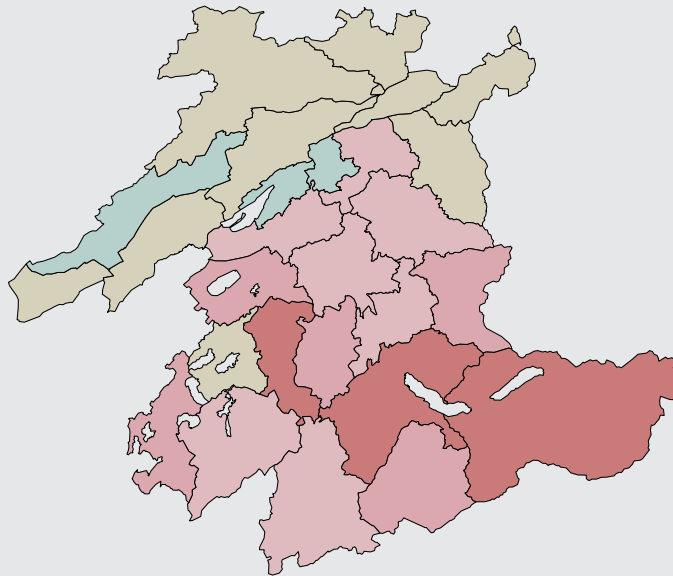




Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2019

Espace
Mittelland



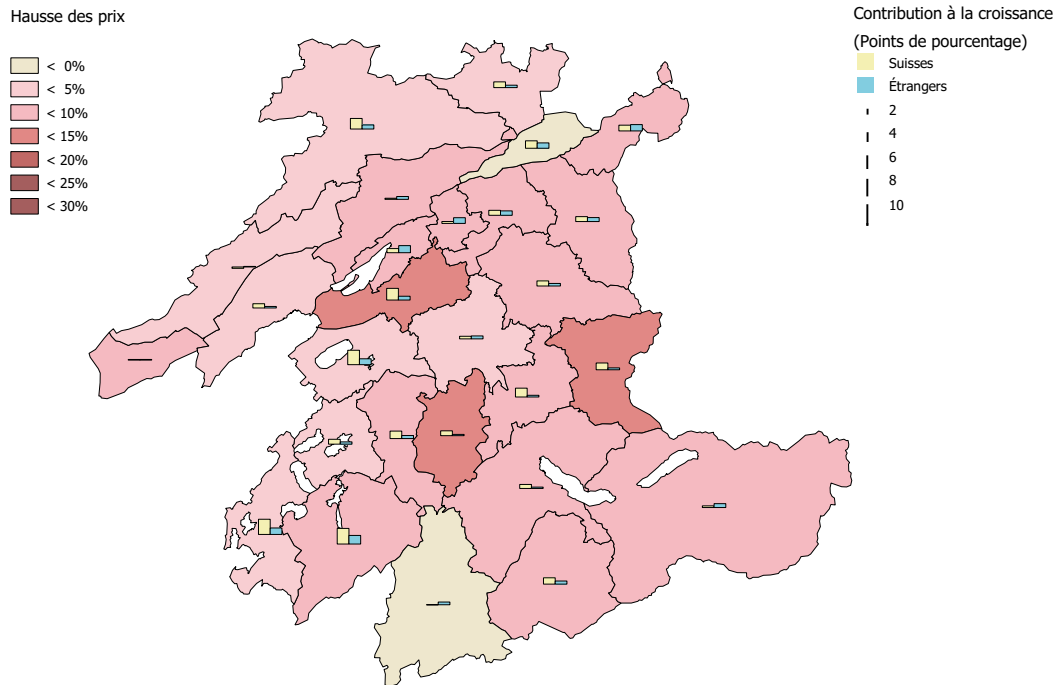
Introduction

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. Entre-temps, cet effet n'est plus si prononcé. Le taux d'immigration s'est nettement réduit. En 2019, la croissance de la population étrangère s'élevait à 1.2%, alors que suite à l'introduction de la libre circulation des personnes on a pu observer des taux de plus de 3%.

