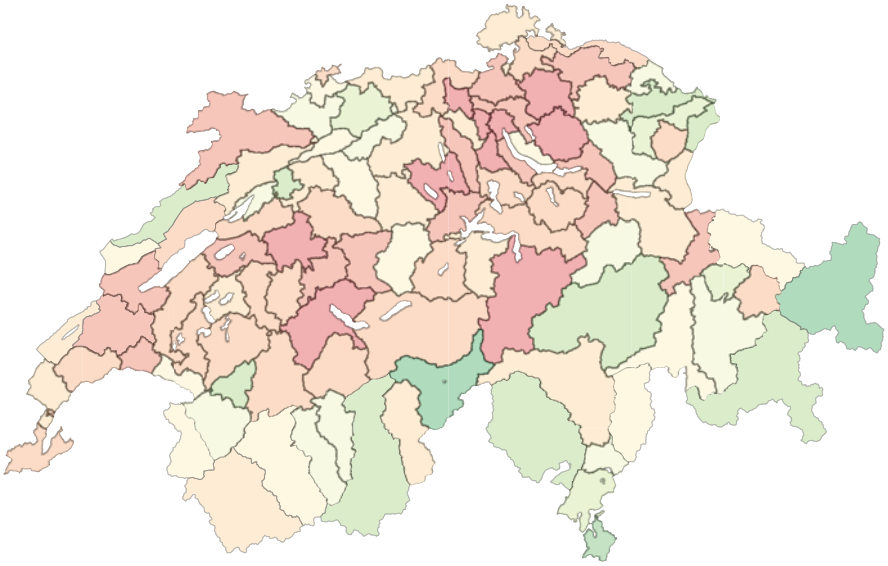
School of
Management and Law

META-SYS

Libre circulation des personnes et marché du logement

Evolution en 2013

Suisse



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

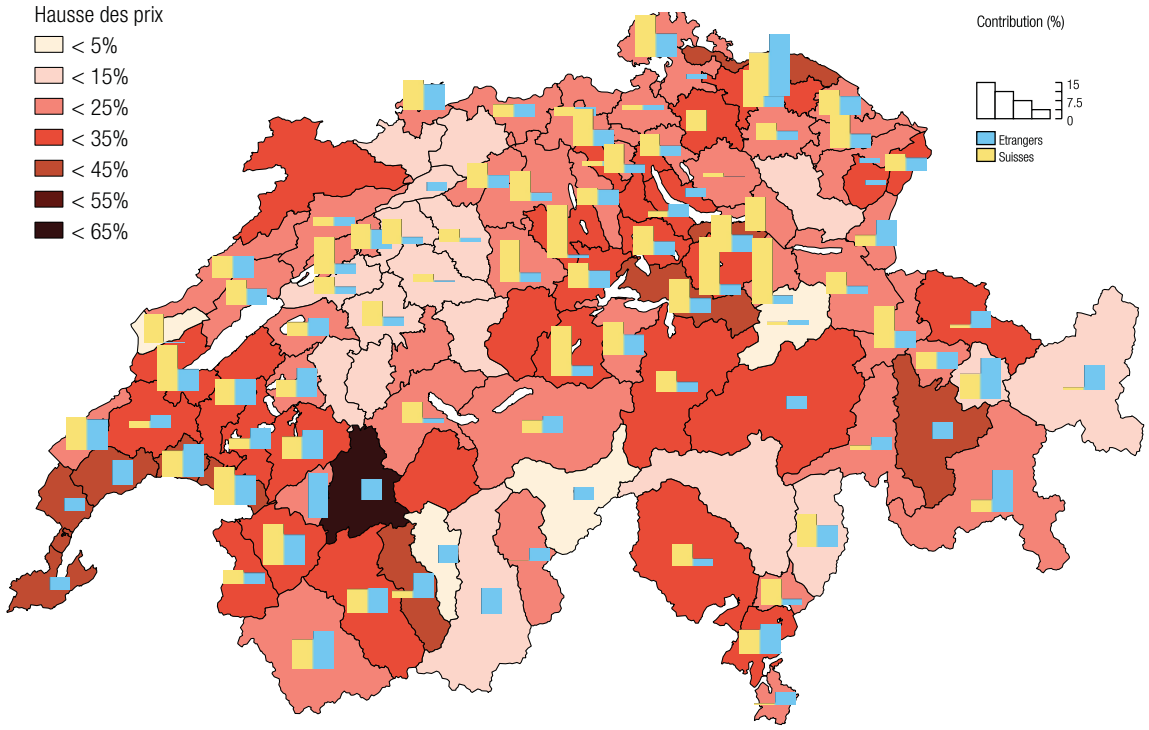
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

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 qui entraîne des répercussions pour le marché 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: propriété et location. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

Ensemble du marché du logement 2005-2013

La carte 1 montre une évolution des prix agrégés des marchés locatifs et en propriété, laquelle marquait par le passé une certaine corrélation entre la croissance des ménages étrangers et l'évolution des prix.

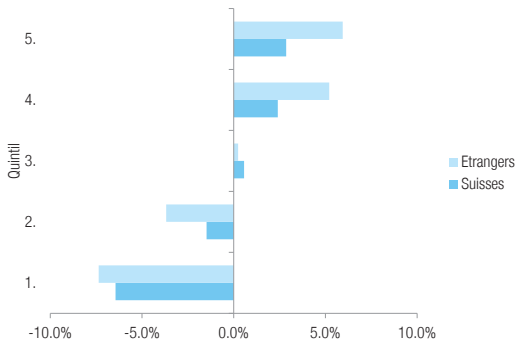


OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2005
Carte 1: Evolution des prix (de l'offre, nominaux) et la contribution* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages en Suisse durant la période 2005-2013

L'augmentation du prix (de l'offre) dans le marché du logement (propriété et location) pour chaque région MS et la contribution des ménages étrangers à la croissance sont, pour la période 2005-2013, particulièrement prononcés dans la région lémanique, dans celle du lac de Constance tout comme dans les zones privilégiées de Zurich, son agglomération et Lucerne. Plus la couleur sur la carte est sombre, plus forte a été la hausse des prix au cours des huit dernières années. La hauteur de la colonne montre la contribution à la croissance

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par le parc de tous les ménages au début de la période. Les contributions négatives à la croissance ne sont pas signalées.



