



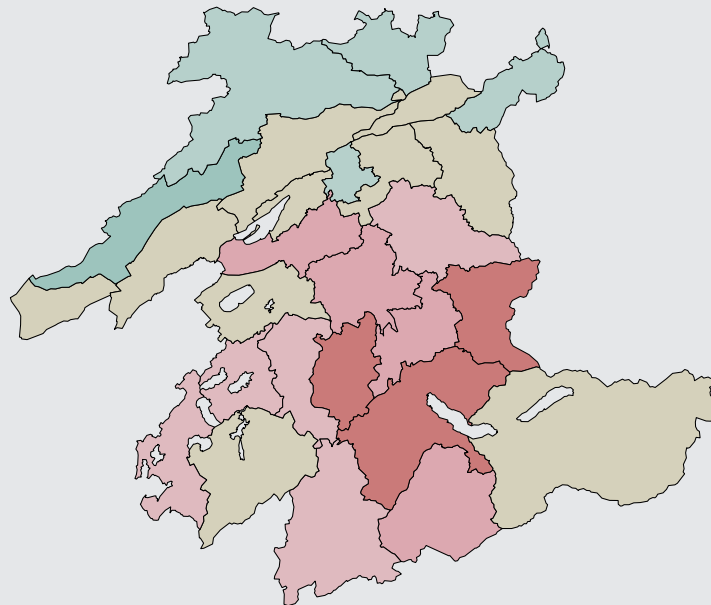
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

# Libre circulation des personnes et marché du logement

## Évolution en 2016

### Espace Mittelland



**meta  
- sys**

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften

**zh  
aw**

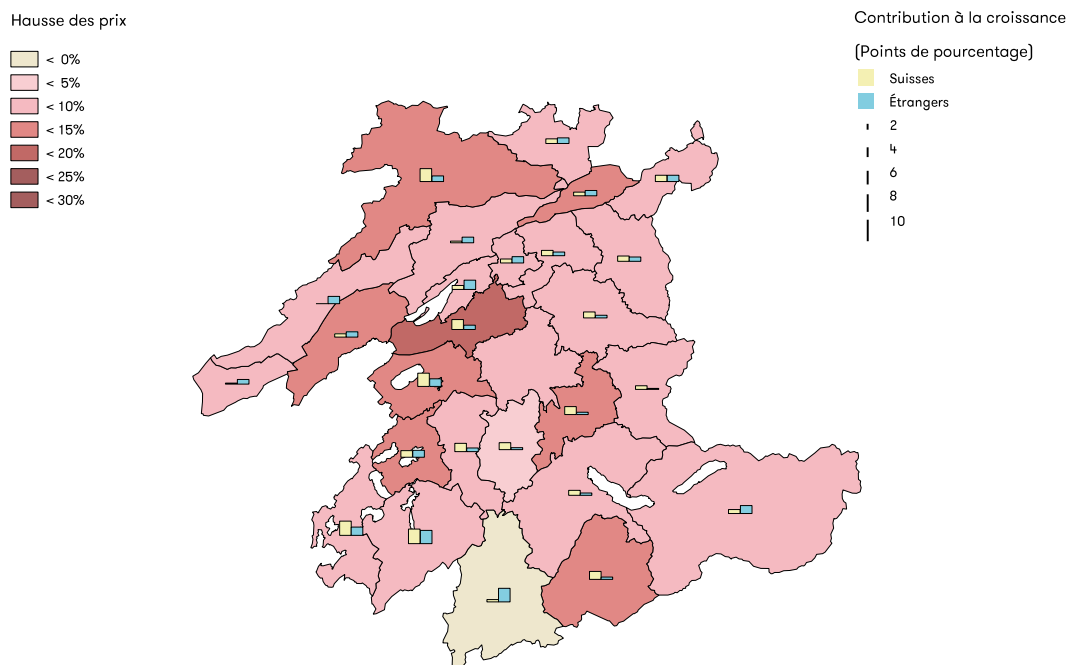
School of  
Management and Law



## 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 2011-2016



## Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2011

Évolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution\* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages dans l'Espace Mittelland durant la période 2011-2016

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

Avant 2011, la grande région de l'Espace Mittelland a servi de région « de repli » aux centres urbains du bassin lémanique, de Zurich et de la Suisse centrale. Cependant, depuis 2011, l'Espace Mittelland a suivi l'évolution de ces régions et est entré dans une situation de pénurie. En 2014 par exemple, l'excédent de la demande, tant pour le marché de la location que pour celui de la propriété, se situe au niveau de la moyenne suisse. Par conséquent, l'augmentation des prix a elle aussi suivi la moyenne suisse, ou s'est même située légèrement au-dessus.