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 2014-2019



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2014

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 2014-2019

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

Au cours de la dernière période de 5 ans, la grande région s'est caractérisée par une faible progression du nombre des ménages, due, dans la plupart des régions, avant tout aux ménages suisses. Les ménages étrangers ont contribué plus largement à la croissance uniquement dans les régions de Bienne et de Granges, tandis que la croissance était équilibrée entre les deux groupes autour du canton de Soleure (carte 1). Les chiffres sont univoques : parmi les grandes régions suisses, seul le Tessin a enregistré une croissance inférieure pour cette période.

L'augmentation de l'offre a par conséquent largement dépassé celle de la demande au cours de cette période ; d'une pénurie marquée, en 2014, la situation a évolué vers un état de quasi-équilibre, en 2019. Comme dans le reste de la Suisse, l'évolution du marché du logement locatif a été très divergente de celle du logement en propriété, et la détente observée est exclusivement imputable au domaine du logement locatif. Dans le

contexte national plus large, l'Espace Mittelland se situe depuis 2014 entre la région lémanique, la région zurichoise et la Suisse centrale, qui se placent sous le signe de la pénurie, et la Suisse du Nord-Ouest, la Suisse orientale et le Tessin, marqués par une offre excédentaire. C'est le marché le plus équilibré de l'ensemble des grandes régions. Grâce à l'évolution du domaine locatif, la situation du marché peut être jugée globalement satisfaisante, malgré la pénurie de logements en propriété. Après une période d'accroissement des écarts entre les différents segments de prix du marché du logement locatif, l'indicateur de divergence s'est rétabli à son niveau de 2014, pour un marché bien plus détendu cependant, puisque même le segment inférieur du marché du logement locatif est redevenu équilibré.

Durant la période de référence, le niveau des prix a en outre augmenté en raison de l'évolution du marché du logement en propriété. L'augmentation est supérieure à 10 % dans de nombreuses

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

régions. Seules les régions de Thal et de Saanen-Obersimmental connaissent une stagnation, voire un recul des prix agrégés. Tout comme dans les autres régions suisses, cette évolution n'est pas sans répercussion sur la demande. Dans l'Espace Mittelland également, la propriété devient de plus en plus inaccessible pour les classes de revenu inférieures. Le nombre des ménages propriétaires augmente uniquement dans les classes de revenu plus élevées (figure 1.2). Les personnes qui ne peuvent pas se permettre d'acquérir un bien immobilier restent cantonnées au marché de la location, où la progression des ménages étrangers disposant d'un revenu moyen, notamment, est passablement marquée (figure 1.1).

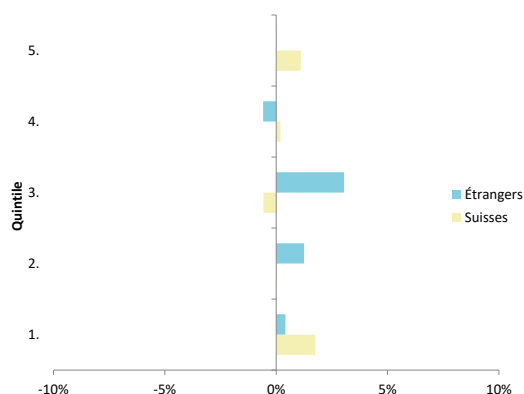


Figure 1.1: Revenus des locataires

Variations 2014 – 2019 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2014 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