OFS: ESPA

Revenu des locataires
Figure 1a: Changement entre 2005-2013 des parts de Suisses et d'étrangers dans le quintile de la répartition globale des revenus des ménages en Suisse

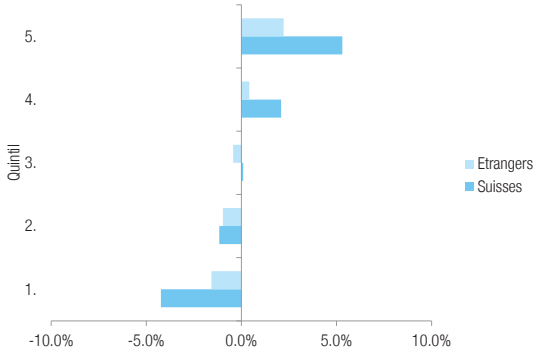
des ménages en pour cent.

Si on établissait la même carte pour le marché locatif, l'évolution y serait encore plus marquée. Cependant, le déplacement des ménages suisses (propriétaires) dans les zones périphériques a maintenant aussi des répercussions manifestes sur les prix de ces régions. On le voit très nettement dans la partie supérieure du lac de Zurich, dans le canton de Schwyz, mais également dans la zone gruyérienne tout comme à Sierre / Sion.

Depuis 2005 la construction de logements n'a, globalement, pas suivi la cadence du flux migratoire en Suisse et a ainsi exercé une influence considérable sur l'évolution des prix en location et en propriété. Cela a conduit, avec la modification des structures de revenus et, dans le domaine de la propriété, la baisse des taux d'intérêt, à la situation de pénurie actuelle et à une énorme augmentation de la valeur immobilière en Suisse.

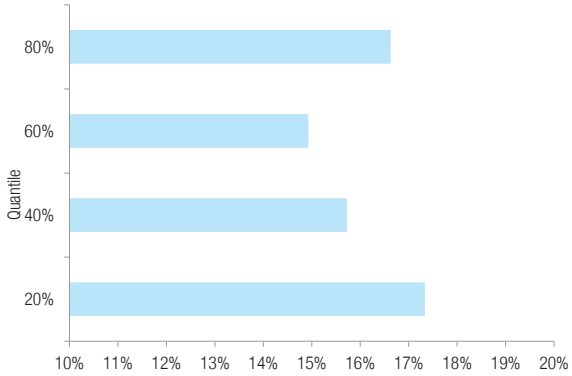
La figure 1c montre l'évolution des revenus des ménages au cours des huit dernières années. On y voit la variation des bornes des quintiles qui correspondent à la répartition des revenus des ménages. Les quintiles inférieurs et supérieurs des revenus des ménages sont ceux qui ont augmenté le plus, c'est-à-dire que le revenu du quintile inférieur a crû plus fortement que celui du milieu.

Les figures 1a et 1b illustrent la variation des parts du nombre de personnes dans chaque catégorie de revenus. En considérant le marché locatif et celui de la propriété de 2013 dans sa globalité, on observe qu'un plus grand nombre de personnes se trouvent dans les 20% supérieurs qu'en 2005, effet dû à un léger accroissement relatif des ménages aux revenus plus élevés. Ce qui est évidemment intéressant pour ce moniteur, ce sont les différences entre les personnes des ménages suisses et étrangers, et bien sûr aussi entre la location et la propriété. Ainsi, le nombre de personnes helvétiques s'est accru de manière bien plus prononcée dans la catégorie des revenus les plus élevés (20% des ménages) du secteur de la propriété que le nombre de ressortissants étrangers. En revanche, l'influence de la part étrangère dans le secteur du logement locatif a clairement progressé, car, selon la figure 1a, l'augmentation d'étrangers



OFS: ESPA

Revenu des propriétaires
Figure 1b: Changement entre 2005-2013 des parts de Suisses et d'étrangers dans le quintile de la répartition globale des revenus des ménages en Suisse



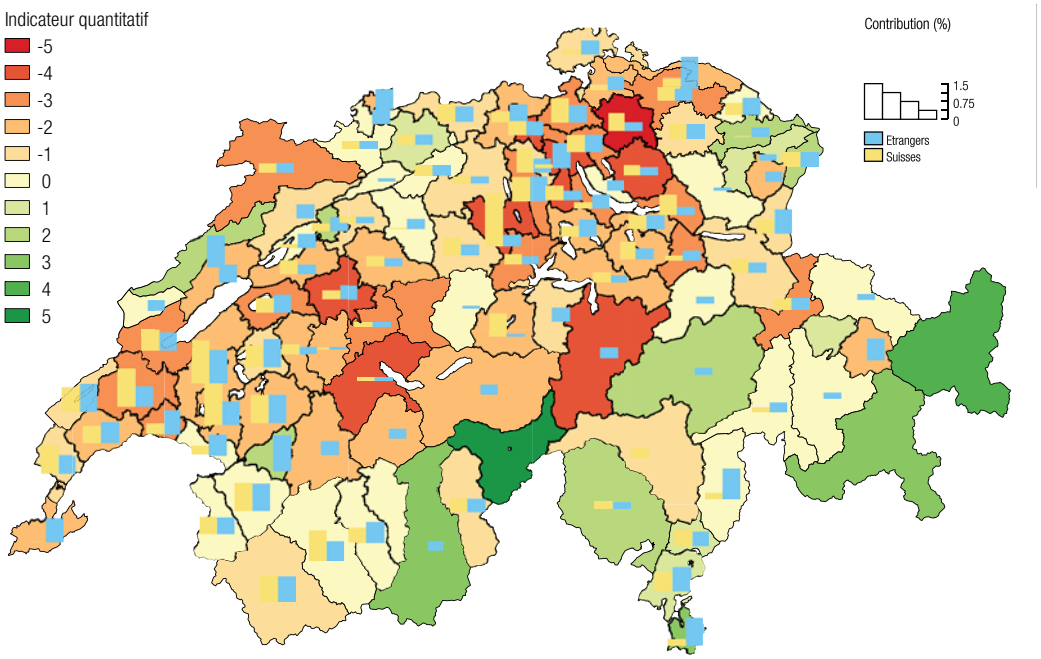
OFS: ESPA

Revenu des ménages
Figure 1c: Changement de la borne du quintile dans la répartition globale des revenus des ménages en Suisse de 2005 à 2013

dans le segment des 20% de ménages aux revenus les plus élevés était nettement plus importante que l'augmentation de Suisses. Les ménages étrangers apparaissent de plus en plus comme des concurrents à forte capacité économique dans le secteur du logement locatif.

L'introduction de la libre circulation des personnes a, par conséquent, au cours des huit dernières années, certainement contribué à l'envolée des prix sur le marché de la location, mais son effet a été plutôt moindre sur le marché de l'immobilier en propriété.

