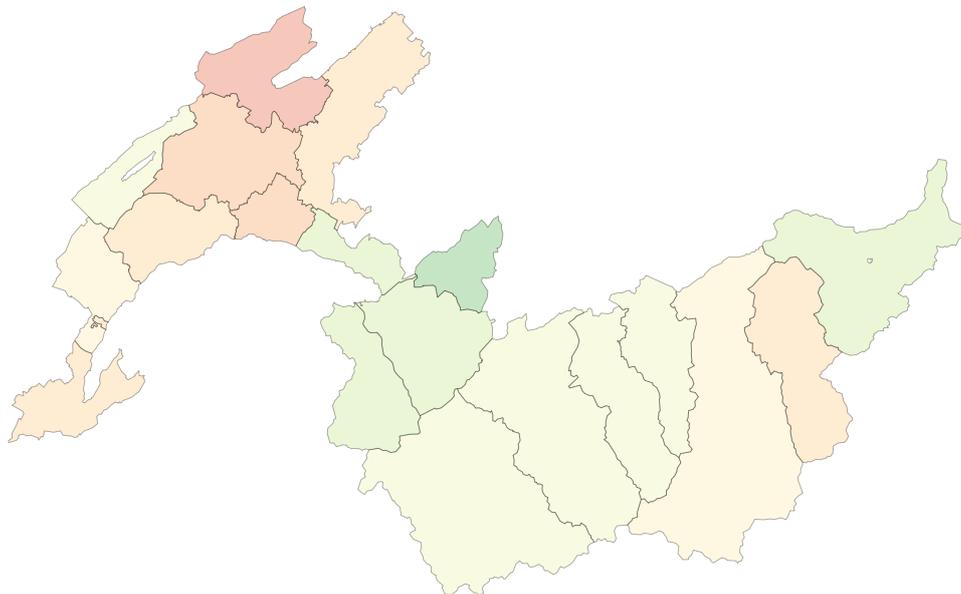


Libre circulation des personnes et marché du logement

Evolution en 2015

Région lémanique

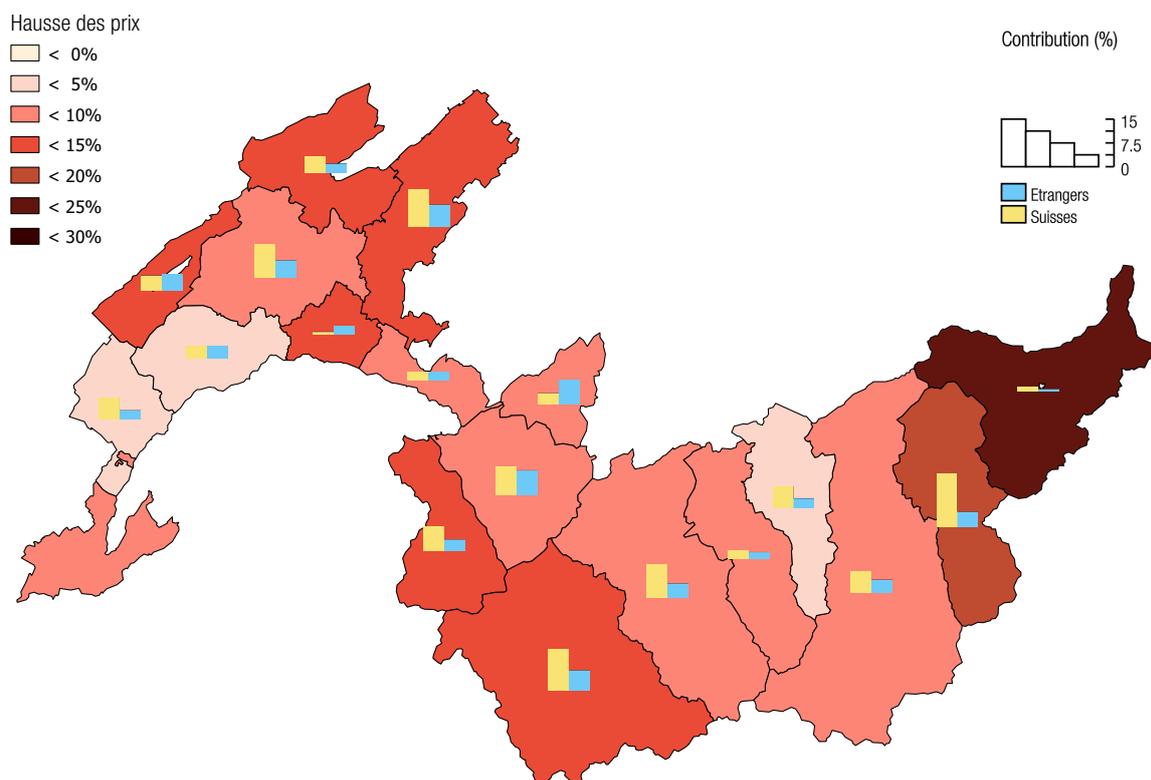


INTRODUCTION

Depuis le milieu de la dernière décennie, l'introduction de la libre circulation des personnes a influencé le taux d'immigration en Suisse. Comparativement avec le passé, ceci a d'abord provoqué des changements structurels relatifs à l'origine des étrangers d'une part, et à leur niveau de qualification d'autre part. Depuis, cet effet n'est plus si prononcé, seul le taux d'immigration reste élevé. Tout cela a des répercussions sur le marché de l'immobilier. Ce rapport a pour but de suivre le développement des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il établit la situation actuelle du marché du logement en perspective avec le taux de croissance des ménages et la structure de leurs revenus. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: location et propriété. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2010-2015

Sur la période de 2010 à 2015 la Région lémanique surprend, avec la grande région de Zurich, par sa croissance de prix agrégée la plus modérée de Suisse (pour la location et la propriété). En Suisse occidentale,



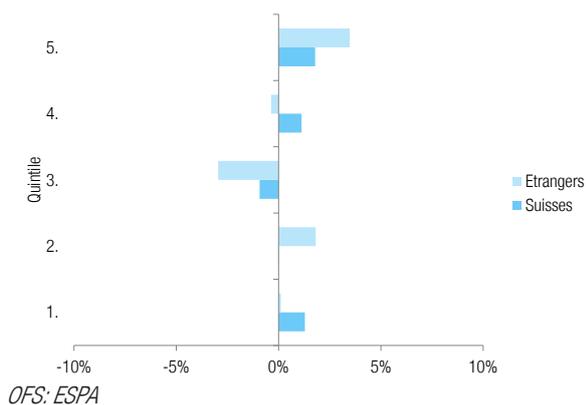
OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2010

Carte 1: Evolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages dans la Région lémanique durant la période 2010-2015

les régions MS de Morges et de Nyon (tout comme celle de Loèche en Valais) présentent la croissance de prix la plus faible. Mais à Genève également, l'augmentation est modérée. Ce résultat démontre que les situations de pénurie et d'augmentation des prix ne s'accroissent pas de manière permanente, spécialement

* 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.



Revenu des locataires

Figure 1a: Variations 2010 – 2015 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans le quintile 2010 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans la Région lémanique

plus haute croissance des ménages de toutes les régions de Suisse. Partout dans la Région lémanique, la contribution à la croissance des ménages suisses a devancé celle des ménages étrangers. Dans les régions métropolitaines, la croissance de l'offre a nettement dépassé la croissance des ménages, alors qu'en périphérie, ces deux croissances ont progressé au même rythme.

Ce résultat provient du fait que la zone métropolitaine de la Région lémanique, avec Zurich et la Suisse centrale, comptait en 2010 parmi les régions les plus touchées par la pénurie. Entretemps, l'industrie de la construction a réagi et a au moins pu stabiliser la situation.

