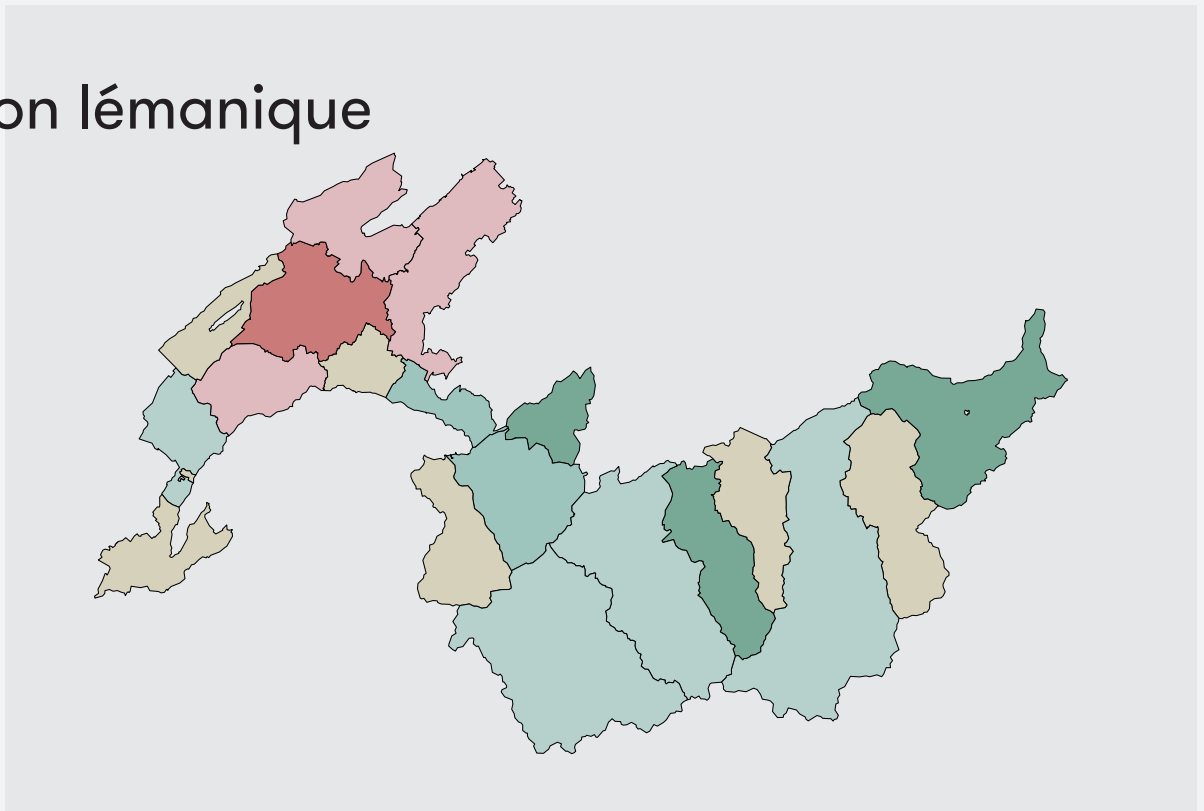




Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2016

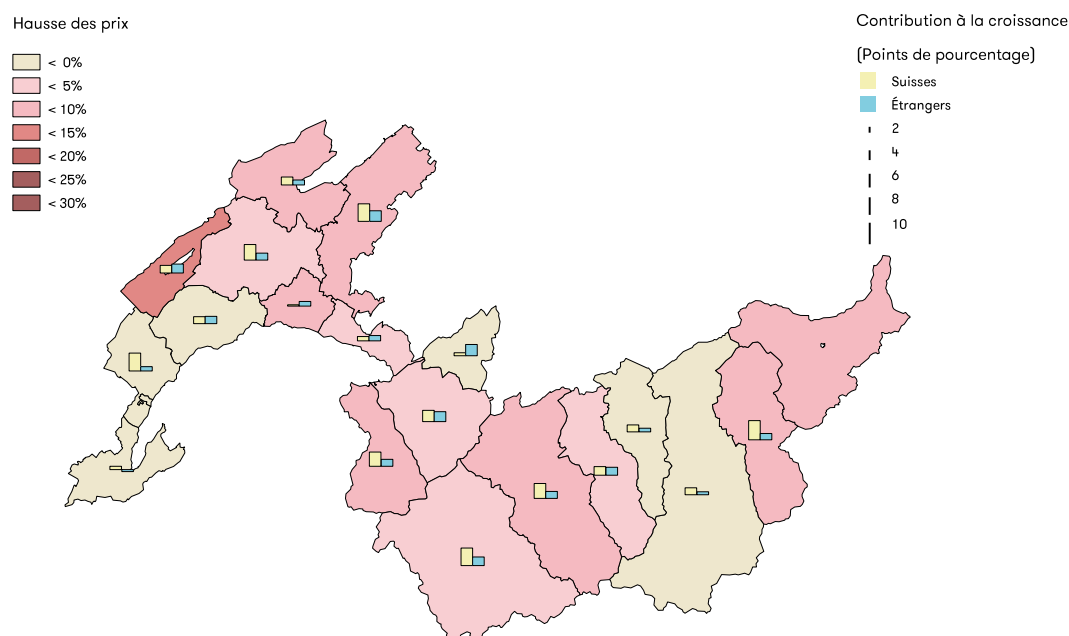
Région lémanique



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 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 la Région lémanique durant la période 2011-2016

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

En prenant acte de la carte 1, les connaisseurs de l'évolution du marché de l'immobilier suisse depuis 2005 devraient probablement secouer la tête, perplexes. Une croissance zéro des prix depuis 2011 entre Genève et Nyon et une croissance faible à Lausanne ne correspondent pas du tout au « sens commun ». Il ne faut cependant pas oublier que la région lémanique a plongé dans la pénurie en 2008, quasi en même temps que la Suisse centrale et la région de Zurich, mais qu'elle a subi, par la suite, des hausses de prix nettement plus importantes que ces deux dernières régions. De 2005 à 2011, les loyers des nouveaux baux se sont accrus approximativement de 20%, les prix des logements en propriété de 50%. Même si la situation de pénurie quantitative a continué de 2011 à 2014, le potentiel à la hausse des prix est fortement limité.

L'évolution de l'offre de logements a clairement contribué à la stabilisation de la situation. La