Ensemble du marché de l'immobilier 2013



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

Pénurie quantitative et croissance des ménages
Carte 2: pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété) en 2013 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2013

2013 a été, avec ses 1,1%, l'année à plus faible croissance agrégée des prix observée depuis l'introduction de ce moniteur. Il en est de même pour les centres de pénurie préexistants de la région lémanique et de la région zurichoise, et cela concerne à la fois le marché du logement locatif et celui de la propriété. Pour la première fois, les prix ont chuté dans la région lémanique (tableau 2b). L'apogée est atteinte dans le marché de l'immobilier en propriété. Par contre, il devient difficile de prévoir la suite des événements sur le marché locatif, où le nombre, mais aussi la structure des immigrants joue un grand rôle.

	2005	2012	2013	2013
Suisse	-0.2	-1.9	-2.3	⇨
Région lémanique	-1.5	-2.2	-2.4	⇨
Espace Mittelland	-2.9	-1.4	-2.4	⬂
Suisse du Nord-Ouest	1.6	-0.6	-2.1	⬂⬂
Zurich	-1.5	-4.2	-4.1	⇨
Suisse orientale	3.6	-1.1	-0.9	⇨
Suisse centrale	1.5	-3.6	-3.6	⇨
Tessin	4.3	2.6	2.4	⇨

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative
Tableau 2a: Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété)

En 2013, la croissance de l'offre de logements, estimée à environ 1,25%, a dépassé d'un quart de point de pourcentage l'augmentation des ménages,

qui se monte à 1,04%. Mais cette évolution ne se déroule pas de manière identique d'une région à l'autre. Une forte immigration d'Europe du Sud a entraîné une croissance supérieure à la moyenne dans les partie francophones et italophones de la Suisse (tableau 2c), où l'offre n'a pas pu tenir le rythme. En même temps, la tendance à vouloir vivre en propriété perdure. Cette réorientation s'est passée presque sans problème, les ménages se sont redirigés vers les marchés régionaux, comme le montrent les indicateurs de pénurie pour le marché agrégé (location et propriété) dans le tableau 2a: Augmentation de la tension dans l'Espace Mittelland et dans la Suisse du Nord-Ouest, augmentation légèrement inférieure dans la région lémanique, pénurie quantitative inchangée dans les autres grandes régions. La carte 2 affiche l'état de pénurie sur le marché agrégé du logement par région MS: plus le rouge est sombre, plus le marché était serré cette dernière année. Les surfaces vert-jaunes représentent un marché détendu. La tension est en général plus attribuable au marché du locatif qu'à celui de la propriété.

			Croissance	
	2005	2012	2013	2013	depuis 2005
Suisse	101.0	124.2	125.6	1.1%	24.4%
Région lémanique	103.1	140.4	137.9	-1.8%	33.8%
Espace Mittelland	100.9	115.5	117.7	1.9%	16.6%
Suisse du Nord-Ouest	100.7	117.4	119.7	2.0%	18.9%
Zurich	100.4	125.5	126.9	1.1%	26.4%
Suisse orientale	100.3	120.4	123.7	2.7%	23.3%
Suisse centrale	100.2	126.6	129.7	2.5%	29.4%
Tessin	100.6	122.8	125.6	2.2%	24.8%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2004 = 100)

Tableau 2b: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché du logement (marché locatif et de la propriété)

		Ménages		Croissance
		2012	2013	2013
Suisse	Suisses	2,866,335	2,880,915	0.5%
	Etrangers	622,403	644,030	3.5%
Région lémanique	Suisses	485,585	489,076	0.7%
	Etrangers	165,273	171,300	3.6%
Espace Mittelland	Suisses	686,220	688,555	0.3%
	Etrangers	95,479	99,823	4.6%
Suisse du Nord-Ouest	Suisses	393,135	394,584	0.4%
	Etrangers	87,245	90,145	3.3%
Zurich	Suisses	513,131	516,259	0.6%
	Etrangers	116,380	119,640	2.8%
Suisse orientale	Suisses	398,434	399,868	0.4%
	Etrangers	80,100	82,682	3.2%
Suisse centrale	Suisses	270,498	272,372	0.7%
	Etrangers	44,243	45,629	3.1%
Tessin	Suisses	119,332	120,201	0.7%
	Etrangers	33,683	34,810	3.3%

OFS: Statpop; propres calculs

Evolution des ménages

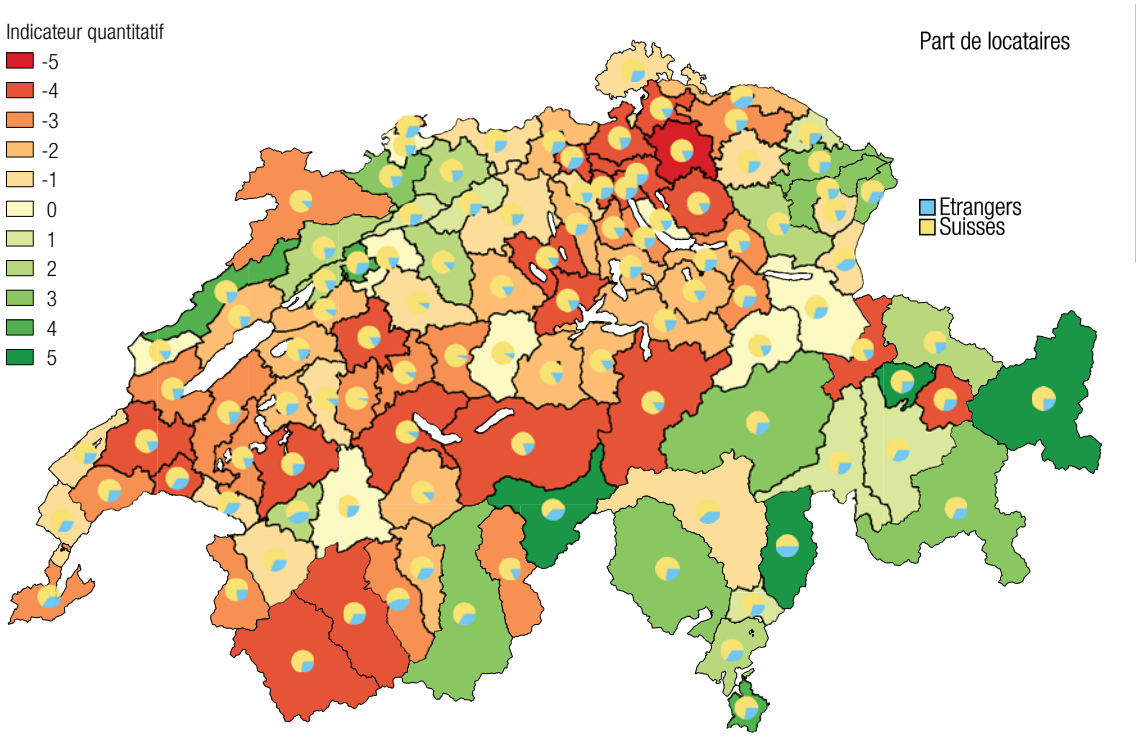
Tableau 2c: Evolution estimée du nombre de ménages