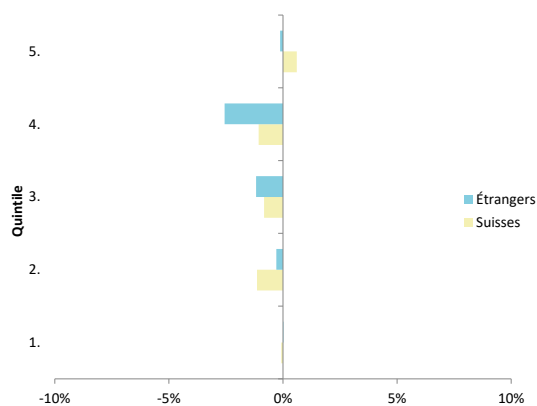
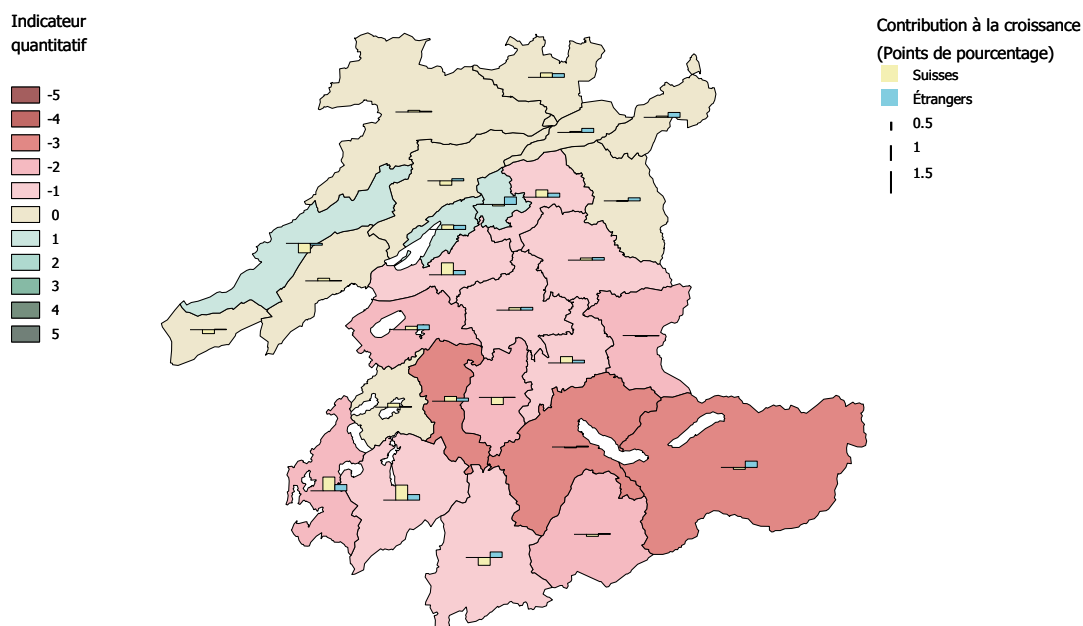


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

Variations 2014 – 2019 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2014 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2019



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 2019 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2019

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

En 2019 également, l'Espace Mittelland est, après le Tessin, la grande région présentant la plus faible croissance des ménages (env. 0.4 %). La carte 2 montre un tableau très contrasté. On peut entre autres souligner le recul du nombre de ménages suisses dans les régions de La Chaux-de-Fonds, de Schwarzwasser et de Saanen-Obersimmental. Comme lors des années précédentes, les ménages étrangers ont contribué de manière prédominante à la croissance dans le canton de Soleure et dans l'est de l'Oberland bernois. C'est généralement dans les zones rurales que leur progression a été la plus notable (tableau 2.3). Globalement, la contribution des ménages suisses et étrangers à la croissance a été quasi équivalente.

En 2019, la croissance du parc immobilier a nettement surpassé celle des ménages, conduisant à une détente de l'ensemble du marché dans les trois types de régions de l'Espace

Mittelland (tableau 2.1). Du fait de la pénurie touchant le marché du logement en propriété, le schéma habituel de pénurie (plus marquée dans l'aire métropolitaine que dans les zones rurales, les agglomérations moyennes se situant entre les deux) ne s'applique plus. Compte tenu de la proportion nettement plus importante de logements en propriété, c'est désormais dans les zones rurales que les marchés sont les plus serrés, dans l'ensemble (carte 2). Sinon, la détente se traduit aussi par une faible progression des prix par rapport à l'année précédente (tableau 2.2).