croissance de l'offre a nettement surpassé la croissance moyenne des ménages, qui s'est établie à 1.1% en moyenne durant la période 2011-2016. L'orientation des promoteurs immobiliers sur le marché de la propriété a aidé à équilibrer plus rapidement ce domaine. Certes, on a pu observer depuis 2013, comme dans d'autres régions suisses, une augmentation de la part des logements locatifs dans l'ensemble des logements construits, mais cette augmentation est nettement moins accentuée dans la région lémanique.

Ceci semble remarquable car les revenus des ménages propriétaires ont stagné durant la période 2011-2016 (figure 1.2), alors qu'ils se sont accrus – notamment pour les étrangers – dans les segments supérieurs de revenus des ménages locataires (figure 1.1). Il faut cependant tenir compte du fait que c'est depuis 2014 seulement que le domaine de la propriété s'est dirigé vers un excédent de l'offre dans le segment supérieur des

* 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.

prix. La construction de logements en propriété est donc restée attractive pendant un bon moment encore. Durant l'année en cours (2017), on peut toutefois observer que la part de logements locatifs dans la construction est la plus élevée depuis 2011.

Grâce aux hausses de prix importantes par le passé, la région lémanique s'est en quelque sorte « acheté » un équilibre de marché. La divergence entre les segments de prix cependant reste la plus élevée de Suisse.