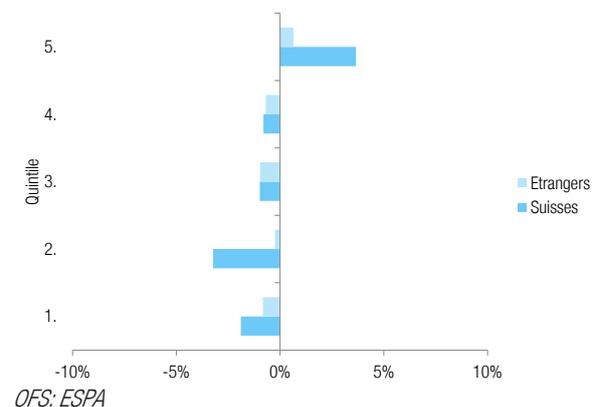
La proximité des pays voisins joue également un rôle important dans la Région lémanique: un travailleur genevois sur quatre est un pendulaire français.

Concernant les segments de marché, la pénurie touche sur la période considérée la plupart du temps tous les segments de prix. Les figures 1a et 1b en illustrent la cause. Tant pour les locataires que pour les propriétaires, qu'ils soient Suisses ou étrangers, la part des ménages du quintile supérieur de la répartition des revenus a augmenté. Cela a soutenu l'absorption des nouvelles constructions. La plus forte progression dans le quintile supérieur des ménages locataires est à observer chez les ménages étrangers. On remarque le contraire chez les propriétaires, où les ménages suisses ont progressé plus fortement.

quand des régions tampons sont à disposition ou que l'industrie du bâtiment a la possibilité d'accroître l'offre.

De fait, il faut noter que dans les zones métropolitaines de la Région lémanique entre 2010 et 2015 il s'est produit ce que l'on pourrait nommer un «vote avec les pieds». Le nombre de ménages suisses et étrangers n'a que faiblement augmenté, voire pas du tout. Les ménages se sont rabattus sur les grandes et moyennes agglomérations et plus encore sur les petites agglomérations et les zones rurales.

Ce dernier type de région détient, avec 11.6%, la

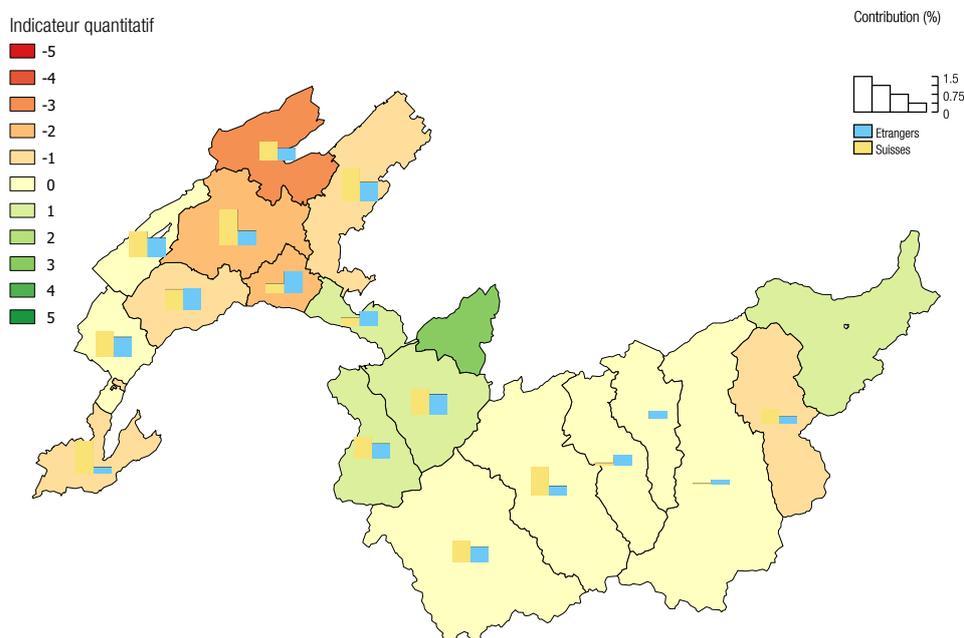


Revenu des propriétaires

Figure 1b: Variations 2010 – 2015 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans le quintile 2010 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans la Région lémanique

ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2015

En comparaison avec l'année précédente, on dénote une nette détente dans la Région lémanique (tableau 2a), bien qu'en comparaison avec les autres grandes régions suisses, elle s'illustre par la plus forte hausse du



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

Pénurie quantitative et croissance des ménages

Carte 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement de la Région lémanique (marché locatif et de la propriété) en 2015 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2015

nombre de ménages. En particulier dans les grandes, moyennes et petites agglomérations, cette croissance a été absorbée par une forte activité de construction. Ce faisant, ces marchés ont pu en l'espace d'une année retrouver une situation équilibrée et les prix ont continué à diminuer, comme l'année précédente (tableau 2b).