La pression de la demande dans l'Espace Mittelland se situe légèrement plus bas que la moyenne de la Suisse. Le taux de croissance des ménages s'est élevé durant la période 2011-2016 à 4.4%, alors qu'il était de 5.2% pour la Suisse. Contrairement à l'évolution suisse, la contribution des ménages étrangers à la croissance a été supérieure à celle des ménages suisses. Les ménages étrangers se sont surtout orientés vers

des régions périphériques (touristiques) plutôt que dans les agglomérations (carte 1). Berne par exemple n'a vu aucun accroissement du nombre de ménages durant la période en question.

L'activité de la construction a pu plus que compenser la demande supplémentaire due à l'accroissement du nombre de ménages, raison pour laquelle la phase de pénurie s'est achevée en 2016, du moins pour le domaine locatif.

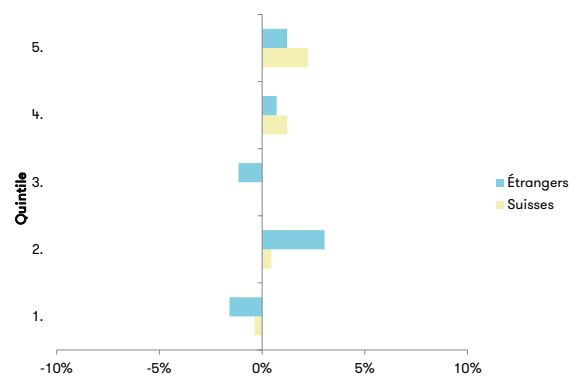
La détente est moins rapide dans le domaine de la propriété. Un marché géographiquement plus disparate semble en être la cause principale, le domaine locatif se concentrant, quant à lui, surtout dans les centres urbains. L'industrie du bâtiment en a tenu compte : Après un pic de la construction de logements locatifs en 2014, la proportion de logements en propriété dans les nouvelles constructions s'est élevée au-dessus de la moyenne suisse. Ceci dans un marché où

\* 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.

la part de propriétaires n'est que légèrement au-dessus de la moyenne suisse et où le nombre de ménages locatifs à tendance à augmenter.

La divergence entre les segments de prix s'est moins accentuée que dans d'autres régions suisses. Même si elle s'est accrue en raison de la pénurie croissante depuis 2011, elle se situe en 2016 au-dessous de la moyenne suisse. Comme dans d'autres régions suisses, cette divergence a augmenté plus fortement dans le marché locatif que dans le marché de la propriété.

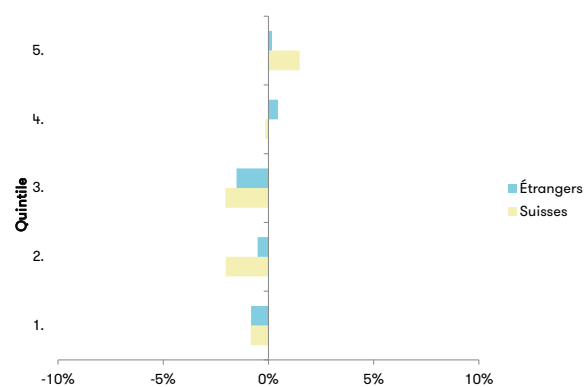
La croissance modérée de l'indicateur de divergence est due en partie à l'évolution des revenus. Ni pour les locataires (figure 1.1), ni pour les propriétaires (figure 1.2) on observe une évolution marquée. C'est la raison pour laquelle d'une part la pression de la demande sur le segment supérieur des prix reste faible, d'autre part l'offre pour des logements neufs (trop chers pour la plupart de la clientèle) n'augmente que peu.