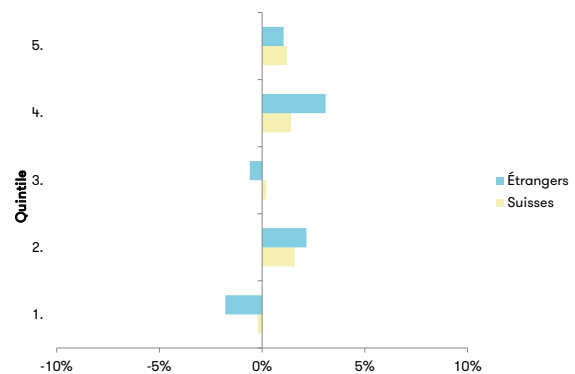


Figure 1.1: Revenus des locataires

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

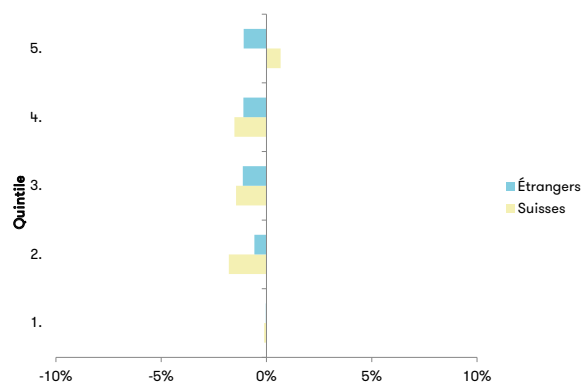
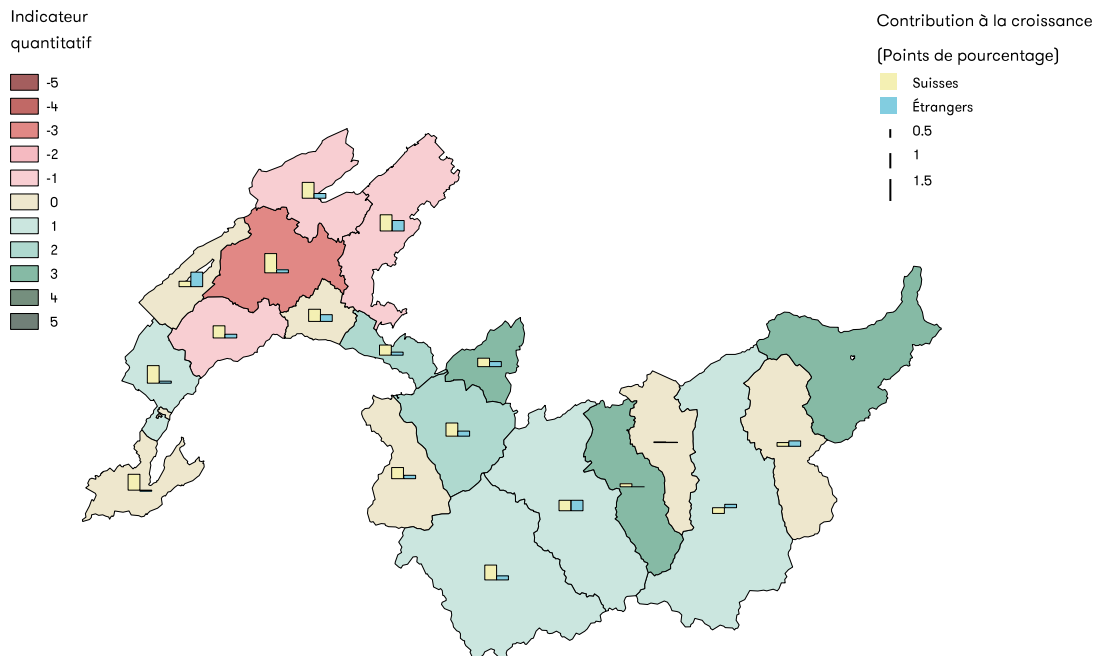


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2016



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché du logement de la Région lémanique (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

En 2016, le marché du logement de la région lémanique a retrouvé son équilibre (tableau 2.1). Les prix sont légèrement en recul, notamment dans les aires métropolitaines de Genève et de Lausanne (tableau 2.2).

Cette évolution a été rendue possible en 2016 grâce à une activité de la construction qui, après avoir peiné durant des années à répondre à la forte pression de la demande, a su tenir le rythme de l'augmentation du nombre de ménages. La structure de cet accroissement est particulièrement remarquable en 2016 : ce sont les ménages suisses qui contribuent le plus à la croissance, à l'exception de certaines régions du Valais et de la région MS « La Vallée » (carte 2).

Comme il a été déjà mentionné dans la partie «ensemble du marché du logement 2011-2016», l'équilibre a été « acheté » par la forte hausse des prix depuis 2008. Il est donc peu étonnant

que les régions du bord du lac de Neuchâtel ainsi que la région MS « Gros-de-Vaud » affichent actuellement les valeurs de pénurie quantitative les plus négatives. Elles ont servi dans le passé de zones « de repli » pour les régions du bassin lémanique connaissant une pénurie croissante.