	2010	2014	2015	2015
Région lémanique	-2.7	-3.7	-1.1	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-3.9	-3.8	-1.9	↗
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	-1.5	-4.0	0.1	↗
Petites agglomérations et régions rurales	-0.3	-3.5	0.1	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

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

La carte 2 montre qu'actuellement les ménages suisses augmentent plus que les ménages étrangers dans la région lémanique. Celle-ci se présente toutefois comme la grande région suisse avec le plus haut taux de ménages étrangers. Leur influence sur le marché du logement est donc particulièrement significative (tableau 2c). Cette même carte 2 montre également que le processus d'adaptation du marché n'est pas encore terminé. La situation dans les zones de repli autour d'Yverdon est toujours à considérer

	Croissance					Ménages		Croissance		
	2010	2014	2015	2015	depuis 2010	2014	2015	2015		
Région lémanique	100.0	110.4	108.9	-1.4%	8.9%	Région lémanique	Suisses	493,514	499,269	1.2%
							Etrangers	173,679	177,229	2.0%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.0	111.5	109.2	-2.1%	9.2%	Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	284,607	288,516	1.4%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.0	109.0	108.7	-0.3%	8.7%		Etrangers	121,173	123,402	1.8%
Petites agglomérations et régions rurales	100.0	108.3	108.2	-0.2%	8.2%	Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	79,881	80,598	0.9%
							Etrangers	22,094	22,574	2.2%
						Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	129,026	130,155	0.9%
							Etrangers	30,412	31,253	2.8%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)

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

comme plutôt tendue. Dès lors, la Région lémanique, dont les prix des logements se sont stabilisés à un niveau élevé, continue d'exercer son influence sur l'Espace Mittelland.

OFS: Statpop; propres calculs

Evolution des ménages

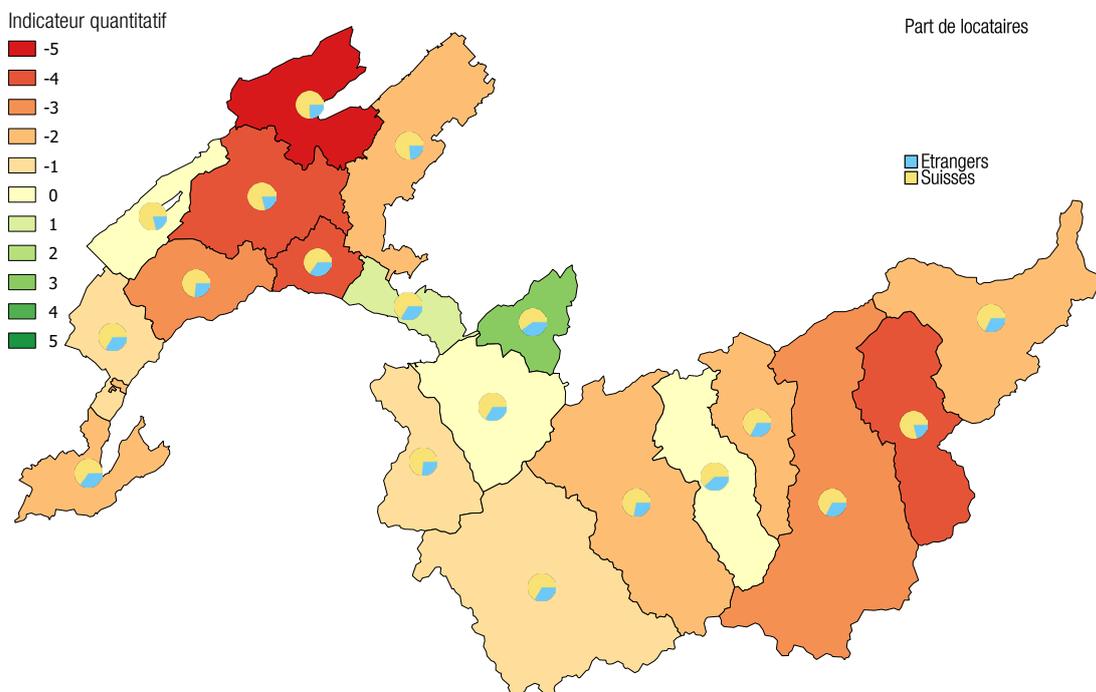
Tableau 2c: Evolution estimée du nombre de ménages dans la Région lémanique