**Figure 1.1: Revenus des locataires**

Variations 2011 - 2016 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2011 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

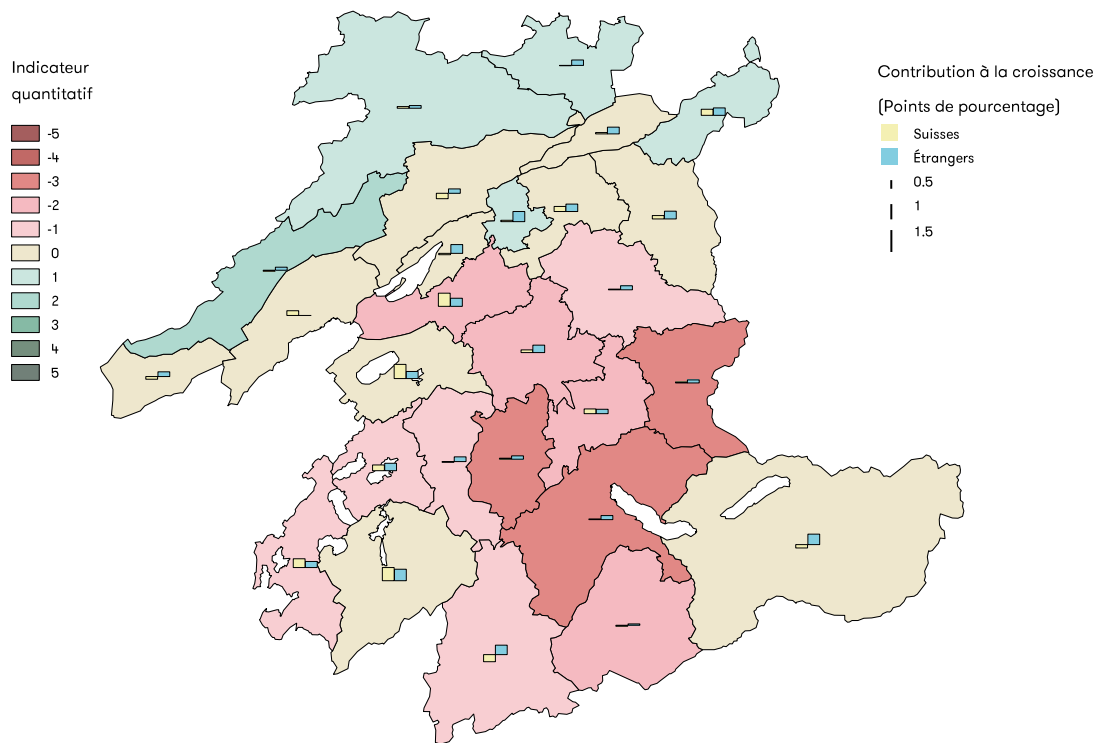


**Figure 1.2: Revenus des propriétaires**

Variations 2011 - 2016 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2011 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

## Ensemble du marché du logement 2016



### Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété) en 2016 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2016

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

Après des années de pénurie quantitative, l'Espace Mittelland a retrouvé son équilibre en 2016 (tableau 2.1). Ceci est vrai surtout pour les agglomérations moyennes et les zones rurales, mais pas pour la région de Berne, la vallée de l'Aar et Thoue. Dans ces régions, on observe une pénurie continue (carte 2).

Par conséquent, les prix n'ont augmenté que modérément (tableau 2.2). Il est à noter que la croissance dans l'aire métropolitaine a été inférieure à celle des régions périphériques. La raison de ce phénomène semble être que les augmentations les plus fortes du nombre de ménages n'ont pas eu lieu dans les zones les plus affectées par la pénurie.

La croissance du nombre de ménages de l'Espace Mittelland en 2016 est – avec la Suisse orientale et le Tessin – la plus faible de Suisse. La contribution des ménages étrangers a largement

dépassé celle des ménages suisses. Ceci s'observe surtout dans la région de Berne et dans l'Oberland bernois (carte 2).

Si la croissance des ménages continue au même rythme qu'en 2016 (tableau 2.3), les indicateurs laissent espérer une poursuite en 2017 de cette légère détente du marché. Quoiqu'il en soit, l'activité de la construction produit de nouveaux logements à un rythme similaire à celui observé en 2016.

\* 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.