En 2020, l'augmentation de l'offre fléchira et la croissance des ménages ne devrait guère progresser. La part du logement en propriété dans les nouvelles constructions correspond approximativement à la proportion de propriétaires. On peut donc tabler sur une stagnation du marché.

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

	2014	2018	2019	2019
Espace Mittelland	-3.6	-1.4	-0.8	↗
Aire métropolitaine	-4.0	-2.0	-1.3	↗
Agglo. moyennes	-3.4	-0.4	0.2	↗
Régions rurales	-3.5	-2.1	-1.6	⇒

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

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Espace Mittelland	100.0	104.1	104.4	0.4%	4.4%
Aire métropol.	100.0	104.3	104.4	0.0%	4.4%
Agglo. moyennes	100.0	103.4	104.0	0.6%	4.0%
Régions rurales	100.0	104.5	104.8	0.3%	4.8%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2014 = 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

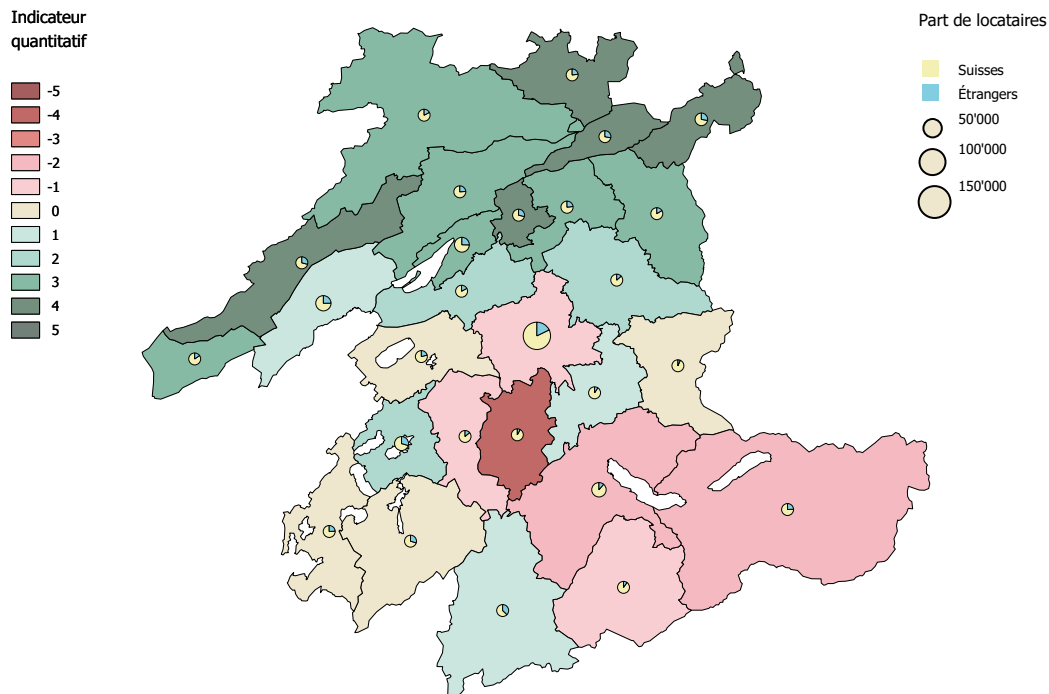
		2018	2019	2018-2019
Espace Mittelland	CH	716'480	718'057	0.2%
	ETR	118'004	119'754	1.5%
Aire métropol.	CH	173'465	173'951	0.3%
	ETR	25'348	25'779	1.7%
Agglo. moyennes	CH	267'021	267'441	0.2%
	ETR	54'666	55'138	0.9%
Régions rurales	CH	275'994	276'665	0.2%
	ETR	37'990	38'838	2.2%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2019