Cette région présente encore une des plus importante divergence entre les trois segments de prix considérés. Le tiers le moins cher du marché, en particuliers dans le domaine de la location, ne présente pas vraiment de signe de détente. Il faudra du temps avant que cette divergence ne se réduise.

La situation dans les régions métropolitaines se présente différemment. Le marché est toujours en pénurie, pourtant le point culminant en matière de prix semble à l'évidence avoir été atteint, dans le marché locatif naturellement aussi en raison des régulations. Cette situation devrait persister pendant un certain temps. Même si la croissance de l'offre a dépassé la croissance des ménages durant la période 2010-2015, l'offre n'a pas pu suivre la demande en 2015. Pour l'année en cours également, il faut s'attendre à une croissance de l'offre plus conséquente dans les zones périphériques que dans les zones métropolitaines.

MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF

La carte 3 présente une image toujours tendue du marché du logement locatif dans la Région lémanique. Toutefois, le marché s'est nettement détendu par rapport à l'année précédente. Si aucun facteur imprévu ne vient faire gonfler la demande, il est probable que le cycle touche à sa fin. En 2015, une grande activité



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

Pénurie quantitative et parts de locataires

Carte 3: Pénurie quantitative sur le marché de la location de la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2015

a été menée pour l'offre dans le domaine du locatif. De fait, cette offre a pu répondre à la demande. Les loyers ont baissé comme l'année précédente. En même temps, l'apogée de la demande dans le domaine des (onéreuses) nouvelles constructions a été atteint, comme l'indique le développement du revenu des ménages (figure 2). Pour la même raison, à l'inverse, la pression sur le segment de prix inférieur devrait à nouveau être élevée. On peut le remarquer par le biais des indicateurs quantitatifs. Dans les trois types de régions, le marché s'est détendu (tableau 3b), de manière plus prononcée dans les grandes, moyennes et petites agglomérations, qui disposent d'une meilleure offre (nouvelle), que dans les zones métropolitaines. Cela est dû principalement au segment de prix supérieur. Le segment de prix moyen est continuellement en état de pénurie. Dans le segment inférieur les indicateurs quantitatifs atteignent encore la valeur de « -5 », c'est-à-dire la

	2010	2014	2015	Croissance depuis	
				2010	2015
Région lémanique	100.0	112.5	110.9	-1.4%	10.9%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.0	113.5	111.3	-1.9%	11.3%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.0	110.5	110.1	-0.4%	10.1%
Petites agglomérations et régions rurales	100.0	109.9	109.8	-0.2%	9.8%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)

Tableau 3a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de la Région lémanique

	2010	2014	2015	2015
Région lémanique	-4.7	-4.0	-2.7	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-5.0	-4.0	-3.0	↗
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	-4.0	-4.0	-2.0	↗
Petites agglomérations et régions rurales	-4.0	-4.0	-2.0	↗

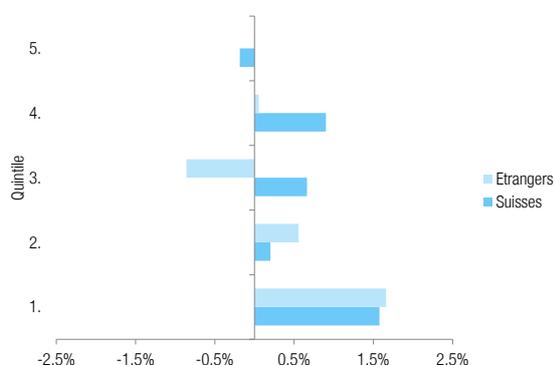
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