	2011	2015	2016	2016
Espace Mittelland	-0.8	-2.1	-0.5	↗
Aire métropolitaine	-2.0	-4.0	-2.8	↗
Agglo. moyennes	-0.4	-1.4	0.2	↗
Régions rurales	-0.4	-1.4	0.3	↗

**Tableau 2.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Espace Mittelland	100.0	108.1	108.7	0.5%	8.7%
Aire métropol.	100.0	107.5	107.4	0.0%	7.4%
Agglo. moyennes	100.0	108.4	109.3	0.8%	9.3%
Régions rurales	100.0	108.3	108.9	0.6%	8.9%

**Tableau 2.2: Évolution des prix (2011 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché du logement (marché locatif et de la propriété) de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

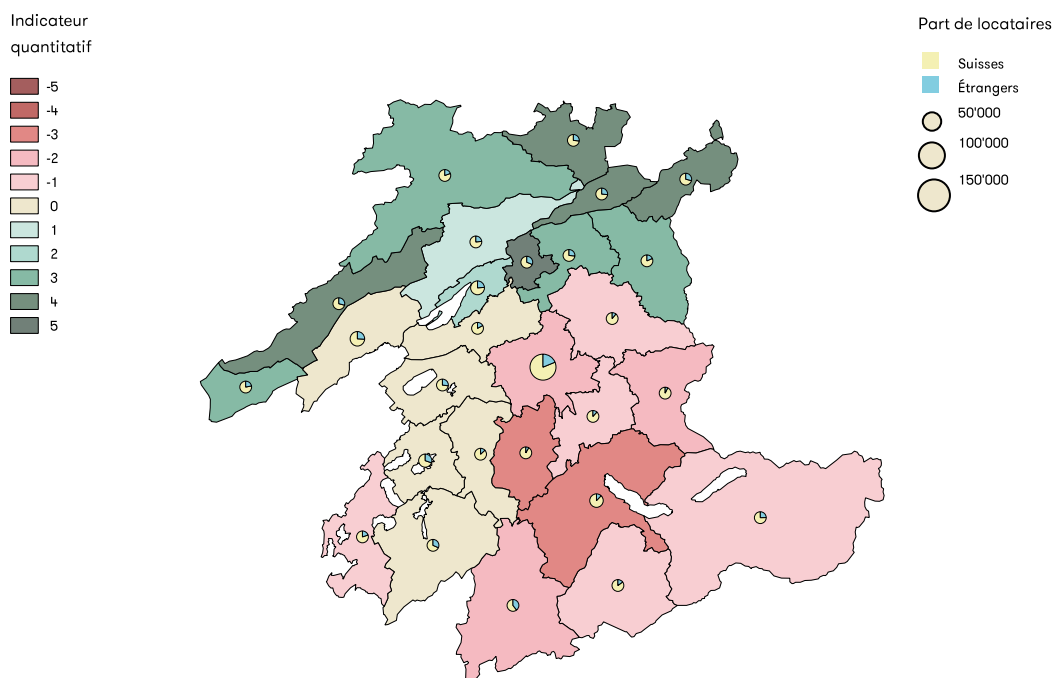
		2015	2016	2015-2016
Espace Mittelland	CH	700'742	702'668	0.3%
	ETR	109'351	113'194	3.5%
Aire métropol.	CH	171'045	171'435	0.2%
	ETR	23'821	24'832	4.2%
Agglo. moyennes	CH	262'124	262'834	0.3%
	ETR	51'357	52'672	2.6%
Régions rurales	CH	267'573	268'399	0.3%
	ETR	34'173	35'690	4.4%

**Tableau 2.3: Évolution des ménages**

Évolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: Statpop; propres calculs

## Marché de la location 2016



### Carte 3: Pénurie quantitative et parts de locataires

Pénurie quantitative sur le marché de la location de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2016

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

En 2016, le marché locatif de l'Espace Mittelland était équilibré (tableau 3.1). Les loyers ont à peine augmenté, et s'ils l'ont fait, c'est plutôt dans les régions périphériques que dans l'aire métropolitaine.

Cependant, l'indicateur de la divergence structurelle entre les segments de prix a clairement augmenté. Dans les agglomérations moyennes et les zones rurales, les segments moyen et supérieur des prix sont désormais détendus. Une demande excédentaire est uniquement perceptible dans le segment inférieur. La situation est différente dans l'aire métropolitaine où le segment supérieur est en détente, alors que les segments moyen et inférieur se trouvent toujours en situation de pénurie (tableau 3.3). Ceci montre que la phase de détente dans cette région n'a débuté que ces deux dernières années et que le cycle y est moins avancé.