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 2019

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

Le marché du logement locatif s'est nettement détendu en 2019. La part du logement locatif au sein de l'activité de construction a avoisiné le taux de locataires, raison pour laquelle les unités de logement construites ont été trop nombreuses pour être toutes absorbées par le marché (tableau 3.1). À l'échelle régionale, on observe davantage une différence nord-sud que ville-campagne. Alors que l'Arc jurassien présente une offre fortement excédentaire, les régions autour du lac de Thoue se distinguent de manière générale par une pénurie de logements locatifs (carte 3). Le marché est néanmoins plutôt détendu dans les zones rurales, ce qui se répercute aussi sur l'évolution des prix (tableau 3.2). C'est dans ces zones-là que les loyers ont affiché la baisse la plus marquée, en parallèle au recul de la demande des ménages étrangers, dont le taux de locataires a diminué (tableau 3.4).

Grâce à la détente, la divergence entre les différents segments s'est réduite (tableau 3.3). Alors

qu'en 2018, le segment de prix inférieur affichait un excédent de la demande dans l'aire métropolitaine et les agglomérations moyennes, l'offre et la demande se sont équilibrées en 2019. L'offre excédentaire n'a cependant pas augmenté dans les mêmes proportions dans les segments supérieur et moyen. La demande accrue d'objets du segment supérieur est également attestée par l'évolution des revenus (figure 3.5), avec une hausse notable de la part de ménages suisses dans la classe de revenu supérieure, comme en témoignent les valeurs basses de la divergence structurelle sur le marché du logement locatif : à 1.4, elle est dans l'ensemble nettement inférieure à la moyenne suisse. Seuls la Suisse Orientale et le Tessin affichent des valeurs inférieures.

Une croissance plus faible de l'offre est prévue pour 2020, en parallèle d'une augmentation également plus modérée des ménages. La tendance de 2019 devrait ainsi se poursuivre, avec une éventuelle hausse de la divergence structurelle.

	2014	2018	2019	2019
Espace Mittelland	-3.3	0.5	1.9	↗
Aire métropolitaine	-4.0	-1.0	0.0	↗
Agglo. moyennes	-3.0	2.0	3.0	↗
Régions rurales	-3.0	0.0	2.0	↗

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Espace Mittelland	100.0	101.2	101.0	-0.2%	1.0%
Aire métropol.	100.0	101.5	101.3	-0.1%	1.3%
Agglo. moyennes	100.0	101.4	101.5	0.1%	1.5%
Régions rurales	100.0	100.7	100.1	-0.6%	0.1%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2018	2019	2019
Espace Mittelland	2.1	1.4	↘
Aire métropolitaine	2.1	1.7	⇒
Agglo. moyennes	2.1	1.2	↘
Régions rurales	2.1	1.5	↘

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

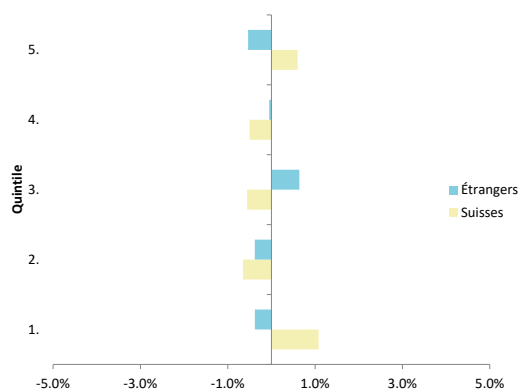
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2014	2017	2018	2019
Espace Mittelland	CH	54%	53%	53%	53%
	ETR	86%	86%	87%	87%
Aire métropol.	CH	61%	60%	60%	60%
	ETR	90%	89%	91%	92%
Agglo. moyennes	CH	57%	55%	55%	55%
	ETR	86%	87%	87%	87%
Régions rurales	CH	48%	47%	47%	46%
	ETR	84%	84%	85%	82%