Tableau 3b: Pénurie quantitative sur le marché locatif de la Région lémanique

valeur la plus extrême. Il résulte de ce développement une divergence structurelle qui augmente (tableau 3c) et qui atteint les valeurs maximales en comparaison avec le reste de la Suisse. Les candidats au déménagement à revenu ou à fortune faible dans la Région lémanique font encore face à de grandes difficultés, qui subsisteront longtemps. A cela s'ajoute que dans le passé les espoirs dans un « effet de percolation » (filtering down) ont été réduits à néant par de nouveaux chocs de la demande, comme on peut le voir sur la carte 3. Les zones tampons autour des agglomérations de Lausanne, Morges, du Gros de Vaud, mais aussi d'Yverdon présentent encore une situation très tendue.

L'approvisionnement du marché du logement locatif est donc d'une importance particulière dans la Région lémanique, car elle détient avec Zurich le taux de locataires le plus élevé de Suisse (tableau 3d). De plus, avec le haut niveau de prix actuel, pour de



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 2: Changement en 2015 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2014 dans les ménages locataires suisses et étrangers dans la Région lémanique

	2014	2015	2015
Région lémanique	2.8	4.1	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	3.2	4.2	↗
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	3.2	4.2	↗
Petites agglomérations et régions rurales	1.0	3.6	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

Tableau 3c: Divergence structurelle dans le marché locatif de la Région lémanique

		2010	2013	2014	2015
Région lémanique	Suisses	57.9%	56.2%	56.6%	57.1%
	Etrangers	82.1%	83.0%	82.2%	82.2%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	69.5%	67.7%	67.4%	68.9%
	Etrangers	86.5%	86.1%	84.7%	85.5%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	46.3%	48.3%	49.1%	50.3%
	Etrangers	72.9%	80.5%	81.5%	80.9%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	39.8%	35.0%	37.5%	37.2%
	Etrangers	64.6%	70.3%	70.6%	68.8%

OFS: ESPA

Taux de locataires

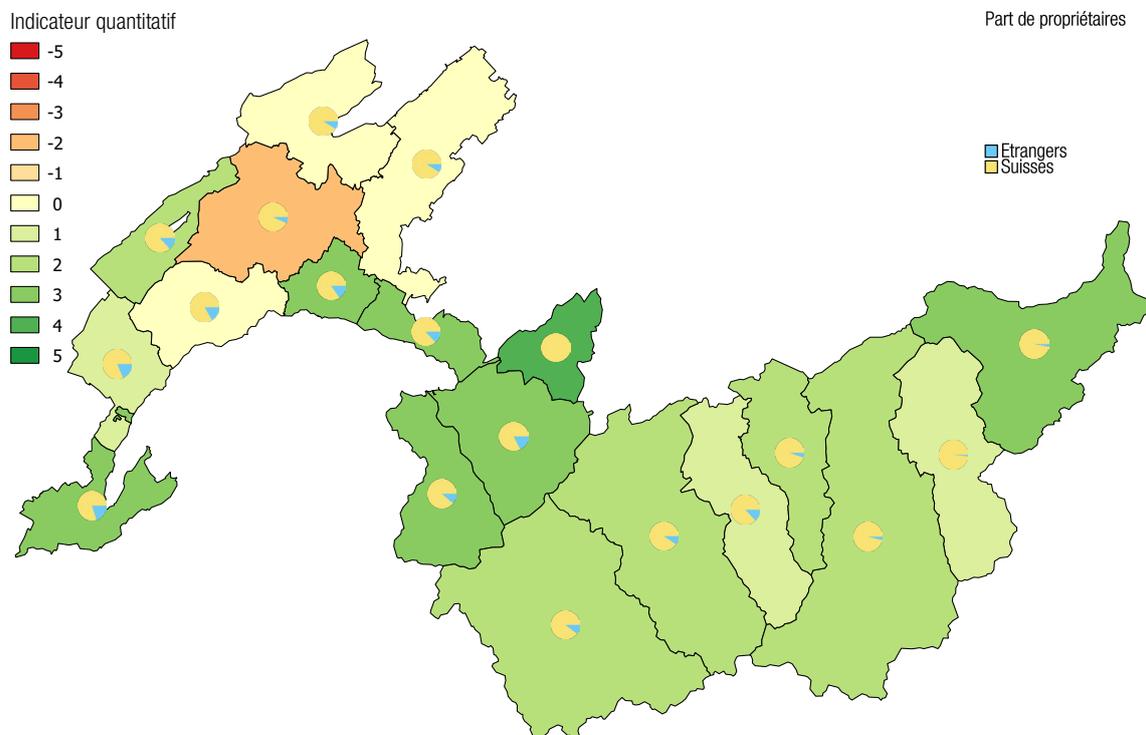
Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