* 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
Région lémanique	-2.7	-0.8	0.5	↗
Aire métropolitaine	-4.1	-1.6	-0.4	↗
Agglo. moyennes	-1.1	0.4	2.0	↗
Régions rurales	0.0	0.4	2.0	↗

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Région lémanique	100.0	102.0	100.7	-1.2%	0.7%
Aire métropol.	100.0	100.7	98.7	-2.0%	-1.3%
Agglo. moyennes	100.0	103.9	103.8	0.0%	3.8%
Régions rurales	100.0	103.9	103.8	0.0%	3.8%

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 la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

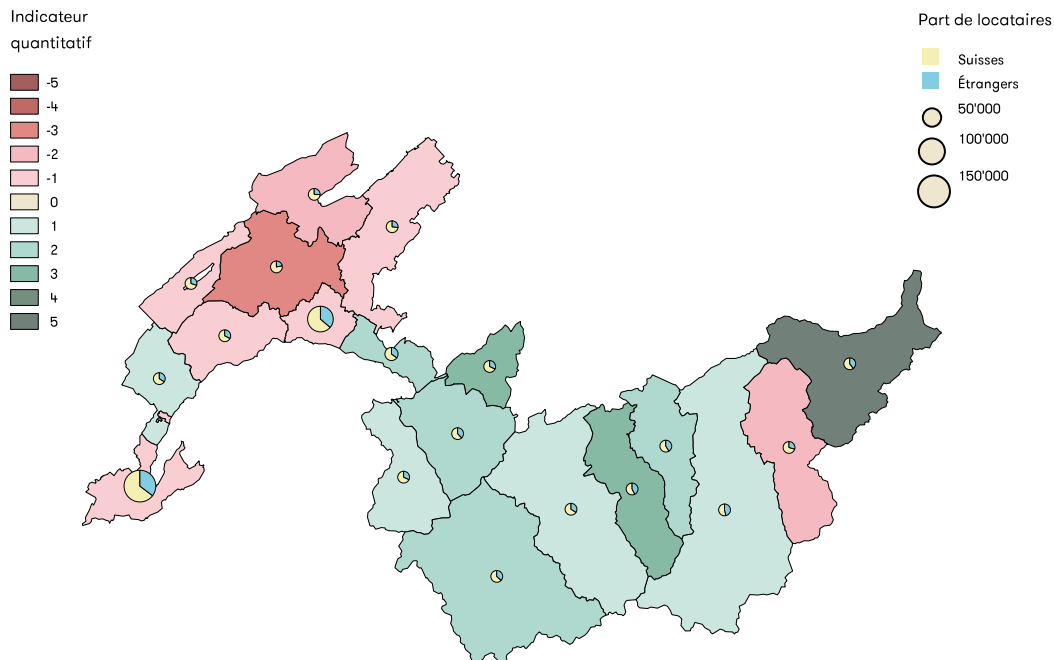
		2015	2016	2015-2016
Région lémanique	CH	501'225	507'897	1.3%
	ETR	177'268	179'139	1.1%
Aire métropol.	CH	288'955	293'577	1.6%
	ETR	122'638	123'385	0.6%
Agglo. moyennes	CH	80'905	81'826	1.1%
	ETR	22'794	23'284	2.2%
Régions rurales	CH	131'365	132'495	0.9%
	ETR	31'836	32'470	2.0%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans la Région lémanique

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 la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2016

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

En 2016, le marché du logement locatif a également retrouvé son équilibre (tableau 3.1). Cette détente est dominée par le segment supérieur des prix. Avec une valeur de l'indicateur quantitatif de 4, ce segment est très détendu. Les segments moyen et inférieur des loyers souffrent toujours d'un net excédent de demande. C'est la raison pour laquelle la divergence structurelle des prix ne s'est pas fortement réduite (tableau 3.3). Dans les aires métropolitaines de Genève et de Lausanne, elle n'a pas bougé du tout.

La cause de la détente n'est pas une hausse des loyers. Les loyers ont même légèrement baissé durant l'année 2016 et ceci dans les trois types de régions de la région lémanique (tableau 3.2). Il semble plutôt que la construction a été capable de suivre le rythme de l'accroissement de la demande en ménages locataires, même si ces dernières années la part de logements locatifs dans l'activité de la construction est inférieure à la

moyenne suisse. Le fait que ce sont les ménages suisses qui ont le plus contribué à la croissance des ménages durant l'année 2016 devrait jouer un rôle dans cette évolution. Même si la part de locataires suisses a augmenté dans les trois types de régions de la région lémanique (tableau 3.4), elle reste largement inférieure à celle des ménages étrangers. La carte 3 montre qu'en plus des zones métropolitaines, la région «de repli» près du lac de Neuchâtel reste dans une situation de pénurie.