L'évolution du cycle de l'immobilier se dirige petit à petit vers une situation plus relâchée dans les «points chauds» grâce à une activité de la construction plus dynamique et à une détente du segment de prix supérieur, sans que l'on puisse sonner définitivement la fin de l'alerte dans les segments moyen et inférieur. Ainsi, dans la région lémanique par exemple, les prix et les loyers diminuent, mais la segmentation du marché reste encore très élevée. Par ailleurs l'Espace Mittelland et la Suisse du Nord-Ouest se sont, au cours de la dernière année, clairement tendus. Ils servent – en plus de la Suisse orientale – comme ultimes régions tampons pour l'approvisionnement en habitations.

Pour sonner le glas de la pénurie du logement il est donc encore trop tôt. Un ralentissement de la croissance des prix signifie bien que les limites du pouvoir d'achat sont atteintes. Mais pour que offre et demande s'équilibrent à nouveau, il est nécessaire que l'offre et / ou les prix (de location) dans le segment moyen et inférieur augmentent, situation difficile à obtenir sous le régime actuel du droit du bail et qui, par «filtering down», n'aboutira que très lentement.

Marché du logement locatif

La pénurie quantitative qui apparaît dans le tableau 3b s'est fortement accrue l'an dernier dans les aires métropolitaines de l'Espace Mittelland et de la Suisse du Nord-Ouest. Dans la région lémanique la croissance



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

Pénurie quantitative et parts de locataires
Carte 3: Pénurie quantitative sur le marché suisse de la location et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2013

de l'offre n'a pas suivi celle de la demande, c'est pourquoi on y observe une poursuite de la pénurie. Ces trois grandes régions sont aussi celles où la croissance des ménages étrangers contribue le plus à la croissance générale des ménages.

Dans l'aire métropolitaine de Zurich on peut parler d'une situation de forte pénurie stagnante. Cette congestion apparaît dans la carte 3 en rouge foncé. Les zones rouges concernent également les moyennes et grandes agglomérations de Suisse centrale où le niveau de tension est maintenu à un degré très élevé. Dans ces deux grandes régions on a construit, au cours de l'année précédente, plus de logements locatifs qu'en propriété, ce qui a contribué à une stabilisation.

				Croissance	
	2005	2012	2013	2013	depuis 2005
Suisse	100.9	117.7	118.4	0.6%	17.3%
Région lémanique	104.0	134.5	131.7	-2.0%	26.7%
Espace Mittelland	100.9	110.9	112.4	1.3%	11.3%
Suisse du Nord-Ouest	100.5	111.7	112.9	1.0%	12.3%
Zurich	99.8	118.1	119.3	1.0%	19.5%
Suisse orientale	99.3	109.8	112.1	2.1%	12.9%
Suisse centrale	99.7	115.6	117.6	1.7%	18.0%
Tessin	99.2	111.8	114.0	1.9%	14.9%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2004 = 100)
Tableau 3a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif suisse

La carte 3 montre les parts de ménages locatifs suisses et étrangers pour l'année 2013. Il apparaît ici clairement que les ménages étrangers se trouvent pour la plupart dans les centres des

	2005	2012	2013	2013
Suisse	-0.1	-1.8	-2.5	↘
Région lémanique	-3.2	-3.1	-3.7	↘
Espace Mittelland	-1.7	-0.9	-2.2	↘↘
Suisse du Nord-Ouest	3.6	0.4	-1.8	↘↘
Zurich	-1.4	-4.2	-4.2	⇨
Suisse orientale	3.6	0.1	0.1	⇨
Suisse centrale	1.7	-3.6	-3.6	⇨
Tessin	4.5	3.8	3.8	⇨

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

Tableau 3b: Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

	2012	2013	2013
Suisse	2.7	2.8	⇨
Région lémanique	4.0	4.1	⇨
Espace Mittelland	2.0	1.4	↘
Suisse du Nord-Ouest	2.5	2.8	⇨
Zurich	2.7	3.2	↗
Suisse orientale	2.2	2.5	⇨
Suisse centrale	2.9	2.8	⇨
Tessin	2.4	2.4	⇨

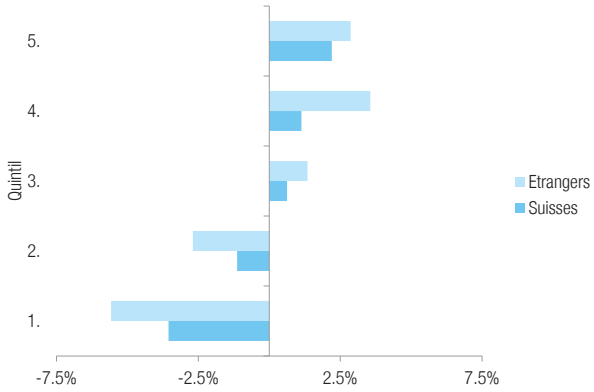
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

Tableau 3c: Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

aires métropolitaines. Leur influence croissante est notamment le résultat du fait que, conformément à la figure 2, le nombre de personnes étrangères augmente plus fortement que celui des Suisses dans les 20% des ménages aux revenus les plus élevés. L'apport des ménages étrangers dans le secteur du logement locatif a été finalement aussi une conséquence de la forte baisse du taux de locataires suisses dans ces ménages (tableau 3d).

Malgré la tension qui sévit, l'augmentation des loyers s'atténue. Dans le tableau 3a, la région lémanique affiche même une baisse des prix de location et de plus, toutes les autres régions témoignent d'une chute du taux de croissance par rapport à l'année précédente. L'activité accrue de la construction en est la cause, mais aussi le segment supérieur qui atteint sa limite et les loyers bas qui n'augmentent pas conformément aux exigences du marché. Par conséquent, l'écart entre les niveaux de prix reste important: détendu dans le tiers supérieur, tendu dans celui du milieu, très tendu dans celui du bas. Dès lors, aucun changement significatif de la divergence structurelle n'est (encore) à observer. Un rééquilibre global du marché locatif dans les centres est un long processus.



