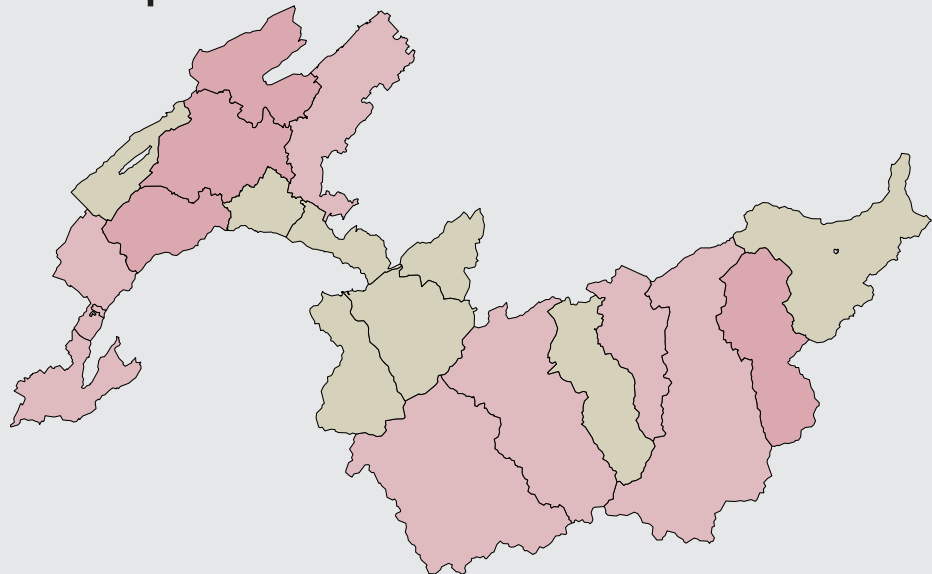




# Libre circulation des personnes et marché du logement

## Évolution en 2019

### Région lémanique





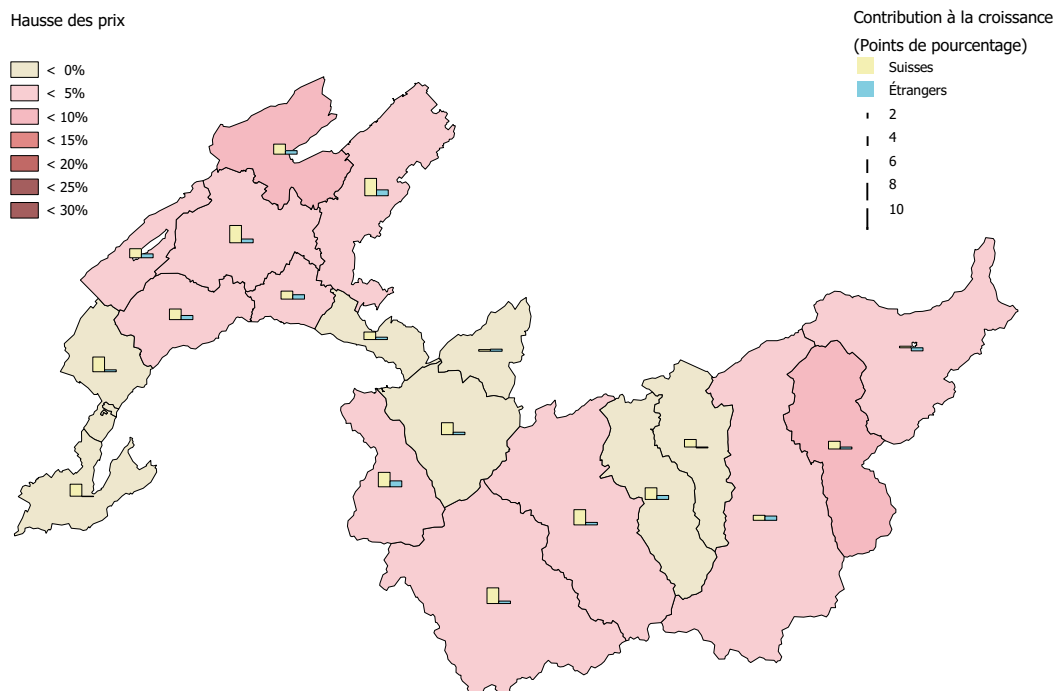
## Introduction

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. 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 la Région lémanique durant la période 2014-2019

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

En 2014, la région lémanique était le marché le plus tendu de la Suisse, que ce soit pour le marché de la location ou de la propriété, avec un indicateur agrégé de -4.2 (tableau 2.1). Auparavant, on y avait déjà observé depuis 2005 la plus forte augmentation de prix en Suisse (33%), bien plus marquée que dans les autres régions s'agissant du marché locatif.

La grande région que forme la région lémanique a connu pratiquement la même évolution que le reste du pays pendant les 5 ans qui ont suivi 2014. Le marché a retrouvé relativement rapidement son équilibre entre 2014 et 2016 et, depuis, le marché locatif évolue de manière contraire au marché de la propriété. Dans l'ensemble, le marché ne présente néanmoins pas d'offre excédentaire: il s'agit de la grande région suisse enregistrant la plus forte croissance des ménages, et la croissance de l'offre n'a pas réussi à suivre la cadence.