L'évolution des revenus des ménages (figure 3.5) indique un pouvoir d'achat accru des ménages locataires. On y remarque notamment l'accroissement des revenus des ménages étrangers. Avec une immigration qui continue, un excédent d'offre dans le domaine de la location n'est pas en vue pour la région lémanique.

	2011	2015	2016	2016
Région lémanique	-4.4	-2.7	-0.3	↗
Aire métropolitaine	-5.0	-3.0	-1.0	↗
Agglo. moyennes	-3.0	-2.0	1.0	↗
Régions rurales	-3.0	-2.0	2.0	↗

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Région lémanique	100.0	104.0	101.7	-2.3%	1.7%
Aire métropol.	100.0	103.3	100.2	-2.9%	0.2%
Agglo. moyennes	100.0	105.8	104.9	-0.8%	4.9%
Régions rurales	100.0	106.1	105.4	-0.7%	5.4%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2011 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2016	2016
Région lémanique	4.1	3.8	⇒
Aire métropolitaine	4.2	4.2	⇒
Agglo. moyennes	4.2	3.1	↘
Régions rurales	3.6	3.0	↘

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de la Région lémanique

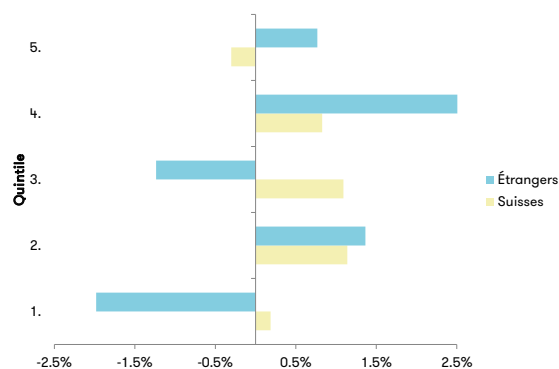
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2011	2014	2015	2016
Région lémanique	CH	52%	51%	53%	56%
	ETR	80%	81%	83%	84%
Aire métropol.	CH	63%	62%	65%	66%
	ETR	85%	84%	86%	88%
Agglo. moyennes	CH	45%	45%	46%	48%
	ETR	75%	77%	82%	77%
Régions rurales	CH	32%	32%	33%	35%
	ETR	67%	70%	72%	74%

Tableau 3.4: Taux de locataires

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

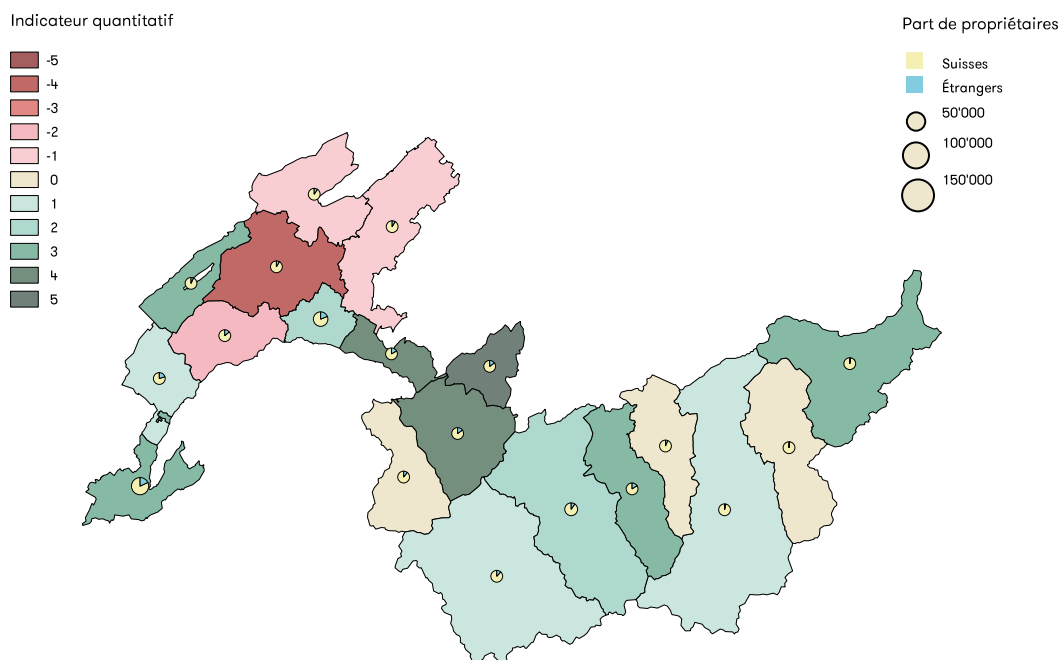
OFS: ESPA

**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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2016



Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers pour les ménages en propriété en 2016