L'évolution des revenus des ménages étrangers

a également contribué à la détente dans le segment supérieur des prix (figure 3.5). Les revenus de ces ménages sont en baisse dans le cinquième quintile, le plus haut, et se sont accrus dans le quatrième. Malgré la faible augmentation de l'offre, une aggravation de la situation a pu être évitée du fait que l'accroissement le plus fort du nombre de ménages étrangers ne s'est pas produit dans les régions les plus tendues (carte 2).

Pour l'année en cours, on ne peut pas forcément s'attendre à une détente de l'aire métropolitaine. L'activité de la construction se focalise plus qu'en moyenne suisse sur la propriété, celle-ci souffrant d'un plus fort excédent de demande.



	2011	2015	2016	2016
Espace Mittelland	-0.9	-2.1	0.9	↗
Aire métropolitaine	-2.0	-4.0	-2.0	↗
Agglo. moyennes	0.0	-1.0	2.0	↗
Régions rurales	-1.0	-2.0	2.0	↗

**Tableau 3.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Espace Mittelland	100.0	106.6	106.5	-0.1%	6.5%
Aire métropol.	100.0	105.7	105.4	-0.2%	5.4%
Agglo. moyennes	100.0	107.0	107.3	0.2%	7.3%
Régions rurales	100.0	107.0	106.5	-0.4%	6.5%

**Tableau 3.2: Évolution des prix (2011 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2016	2016
Espace Mittelland	1.9	3.0	↗
Aire métropolitaine	1.0	3.0	↗
Agglo. moyennes	2.5	3.2	↗
Régions rurales	2.0	2.6	↗

**Tableau 3.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

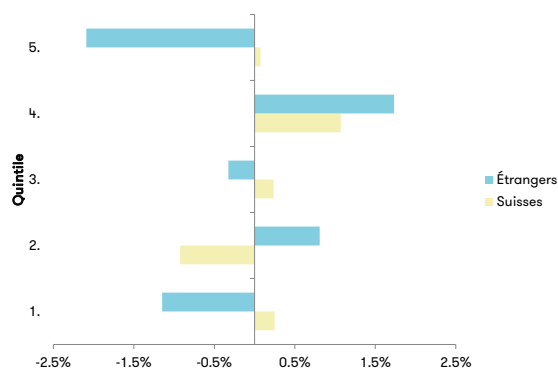
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2011	2014	2015	2016
Espace Mittelland	CH	44%	44%	45%	46%
	ETR	81%	81%	85%	84%
Aire métropol.	CH	54%	52%	54%	56%
	ETR	85%	88%	87%	82%
Agglo. moyennes	CH	46%	47%	48%	49%
	ETR	81%	81%	86%	86%
Régions rurales	CH	36%	36%	36%	38%
	ETR	80%	77%	79%	81%

**Tableau 3.4: Taux de locataires**

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

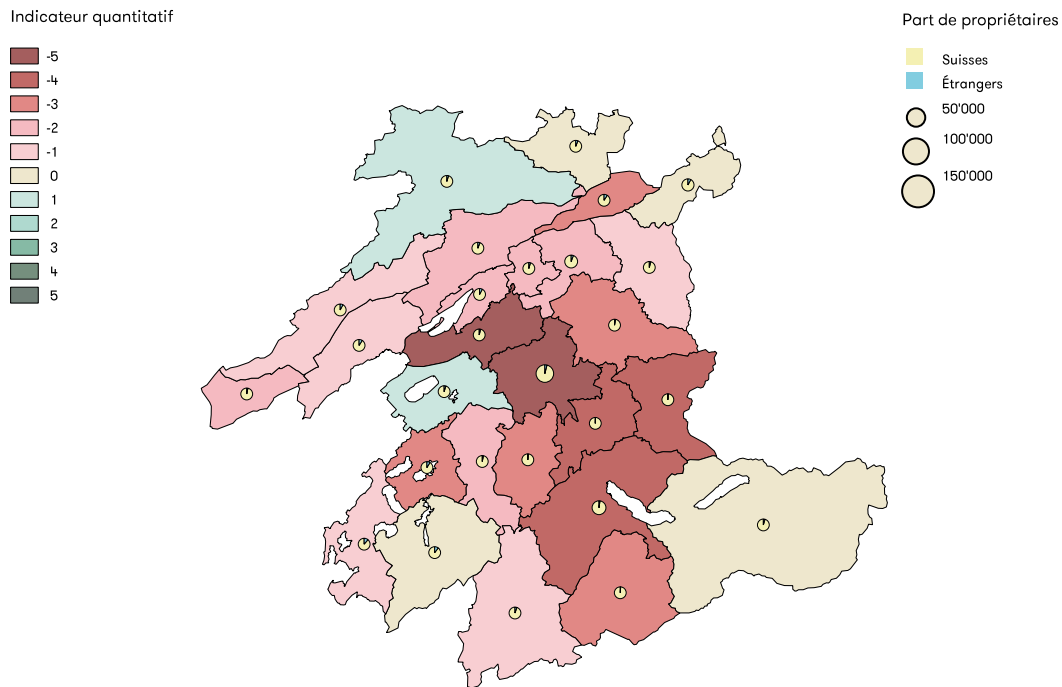
OFS: ESPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2016 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2015 dans les ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