nombreux ménages, un changement de la location pour la propriété n'est pas une option envisageable.

Pour l'année en cours, il ne faut pas s'attendre à un changement fondamental de la situation. Dans les régions névralgiques, les projets de construction d'immeubles locatifs sont plutôt restreints, de sorte qu'une nouvelle détente du segment de prix supérieur est à peine envisageable. Enfin, pour une détente du segment inférieur, le cycle apparaît comme trop peu avancé.

MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

En 2015, le marché de la propriété de la Région lémanique s'est complètement retourné. Ainsi s'est accompli ce qui était attendu depuis longtemps: le marché se montre détendu sur la carte 4. Cela a été provoqué par



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

Pénurie quantitative et part de propriétaires

Carte 4: Pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers pour les ménages en propriété en 2015

le développement d'une croissance de l'offre plus que suffisante en dehors de la zone métropolitaine d'une part, et par une stagnation, respectivement un recul, du revenu des ménages (figure 3). Apparemment cela

	Croissance depuis				
	2010	2014	2015	2015	2010
Région lémanique	100.0	105.9	104.6	-1.2%	4.6%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.0	104.5	101.7	-2.6%	1.7%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.0	107.0	106.8	-0.2%	6.8%
Petites agglomérations et régions rurales	100.0	106.9	106.7	-0.2%	6.7%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)

Tableau 4a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché de l'immobilier en propriété de la Région lémanique

est dû en particulier à une diminution des revenus moyens, ce qui touche les ménages propriétaires suisses et étrangers. Par ce développement, la fin d'une hausse des prix pourrait se mettre en place, d'autant plus que les prix dans les agglomérations de Genève et de Lausanne ont largement dépassé le point culminant.

Le tableau 4b illustre également cette détente. En une année, la commercialisation de propriétés s'est nettement compliquée et la durée d'insertion de celles-ci (sur laquelle se basent les indicateurs quantitatifs) a fortement augmenté.

	2010	2014	2015	2015
Région lémanique	1.5	-3.2	2.2	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	0.0	-3.0	2.0	↗
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	2.0	-4.0	3.0	↗
Petites agglomérations et régions rurales	3.0	-3.0	2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

Tableau 4b: pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de la Région lémanique

	2014	2015	2015
Région lémanique	1.2	2.1	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	1.5	2.5	↗
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	1.0	2.1	↗
Petites agglomérations et régions rurales	1.0	1.7	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

Tableau 4c: divergence structurelle sur le marché de l'immobilier en propriété de la Région lémanique

Contrairement au marché du logement locatif, la détente concerne tous les segments de marché. Certes le segment inférieur est plus tendu que les autres, mais de manière générale et pour tous les types de zones d'habitation, le marché se trouve à l'équilibre et la divergence n'a que faiblement augmenté (tableau 4c).