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

La carte 4 ressemble fortement à la carte 3. En Suisse romande, la pénurie du marché du logement a débuté sur les bords du Léman et s'est propagée dans des régions de plus en plus lointaines. Avec l'évolution du cycle immobilier (et les hausses de prix s'y rapportant), ces marchés ont retrouvé leur équilibre l'un après l'autre. De ce fait, comme dans le domaine du logement locatif, la région autour du lac de Neuchâtel, en tant que (dernière) région « de repli », affiche une pénurie persistante.

L'évolution régionale mise à part, pour le domaine de la propriété, on peut dire « à l'ouest, rien de nouveau ». L'indicateur quantitatif a légèrement baissé (tableau 4.1) et les prix ont légèrement augmenté (tableau 4.2). La divergence structurelle des segments de prix se situe au même niveau que l'année précédente (tableau 4.3), avec une valeur de pénurie quantitative de -1 pour le segment inférieur des prix. La pénurie se fait donc

toujours remarquer dans ce segment.

Pour 2017, on peut s'attendre à ce que cette évolution équilibrée se poursuive. L'activité de la construction devrait tenir le rythme de la demande croissante, même si la construction de logements locatifs est en hausse. En ce qui concerne le pouvoir d'achat, on atteint des limites. Les revenus des propriétaires ont eu tendance à diminuer en 2016 (figure 4.5), ce qui freine la demande.

	2011	2015	2016	2016
Région lémanique	0.0	2.2	1.7	⇒
Aire métropolitaine	-2.0	2.0	1.0	⇒
Agglo. moyennes	1.0	3.0	3.0	⇒
Régions rurales	2.0	2.0	2.0	⇒

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Région lémanique	100.0	98.7	99.3	0.6%	-0.7%
Aire métropol.	100.0	94.4	95.1	0.7%	-4.9%
Agglo. moyennes	100.0	101.9	102.7	0.8%	2.7%
Régions rurales	100.0	102.3	102.7	0.4%	2.7%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2011 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché de la propriété de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2016	2016
Région lémanique	2.4	2.4	⇒
Aire métropolitaine	2.5	3.0	⇒
Agglo. moyennes	2.1	2.9	↗
Régions rurales	2.3	1.5	↘

Tableau 4.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle sur le marché de la propriété de la Région lémanique

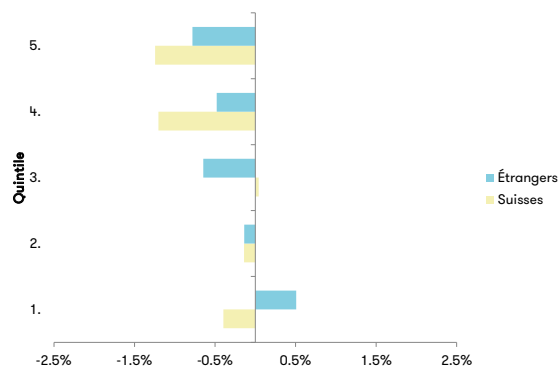
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2011	2014	2015	2016
Région lémanique	CH	48%	49%	47%	44%
	ETR	20%	19%	17%	16%
Aire métropol.	CH	37%	38%	35%	34%
	ETR	15%	16%	14%	12%
Agglo. moyennes	CH	55%	55%	54%	52%
	ETR	25%	23%	18%	23%
Régions rurales	CH	68%	68%	67%	65%
	ETR	33%	30%	28%	26%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Conclusion

En 2016, le marché du logement de la région lémanique se trouve clairement dans une situation d'équilibre. Le nombre de ménages et l'offre de logement augmentent au même rythme et les loyers ainsi que les prix restent plus ou moins stables. Cependant, il ne faut pas oublier que cette situation a été atteinte grâce à la plus forte hausse des prix de Suisse depuis 2005.

L'équilibre n'a pas encore atteint tous les groupes de population. A cause de l'accent mis sur la construction de logements en propriété, les ménages à revenus et/ou fortunes faibles ne sentent que peu d'amélioration pour la recherche de logements. On observe un excédent persistant de la demande, notamment dans les segments inférieur et moyen du marché locatif.

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 va-

leurs 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.