# Marché de la propriété 2016



## Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers pour les ménages en propriété en 2016

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

Après la grande région de Zurich, l'Espace Mittelland est le marché le plus tendu de Suisse pour la propriété. La pénurie est sévère dans l'aire métropolitaine et se réduit vers les zones rurales (tableau 4.1). Les prix n'augmentent que faiblement, toutefois un peu plus fortement dans les régions périphériques que dans l'aire métropolitaine (tableau 4.2).

La figure 4.5 montre l'origine de cette évolution. En 2016, les revenus des ménages propriétaires ont reculé dans les segments supérieurs, mais ils se sont par contre accrus légèrement dans les segments inférieurs. Pour les logements récents ou chers, le pouvoir d'achat est donc limité, ce qui freine l'évolution des prix vers la hausse.

Dans le domaine de la propriété, seul le segment supérieur des prix se trouve (tout juste) en équilibre dans les trois différents types de régions de l'Espace Mittelland. Les segments moyen et

bas se trouvent sur l'ensemble de la région en situation de pénurie. Dans l'aire métropolitaine uniquement, on peut observer une différence importante entre les valeurs de l'indicateur quantitatif pour les trois segments de prix, raison pour laquelle la divergence structurelle  $y$  est la plus forte (tableau 4.3).

On peut s'étonner que les prix n'augmentent pas plus pour stabiliser le marché. Dans tous les cas, l'industrie de la construction de l'Espace Mittelland a réagi et est plus active dans le domaine de la propriété que de la location. Pour cette raison on peut s'attendre à une certaine détente en 2017, surtout si l'accroissement du nombre de ménages reste au même niveau qu'en 2016.

	2011	2015	2016	2016
Espace Mittelland	-0.8	-2.0	-2.0	⇒
Aire métropolitaine	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
Agglo. moyennes	-1.0	-2.0	-2.0	⇒
Régions rurales	0.0	-1.0	-1.0	⇒

**Tableau 4.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Espace Mittelland	100.0	109.8	111.1	1.2%	11.1%
Aire métropol.	100.0	110.3	110.5	0.2%	10.5%
Agglo. moyennes	100.0	110.2	111.8	1.4%	11.8%
Régions rurales	100.0	109.3	110.7	1.3%	10.7%

**Tableau 4.2: Évolution des prix (2011 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2016	2016
Espace Mittelland	1.6	1.4	⇒
Aire métropolitaine	0.6	2.1	↗
Agglo. moyennes	1.0	1.0	⇒
Régions rurales	2.5	1.5	↘

**Tableau 4.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

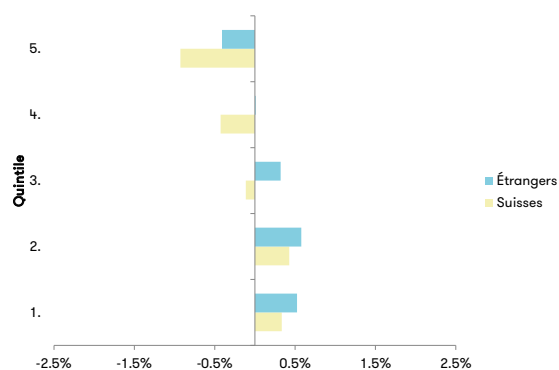
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2011	2014	2015	2016
Espace Mittelland	CH	56%	56%	55%	54%
	ETR	19%	19%	15%	16%
Aire métropol.	CH	46%	48%	46%	44%
	ETR	15%	12%	13%	18%
Agglo. moyennes	CH	54%	53%	52%	51%
	ETR	19%	19%	14%	14%
Régions rurales	CH	64%	64%	64%	62%
	ETR	20%	23%	21%	19%