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 2: Changement en 2013 de la proportion des personnes dans la répartition globale des revenus dans les ménages locataires suisses et étrangers

		2004	2011	2012	2013
Suisse	Suisses	53.1%	52.0%	51.8%	51.0%
	Etrangers	82.0%	82.8%	82.9%	82.4%
Région lémanique	Suisses	59.4%	58.0%	57.1%	56.2%
	Etrangers	82.5%	83.4%	83.7%	83.0%
Espace Mittelland	Suisses	49.0%	48.2%	48.1%	47.4%
	Etrangers	82.2%	79.4%	79.8%	78.4%
Suisse du Nord-Ouest	Suisses	47.7%	47.0%	45.9%	45.9%
	Etrangers	79.9%	79.9%	79.3%	78.6%
Zurich	Suisses	64.7%	64.9%	65.3%	64.5%
	Etrangers	88.0%	89.0%	89.7%	88.3%
Suisse orientale	Suisses	45.9%	43.2%	42.4%	41.3%
	Etrangers	81.3%	78.7%	80.1%	80.5%
Suisse centrale	Suisses	52.1%	53.2%	54.1%	53.5%
	Etrangers	83.9%	87.6%	87.8%	89.6%
Tessin	Suisses	49.2%	45.2%	44.4%	44.2%
	Etrangers	75.1%	77.9%	73.3%	74.7%

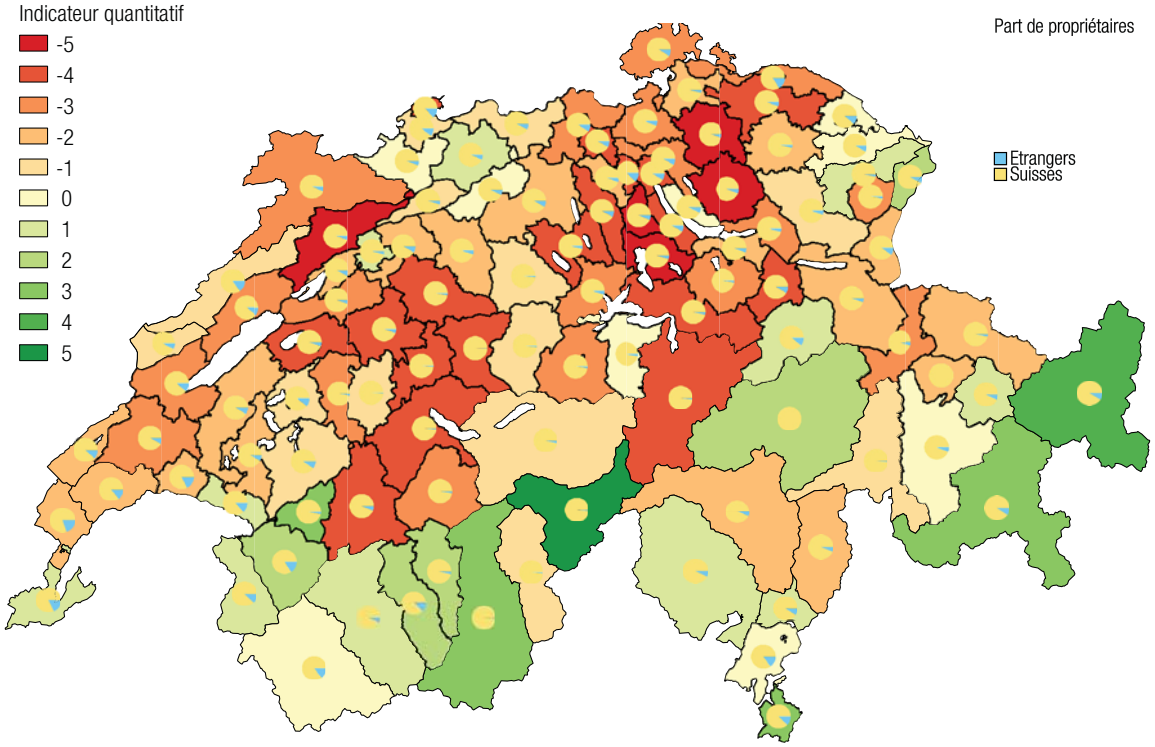
OFS: ESPA

Taux de locataires

Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers

Marché de la propriété

En 2013, les faibles taux d'intérêt parlent plutôt en faveur du logement en propriété que celui en location. C'est-à-dire que, comme l'an dernier, le taux de propriétaires continue à augmenter et ceci aussi bien



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

Pénurie quantitative et part de propriétaires
Carte 4: Pénurie quantitative sur le marché suisse de l'immobilier en propriété et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2013

parmi les ménages suisses qu'étrangers. Pour les ménages helvétiques, ce taux atteint aujourd'hui tout juste 58,7% en Suisse orientale pour sa valeur maximale, alors qu'à Zurich il se monte à près de 35,5% pour sa valeur minimale. Toutefois, comme auparavant, les Suisses privilégient les logements en propriété, notamment en raison de l'augmentation des revenus qui leur en donne les moyens. D'ailleurs, selon le tableau 4d, le taux de logements en propriété ne cesse de s'accroître dans toutes les régions, à l'exception de la Suisse centrale. On ne peut, en revanche, pas en dire autant des ménages étrangers pour qui l'acquisition de propriétés n'est pas une tendance claire, en tout cas pas dans toutes les régions. Le taux général est compris entre 10,4% en Suisse centrale et 25,3% au Tessin.