Tableau 3.4: Taux de locataires

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

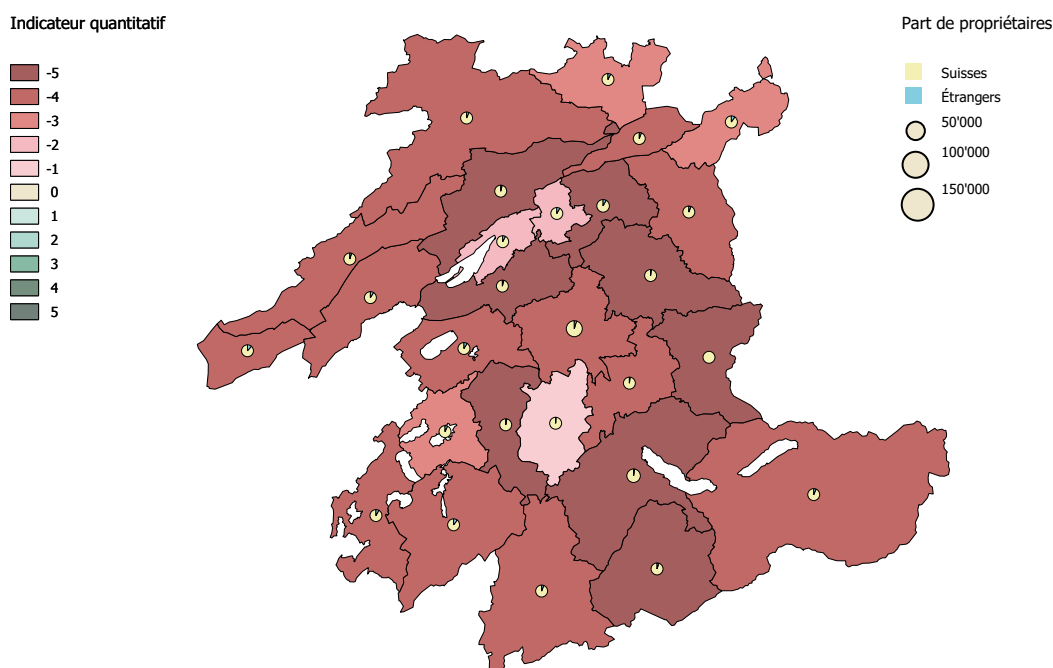
OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2019 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2018 des ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2019



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 dans les ménages en propriété en 2019

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

En 2019, une forte pénurie a persisté sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland. Avec la Suisse centrale, l'Espace Mittelland présente, après la grande région de Zurich, le marché de l'immobilier en propriété le plus tendu de Suisse, et ceci sur pratiquement l'ensemble de son territoire (tableau 4.1). La hausse des prix qui en résulte s'établit à un niveau légèrement inférieur à la moyenne suisse, de 1.2 % (tableau 4.2), et a été la plus modérée dans la région bernoise (aire métropolitaine), où les prix étaient déjà les plus élevés.

Dans l'ensemble, le nombre de logements en propriété mis sur le marché demeure insuffisant, face à une demande élevée, soutenue par des taux d'intérêt bas. Toutefois, seuls peuvent accéder à la propriété les ménages à revenus élevés, comme le montre la figure 4.5, ou disposant d'une part élevée de fonds propres. En conséquence, la proportion de logements en propriété a tendance à stagner (tableau 4.4).

La divergence structurelle s'est réduite l'année sous revue également (tableau 4.3). Mais comme en 2018, le phénomène ne doit pas être vu comme positif. Dans un climat de pénurie généralisée, le marché ne présente pratiquement plus aucune niche où l'offre est suffisante, que ce soit sur le plan des segments de prix ou des régions.