**Tableau 4.4: Taux de propriétaires**

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2016 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2015 dans les ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

## Conclusion

Le marché du logement de l'Espace Mittelland pourrait être qualifié de «Suisse en miniature»: il reste dans l'ensemble équilibré. L'aire métropolitaine se trouve en situation de pénurie aussi bien pour les logements locatifs que pour la propriété, notamment dans les segments inférieurs et moyens de prix. L'accroissement de l'offre se situe au-dessus de celui des ménages et contribue lentement à la détente, mais ceci principalement dans le segment supérieur du marché.

Une particularité de l'Espace Mittelland par rapport aux autres régions de la Suisse (par exemple la région lémanique) est l'augmentation modérée des prix dans le marché de la propriété. Ceci explique en partie la lenteur du rééquilibrage de cette grande région. Toutefois, l'accroissement de l'offre durant l'année en cours annonce la poursuite d'une détente, surtout dans le domaine de la propriété.



## 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 2016. Par analogie, une valeur de 5 (ou vert foncé) indique les régions qui font partie des 10% les plus détendues.

### Divergence structurelle

Une valeur de 0 indique une tension équilibrée entre les trois segments de prix. Une augmentation de cette valeur correspond à une demande en déséquilibre se rapportant au marché divisé selon les segments de prix supérieur, moyen, et inférieur (par exemple un marché très saturé et un marché détendu). Cette valeur se calcule comme l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments de chaque région.

### Part de personnes dans les ménages locataires ou en propriété

Pour représenter les variations structurelles de la demande par rapport à la location / propriété et / ou au revenu des ménages suisses et étrangers, on indique la part des personnes habitant dans ces ménages. La raison de cette représentation est que le calcul de la part de personnes à partir de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) est plus fiable qu'en se basant sur le nombre de ménages.

### Remarques méthodologiques

La situation des différents marchés est établie à partir des données relatives à la durée d'insertion et à l'évolution des prix fournies par l'étude de marché «Adscan». Les marchés locatifs et en propriété sont, à cet effet, divisés en trois segments de marché (inférieur, moyen et supérieur) contenant chacun un tiers de l'offre. Si un seg-

ment de marché se sature et que les offres deviennent plus chères, les limites des segments se déplacent vers le haut.

La pénurie actuelle se mesure à partir de la durée d'insertion par rapport à la durée d'insertion d'équilibre d'une région. Par contre, pour calculer la pénurie sur des périodes plus longues, on se basera sur l'évolution des prix. Il est tout à fait possible qu'un marché semble ne pas subir de tensions, alors qu'il s'est sans doute rééquilibré antérieurement par des hausses de prix. L'équilibre actuel ne doit donc pas occulter le fait que des changements ont pu avoir lieu par le passé. Les indicateurs s'appliquant au marché du locatif et de la propriété, respectivement à la répartition régionale, sont pondérés par l'estimation du nombre de ménages et donc agrégés en indicateurs globaux.

L'évolution du nombre de ménages est déterminée par le recensement de la population et des ménages de la Statpop. Pour l'estimation des ménages durant la période d'observation donnée, on applique la taille moyenne des ménages suisses et étrangers au niveau de la population.

L'évolution du niveau des revenus et du statut de propriétaire sont calculés directement à partir des données de l'ESPA.

Le développement du parc immobilier est contrôlé par le registre des bâtiments et des logements. L'activité de construction durant l'année d'observation et en particulier la répartition des offres entre location et propriété se basent sur les données de Documedia (Baublatt).

La taille des appartements n'est pas prise en compte séparément dans le système du moniteur. Pour l'estimation des indices, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement de 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché de 5 pièces dans le segment le plus bas.

Le mode de calcul des indicateurs implique d'année en année de légères révisions des valeurs dans tous les domaines; celles-ci ne modifient cependant pas l'interprétation.

### **Classement des régions**

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

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

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

### **Comparabilité avec des versions antérieures**

Le moniteur a été soumis en 2013 à une révision. Il n'est donc que partiellement comparable avec des versions de 2012 ou antérieures. Pour cette édition l'année de base a été modifiée de 2010 à 2011. Une nouvelle pondération des données de l'ESPA induit par ailleurs une légère modification des indicateurs par rapport aux années précédentes.