Il se peut également que la baisse du taux des ménages propriétaires suisses dans les zones métropolitaines ait contribué à la détente du marché. Cela reste à confirmer par une comparaison à long terme, afin de vérifier s'il s'agit vraiment d'une tendance. Néanmoins, on peut affirmer que le taux

		2010	2013	2014	2015
Région lémanique	Suisses	42.1%	43.8%	43.4%	42.9%
	Etrangers	17.9%	17.0%	17.8%	17.8%
Aire métropolitaine: Agglomération cen- trale et environs	Suisses	30.5%	32.3%	32.6%	31.1%
	Etrangers	13.5%	13.9%	15.3%	14.5%
Grandes aggloméra- tions et aggloméra- tions moyennes	Suisses	53.7%	51.7%	50.9%	49.7%
	Etrangers	27.1%	19.5%	18.5%	19.1%
Petites agglomé- rations et régions rurales	Suisses	60.2%	65.0%	62.5%	62.8%
	Etrangers	35.4%	29.7%	29.4%	31.2%

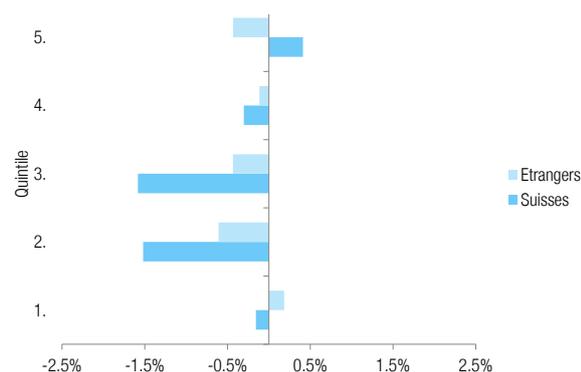
OFS: ESPA

Taux de propriétaires

Tableau 4d: Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

de ménages propriétaires étrangers est à la baisse dans les grandes et moyennes agglomérations depuis 2010. Cet effet s'est déjà fait ressentir les années précédentes.

Pour 2016, on peut s'attendre au statu quo sur le marché de la propriété, voire à une légère détente. L'activité de construction reste stable et la part des propriétés semble augmenter, particulièrement en



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 3: Changement en 2015 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2014 dans les ménages en propriété suisses et étrangers dans la Région lémanique

dehors des zones métropolitaines. Celles-ci ne servent de tampon pour le marché du logement locatif que de manière limitée. Les années passées, l'augmentation des prix et les besoins en fonds propres étaient trop importants pour de potentiels acheteurs.

CONCLUSION

Grâce à une forte activité de construction, la Région lémanique a pu en 2015 absorber la croissance des ménages, qui a pourtant été nettement supérieure à la moyenne suisse. La tension s'est réduite et le marché global (location et propriété) se montre équilibré dans plusieurs régions. Il semble que la Région lémanique soit parvenue au dernier tiers du cycle immobilier. Les prix des loyers et des propriétés ont baissé deux années consécutives. Toutefois, cette impression peut aussi rapidement se révéler trompeuse: avec la plus haute proportion de ménages étrangers de Suisse, la demande est plus volatile qu'ailleurs. Il suffirait d'un choc imprévu de la demande pour que l'image soit troublée.

Le marché du logement locatif indique une tendance identique, mais les marchés se maintiennent dans une situation de pénurie. Les différences entre les segments de prix sont importantes: alors que dans le segment supérieur, celui des nouvelles constructions, les marchés sont très détendus, le segment inférieur reste très tendu. Certaines régions autour des centres urbains restent également tendues. En 2016, cette situation devrait se poursuivre. Il faudra cependant beaucoup de temps d'ici à ce que la détente touche aussi les ménages à faibles revenus.

Le marché de la propriété bénéficie d'un développement plus équilibré que celui du logement locatif. En 2015, le marché de la propriété s'est sorti d'une situation de pénurie et même les segments de prix inférieurs se trouvent à l'équilibre. Toutefois, les niveaux de prix restent élevés, malgré un léger recul. Pour 2016, il faut compter sur une poursuite de cette tendance, car la croissance de l'offre semble continuer, sans que l'on prévoie une poussée de la demande.

REMARQUES CONCERNANT LES INDICATEURS

Pénurie quantitative

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

Une valeur de -5 (ou rouge foncé) correspond aux régions où l'état de pénurie appartient aux 10% les plus saturés des marchés régionaux pour la période de 2005 à 2015. 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.

Classement des régions

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

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

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

Comparabilité avec des versions antérieures

Le moniteur a été soumis en 2013 à une révision. Il n'est donc que partiellement comparable avec des versions de 2012 ou antérieures. Pour cette édition l'année de base a été modifiée de 2005 à 2010.