Il est difficile d'avancer un pronostic pour 2020. Outre l'évolution des revenus, les incertitudes économiques et les possibilités d'investissement sont deux autres facteurs déterminants pour l'évolution de la demande. La stagnation se dessine comme la tendance la plus probable.

	2014	2018	2019	2019
Espace Mittelland	-4.0	-4.0	-4.5	⇒
Aire métropolitaine	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
Agglo. moyennes	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
Régions rurales	-4.0	-4.0	-5.0	↘

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Espace Mittelland	100.0	107.9	109.0	1.0%	9.0%
Aire métropol.	100.0	110.0	110.3	0.3%	10.3%
Agglo. moyennes	100.0	106.5	107.8	1.3%	7.8%
Régions rurales	100.0	108.1	109.3	1.1%	9.3%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2018	2019	2019
Espace Mittelland	0.6	0.1	⇒
Aire métropolitaine	0.6	0.6	⇒
Agglo. moyennes	0.6	0.0	↘
Régions rurales	0.6	0.0	↘

Tableau 4.3: Divergence structurelle

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

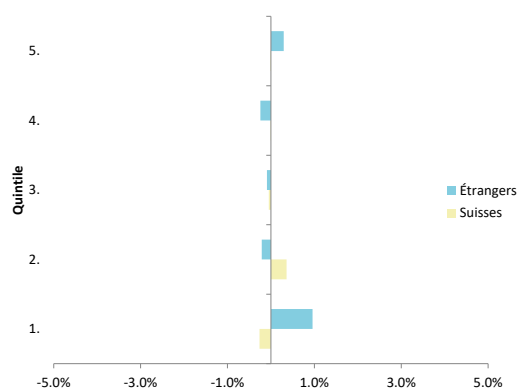
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2014	2017	2018	2019
Espace Mittelland	CH	46%	47%	47%	47%
	ETR	14%	14%	13%	13%
Aire métropol.	CH	39%	40%	40%	40%
	ETR	10%	11%	9%	8%
Agglo. moyennes	CH	43%	45%	45%	45%
	ETR	14%	13%	13%	13%
Régions rurales	CH	52%	53%	53%	54%
	ETR	16%	16%	15%	18%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

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

OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2019 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2018 des ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Conclusion

L'Espace Mittelland se positionne seul entre les autres grandes régions suisses. Il ne se caractérise, dans l'ensemble, ni par une situation de pénurie marquée, ni par une offre nettement excédentaire. Le marché du logement locatif se présente sous un jour réjouissant : sans excédent notable de l'offre, la situation entre les segments de prix s'y est équilibrée, si bien qu'il n'y a plus de demande excédentaire dans le segment de prix inférieur, y compris dans l'aire métropolitaine bernoise. Cette évolution est notamment due à la faible croissance des ménages, à laquelle les ménages suisses et étrangers ont contribué à part quasi égale.

Il en va autrement du marché du logement en propriété. L'Espace Mittelland figure dans ce domaine parmi les régions de Suisse où le marché est le plus tendu, et ce sur l'ensemble de son territoire. Les perspectives sont limitées pour les personnes qui souhaitent accéder à la propriété : à moins d'avoir suffisamment de ressources financières pour acheter l'un des rares objets sur le marché, elles seront contraintes de rester locataires.

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 2019. 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 locaux 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 revenu est calculée directement d'après l'ESPA ; la proportion de propriétaires et de locataires, d'après le relevé structurel du recensement de la population ; l'évolution récente, d'après 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

En 2020, le calcul des taux de locataires et de propriétaires a été adapté. Ils étaient calculés directement d'après les chiffres de l'ESPA et n'étaient donc pas immédiatement comparables avec le relevé structurel du recensement de la population. Aujourd'hui, les niveaux sont calculés d'après le relevé structurel et seule l'évolution récente est calculée au moyen de l'ESPA.