La tendance remarquée l'an dernier à un accroissement de la demande pour le logement en pro-

				Croissance	
	2005	2012	2013	2013	depuis 2005
Suisse	101.3	134.8	137.5	2.0%	35.7%
Région lémanique	101.2	152.7	150.5	-1.4%	48.7%
Espace Mittelland	100.9	121.4	124.6	2.6%	23.5%
Suisse du Nord-Ouest	100.8	124.8	128.6	3.1%	27.5%
Zurich	102.1	146.4	148.4	1.3%	45.3%
Suisse orientale	101.5	132.3	136.7	3.4%	34.8%
Suisse centrale	101.3	147.0	152.2	3.5%	50.3%
Tessin	102.5	136.7	140.2	2.5%	36.8%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2004 = 100)
Tableau 4a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché suisse de l'immobilier en propriété

	2005	2012	2013	2013
Suisse	-0.3	-2.1	-2.1	⇨
Région lémanique	2.0	-0.3	0.3	⇗
Espace Mittelland	-4.5	-2.2	-2.6	⇨
Suisse du Nord-Ouest	-1.0	-2.0	-2.5	⇘
Zurich	-1.7	-4.3	-3.7	⇗
Suisse orientale	3.5	-2.5	-2.1	⇨
Suisse centrale	1.2	-3.4	-3.4	⇨
Tessin	4.1	1.0	0.7	⇨

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative
Tableau 4b: Pénurie quantitative sur le marché suisse de l'immobilier en propriété

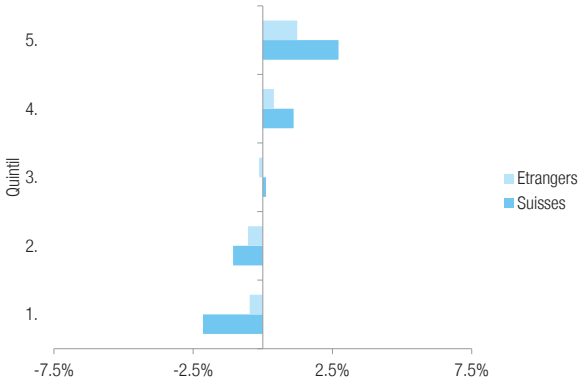
	2012	2013	2013
Suisse	1.3	1.3	⇨
Région lémanique	2.0	2.2	⇨
Espace Mittelland	1.1	0.7	⇨
Suisse du Nord-Ouest	1.3	1.0	⇨
Zurich	1.2	1.6	⇨
Suisse orientale	1.1	1.6	⇗
Suisse centrale	1.6	0.9	⇘
Tessin	1.3	1.3	⇨

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle
Tableau 4c: Divergence structurelle sur le marché suisse de l'immobilier en propriété

priété dans les agglomérations et les zones périurbaines persiste cette année aussi. La tension qui en découle figure sur la carte 4 en rouge foncé, elle apparaît tout particulièrement dans l'Espace Mittelland, la Suisse centrale et Zurich. Mais celle-ci n'a, dans l'ensemble, que légèrement augmenté, car la majorité de l'activité de construction se consacre plutôt au secteur de l'immobilier en propriété. La progression de la pénurie quantitative est au plus fort dans la Suisse du Nord-Ouest. Dans les autres régions, elle stagne en 2013 au même niveau que l'année précédente ou diminue même légèrement, comme dans la région lémanique, à Zurich et en Suisse orientale (tableau 4b).

Dans la région lémanique et dans la grande région de Zurich le point culminant du cycle est maintenant définitivement atteint. Les prix n'ont augmenté que légèrement (Zurich) ou ont même diminué (région lémanique). On remarque que les segments de prix tendent à s'espacer plus que l'an dernier, signe typique d'un processus en cours de tension ou de détente. Dans le reste des régions, le cycle n'est pas encore à sa fin. Les revenus des ménages à la hausse ainsi que les taux d'intérêt bas contribuent, en dépit des effets restreignants notables de la réglementation en matière d'immobilier, à rendre la



OFS: ESPA

Evolution des revenus
Figure 3: Evolution 2013 de la proportion de personnes dans la répartition globale des revenus dans les ménages en propriété suisses et étrangers

		2004	2011	2012	2013
Suisse	Suisses	46.9%	48.0%	48.2%	49.0%
	Etrangers	18.0%	17.2%	17.1%	17.6%
Région lémanique	Suisses	40.5%	42.0%	42.9%	43.8%
	Etrangers	17.5%	16.6%	16.3%	17.0%
Espace Mittelland	Suisses	51.0%	51.8%	51.9%	52.6%
	Etrangers	17.8%	20.6%	20.2%	21.6%
Suisse du Nord-Ouest	Suisses	52.3%	53.0%	54.1%	54.1%
	Etrangers	20.1%	20.1%	20.7%	21.4%
Zurich	Suisses	35.3%	35.1%	34.7%	35.5%
	Etrangers	12.0%	11.0%	10.3%	11.7%
Suisse orientale	Suisses	54.1%	56.8%	57.6%	58.7%
	Etrangers	18.7%	21.3%	19.9%	19.5%
Suisse centrale	Suisses	47.9%	46.9%	45.9%	46.5%
	Etrangers	16.1%	12.4%	12.2%	10.4%
Tessin	Suisses	50.8%	54.8%	55.6%	55.8%
	Etrangers	24.9%	22.1%	26.7%	25.3%

OFS: ESPA

Taux de propriétaires
Tableau 4d: Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers

propriété accessible à un cercle plus large. La figure 3 illustre l'augmentation du revenu des ménages helvétiques. Le nombre de personnes dans le segment des 20% des ménages les plus aisés augmente deux fois plus chez les Suisses que chez les ressortissants étrangers. Cela indique que les ménages suisses peuvent soutenir la compétition pour l'acquisition de logement.
Les régions jusqu'ici plutôt détendues servent encore de tampon pour le marché généralement saturé et / ou très cher. Ceci est particulièrement visible dans la Suisse du Nord-Ouest. Pour parvenir à rééquilibrer complètement le marché entre l'offre et la demande, il faut probablement encore 1-2 ans avec une croissance de l'offre plus grande que celle de la demande.

Conclusion

En 2013 on observe la plus faible croissance agrégée des prix depuis l'introduction de ce moniteur avec un petit 1,1%. Cette même évolution vaut également pour les zones les plus tendues de l'arc lémanique et de la région zurichoise et concerne à la fois le marché du logement locatif et de la propriété. Dans la région lémanique les prix ont, pour la première fois, baissé. La tension augmente très légèrement en moyenne en Suisse, et ce en raison du développement du marché du logement locatif. La situation pour les acheteurs ressemble en fait à celle de l'année précédente.
L'évolution du cycle de l'immobilier se dirige petit à petit vers une situation plus relâchée dans les «points chauds», grâce à une activité de la construction plus dynamique et à une détente du segment de prix supérieur, sans que l'on puisse sonner définitivement la fin de l'alerte dans les segments moyen et inférieur. Ainsi, dans la région lémanique par exemple, les prix et les loyers diminuent, mais la segmentation du marché reste encore très élevée. Par ailleurs l'Espace Mittelland et la Suisse du Nord-Ouest se sont, au cours de la dernière année, clairement tendus. Ils servent – en plus de la Suisse orientale – comme ultimes régions tampons pour l'approvisionnement en habitations.
Au cours de l'an dernier, la pénurie quantitative dans le domaine de la location subit une envolée considérable dans les aires métropolitaines de l'Espace Mittelland et de la Suisse du Nord-Ouest. Dans la région lémanique l'offre ne parvient pas suivre la croissance de la demande, ce qui mène à une nouvelle tension. Ces trois grandes régions sont aussi celles où la croissance des ménages étrangers contribue le plus à la croissance globale des ménages.
En 2013, les faibles taux d'intérêt vont plutôt dans le sens de la propriété que de celui de la location. C'est pourquoi le taux de propriétaires continue son chemin sur la pente ascendante, et ceci concerne tant les ménages helvétiques qu'étrangers. Néanmoins la tension stagne, car on construit plus de logements destinés à l'achat qu'à la location. La baisse ou la stagnation des prix dans la région lémanique et la grande région de Zurich, tout comme la réduction de la tension montrent que, dans ces régions, on atteint définitivement le point culminant du cycle, alors qu'il est encore en progression dans les régions environnantes.
Pour sonner le glas de la pénurie du logement il est donc encore trop tôt. Un ralentissement de la croissance des prix signifie bien que les limites du pouvoir d'achat sont atteintes. Mais pour que offre et demande s'équilibrent à nouveau, il est nécessaire que l'offre et / ou les prix (de location) dans le segment moyen et inférieur montent, situation difficile à obtenir sous le régime actuel du droit du bail et qui, par «filtering down», n'aboutira que très lentement.

Région lémanique

Dans le débat actuel sur le besoin en logements et la formation de bulles spéculatives en Suisse, la région du lac Léman est au premier plan. L'augmentation de la population étrangère est, en 2013, particulièrement élevée, mais une activité de construction intense s'est montrée capable de l'amortir, ce qui a contribué à désamorcer la situation. Le plus gros problème concerne encore et toujours le marché du logement locatif. Non seulement la pénurie de l'aire métropolitaine de Genève est restée très forte, mais en plus elle déborde sur les zones alentour. Les ménages d'immigrants étrangers sont principalement actifs sur ce marché et ils y jouent d'ailleurs un rôle évident dans le segment supérieur en raison de leur pouvoir d'achat grandissant.
Mais l'indicateur de pénurie quantitative masque le fait que de plus en plus d'offres sont présentes dans le segment de prix supérieur du logement locatif et de la propriété, et que les prix dans ces segments ont même fléchi. Cet effet a donc aussi mené à la première chute des prix depuis de nombreuses années dans le domaine de la location et de la propriété.
Cette évolution peut être interprétée comme un signe avant-coureur de la fin du cycle actuel de l'immobilier. Les récentes hausses de prix et les nouveaux efforts réglementaires semblent exercer un effet modérateur.

Espace Mittelland

Depuis 2013, l'Espace Mittelland appartient aux marchés serrés et affiche une demande excédentaire. L'augmentation de la population étrangère est ici supérieure à la moyenne, mais en même temps, l'activité de la construction s'est située plutôt à la limite inférieure comparée aux autres régions. Le marché de la location est donc devenu problématique. La pénurie dans l'agglomération centrale bernoise est élevée et la tension s'étend de plus en plus aux zones alentour. Les loyers ont plus augmenté qu'en moyenne suisse.
Comme, dans l'agglomération bernoise, le choix semble aussi restreint pour les acheteurs potentiels, ils sont de plus en plus entraînés vers la zone suburbaine et périurbaine, amenant avec eux les tensions et l'augmentation des prix qui en découlent. En 2013, les hausses des prix dans les zones rurales comptent parmi les plus élevées de l'ensemble de la Suisse. Ceci vient notamment de l'afflux de Suisses et d'étrangers qui quittent la région de l'arc lémanique et s'installent dans les régions fribourgeoises voisines.
Concernant l'Espace Mittelland, on notera l'évolution très homogène des segments de prix. En effet, on ne trouve aucun problème particulier dans le segment inférieur, sauf dans l'agglomération bernoise, et tous les segments sont touchés de manière égale.
Comme l'évolution dans l'Espace Mittelland suit celle des grandes régions de Zurich, de l'arc lémanique et de la Suisse centrale, l'avenir proche y est prévisible: les bonnes perspectives commerciales relanceront l'offre et aideront à dénouer la situation de pénurie dans les segments supérieurs des zones rurales d'abord, ce qui permettra aussi de limiter la hausse des prix, et même peut-être de la réduire.

Suisse du Nord-Ouest

Dans le débat actuel sur le besoin en logements et la formation de bulles spéculatives en Suisse, la grande région de la Suisse du Nord-Ouest se situe plutôt en arrière-plan. En 2013, toutefois, elle se situe, en ce

qui concerne la demande excédentaire, au niveau suisse. La tension s'est considérablement accrue, mais n'atteint pas encore un niveau alarmant. Alors que l'augmentation de la population étrangère en 2013 dans la Suisse du Nord-Ouest s'est alignée au reste du pays, la population helvétique a moins crû que la moyenne. L'activité de la construction qui se trouve légèrement au-dessus de la moyenne générale helvétique, aurait en fait dû aider à désamorcer la situation dans le marché du logement. Pourtant, tant dans le marché du logement locatif que dans le marché de la propriété, on enregistre un taux d'augmentation des prix qui reste supérieur à la moyenne avec 1,0% et 3,1%. L'explication réside en partie dans le fait que l'activité de construction s'est concentrée dans le secteur du logement locatif, ce qui a empêché de satisfaire la demande persistante en propriétés. D'autre part, dans le secteur locatif, des déséquilibres constants ou même croissants surviennent entre les segments de prix. Ainsi on observe une situation relativement relâchée pour l'agglomération centrale de Bâle dans le segment de prix supérieur.
Dans le domaine de la propriété, on n'a observé aucune augmentation du taux de propriétaires. La croissance des ménages a néanmoins conduit à une demande excédentaire persistante, mais il ne faut pas s'attendre à un resserrement du marché pour l'année en cours.

Suisse centrale

En 2013, la Suisse centrale appartient aussi plutôt aux marchés déséquilibrés, en raison d'une tension qui ne diminue toujours pas. La croissance de la population étrangère et l'activité de construction sont analogues au contexte général helvétique, ce qui aurait dû aider à désamorcer la situation. Cependant, tant le marché du logement locatif que celui de la propriété enregistrent un taux d'augmentation des prix supérieur à la moyenne, avec 1,7% et 3,5%. Une explication possible de ce paradoxe peut être l'attrait croissant pour les résidences secondaires comme objets de placement.
La seule éclaircie pour l'année en considération était la situation relativement détendue dans le segment de prix supérieur en propriété dans la zone périurbaine. L'acheteur semble y avoir un certain choix. Probablement que la liquidité de ce segment a aussi un peu augmenté dans les grandes agglomérations.
Concernant la propriété, les hausses des prix ont diminué de moitié par rapport à l'année précédente. Comparées au restant de la Suisse, elles s'élèvent toujours à des niveaux record, ce qui suggère la tendance à se diriger vers la campagne et la propriété, qui, elle, reste en plein essor dans le centre de la Suisse. Aucun tournant, comme il est apparu à Zurich et à Genève, n'est en vue actuellement.

Tessin

La région tessinoise n'est pas la première concernée par les tensions sur le marché du logement. L'augmentation de la population étrangère est en effet très élevée en 2013, ce qui, parallèlement à une activité modeste de la construction, aurait pu faire croire à une hausse considérable des prix. C'est la situation initiale détendue qui a épargné le Tessin d'une telle évolution. Ainsi, la tension a progressé légèrement, sans pour autant devenir dramatique. Le secteur de la propriété retourne à une pénurie minime. Toutefois les prix grimpent plus que par rapport à la moyenne suisse. La tension se répartit de manière égale sur tous

les segments de prix, quant à la divergence, elle reste à peu près au niveau de la moyenne suisse. Pour les ménages helvétiques, la tendance à vouloir vivre en propriété perdure, effet déjà rencontré au cours des années précédentes.
Le taux de propriétaires au Tessin atteint un sommet par rapport à l'ensemble de la Suisse. Une augmentation des revenus soutient cette évolution. Les ménages étrangers privilégient la location et deviennent, avec leur revenu, d'importants concurrents à la population helvétique.
Toutefois, le marché de la location tessinois se comporte de manière plutôt atypique par rapport au reste du pays. Bien que les loyers aient plus augmenté, avec 1.9%, que dans les autres régions, le marché reste liquide. Dans le segment des logements bon marchés, la tension n'est pas aussi importante que dans les métropoles. Au contraire, dans les segments supérieurs, elle se hisse à un niveau plus élevé.

Zurich

Dans le débat actuel sur le besoin en logements et la formation de bulles spéculatives en Suisse, la grande région de Zurich est la plupart du temps au premier plan. En 2013, elle appartient aussi plutôt aux marchés déséquilibrés, même si la tension diminue légèrement. L'augmentation de la population étrangère dans la grande région zurichoise semble plus faible que dans le reste de la Suisse, et en même temps, l'activité de la construction évolue plutôt au-dessus de la moyenne nationale, ce qui contribue à désamorcer la situation.
Le problème le plus sérieux touche encore et toujours le marché du logement locatif. La pénurie de la zone centrale est très élevée et la tension contamine l'ensemble de la région. Les loyers n'ont augmenté cependant, pour la première fois, qu'au niveau de la moyenne suisse. On peut même observer quelques signes de relâchement dans le segment supérieur des zones centrales.
Comme, dans l'aire métropolitaine de Zurich, le choix semble extrêmement restreint pour les acheteurs potentiels, ils sont de plus en plus entraînés vers la zone suburbaine et périurbaine, amenant avec eux les tensions et l'augmentation des prix qui en découlent. Toutefois en 2013, les hausses de prix ne se montent, dans l'ensemble, qu'à 1,1%. De plus, un renversement de tendance s'annonce dans le secteur de la propriété. Dans le segment supérieur de la grande région zurichoise on peut encore parler d'une situation d'équilibre en 2013.
Le cycle de l'immobilier se trouve face à un tournant: les prix élevés ont déclenché une activité de la construction dynamique, de premiers appartements du segment supérieur restent vides, avec le temps les autres segments seront plus détendus, le taux de vacance croît dans les zones excentrées et la spirale ascendante des prix se calme. Ce processus évolue toutefois plus rapidement dans le marché de la propriété que dans celui de la location.

Suisse orientale

Dans le débat actuel sur le besoin en logements et la formation de bulles spéculatives en Suisse, la grande région de Suisse orientale se situe plutôt en arrière-plan. En 2013, celle-ci compte parmi les marchés équilibrés. Alors que l'augmentation de la population étrangère n'est que légèrement inférieure en Suisse orientale à celle du reste du pays, la croissance de la population helvétique s'y est montrée, comme en Su-

isse du Nord-Ouest et dans l'Espace Mittelland d'ailleurs, bien plus faible que dans toutes les autres régions. Par contre, la concentration de ménages étrangers sur les zones limitrophes à l'Allemagne, au Liechtenstein et à l'Italie est évidente. Les ménages suisses, en revanche, privilégient la proximité de l'aire métropolitaine zurichoise.

Avec une activité de la construction bien plus dynamique que dans toute autre région, ce qui conduit à une croissance élevée du parc immobilier, la tension faiblit. Néanmoins, le marché locatif et celui de la propriété connaissent des taux d'augmentation de prix de 2,1% et de 3,4%, taux supérieurs à la moyenne helvétique. La raison de ce phénomène vient d'un cycle immobilier qui a commencé plus tard (et qui est plus faible) par rapport au reste de la Suisse, dans lequel quelques situations de pénurie régionales sont apparues, mais seulement au cours des deux années dernières.

En 2013, l'état de détente du marché en propriété dans le segment de prix supérieur de la zone périurbaine est frappant. L'acheteur semble y avoir bien plus de choix que l'an dernier. Les hausses de prix pour la propriété se révèlent en effet inférieures à celles subies l'année précédente. Le tournant qui est apparu à Zurich et à Genève s'annonce aussi pour la Suisse orientale.

Remarques concernant les indicateurs utilises

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 2011. 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 segment 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.

Révision du moniteur 2013

Dans cette version, trois calculs du moniteur ont été changés substantiellement :

- L'estimation des ménages se base sur les informations sur les habitants et les ménages de la Statpop, alors que jusqu'à présent on utilisait la pondération des ménages de l'ESPA.
- Abandon des estimations explicites du nombre de ménages dans la propriété / location ou des classes de revenus pour évaluer la variation au cours de l'année. Ces estimations se sont révélées très volatiles pour de petits échantillons et ont souvent entraîné des changements non significatifs.
- Afin d'obtenir de plus grands échantillons, la hiérarchisation dans l'agglomération principale, le reste de l'agglomération et la zone rurale qui faisait foi jusqu'ici a été remplacée par trois groupes, qui reposent sur la typologie des 106 régions MS de l'OFS:
    - Aires métropolitaines: agglomération centrale et sa périphérie
    - 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.