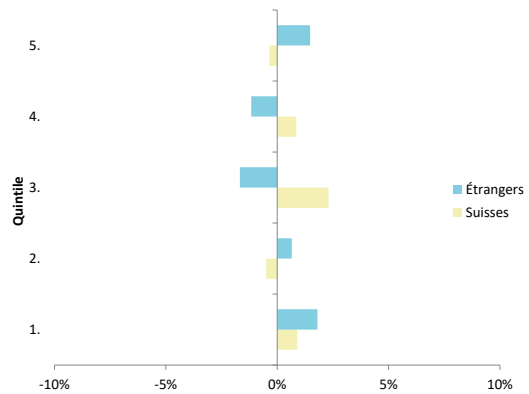
La carte 1 montre les deux phénomènes suivants: le rôle prédominant des ménages suisses dans la croissance et l'importance du taux de croissance des ménages en dehors de Genève. Alors que, à Genève et dans la région voisine de Nyon tout comme dans celles de Vevey, d'Aigle ou du Pays-d'Enhaut dans le canton de Vaud, et de Sierre et de Loèche en Valais, les prix ont stagné sur l'ensemble de la période de 5 ans, Lausanne et les régions excentrées de Suisse romande ont encore affiché des prix à la hausse, surtout en raison de l'évolution du marché de la propriété. Comme les ménages suisses sont également ceux qui forment la plus grande demande de logements en propriété, cette évolution n'est pas surprenante dans la région lémanique, d'autant plus que, dans cette région aussi, l'offre s'est déplacée vers le marché locatif.

En ce qui concerne l'approvisionnement en logements, l'évolution du marché locatif a engen-

\* 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.

dré une certaine détente. Certes, la divergence structurelle est, en 2019, presque au même niveau qu'en 2014, mais pour une valeur différente de l'indicateur quantitatif de pénurie. Alors que, en 2014, on observait un très fort excédent de la demande jusque dans le segment de prix moyens et que le segment de prix supérieur affichait une situation tout juste équilibrée, les indicateurs quantitatifs se sont déplacés vers le haut: seul le segment inférieur des loyers est encore tendu.

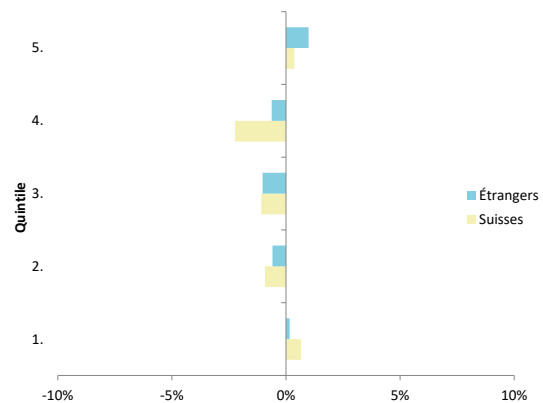
La tendance des prix pour les logements en propriété se reflète en outre dans l'évolution des revenus professionnels des ménages propriétaires. Sans prendre en considération la tranche des revenus les plus bas pour lesquels on peut partir du principe que seuls des fonds propres très élevés permettent d'acquérir un logement, l'achat d'un logement ne semble possible plus que dans la tranche des revenus les plus élevés. Le financement est apparemment plus problématique pour les classes de revenu moyennes (figure 1.2), qui doivent donc se contenter du marché locatif.



**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 la Région lémanique

OFS: ESPA

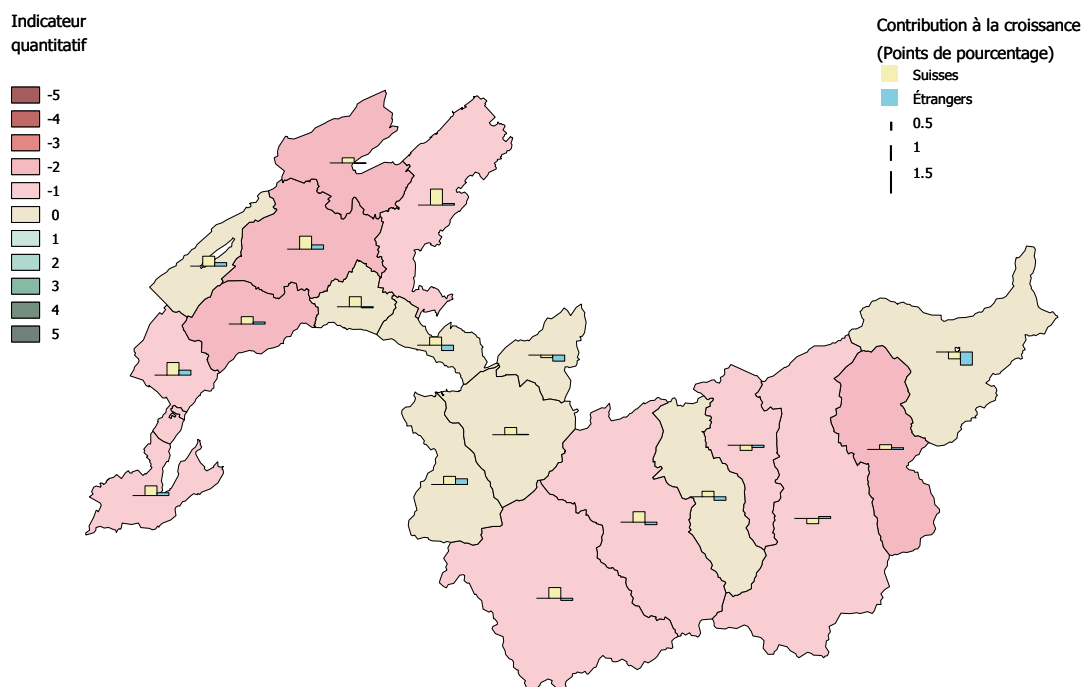


**Figure 1.2: Revenus des propriétaires**

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

## Ensemble du marché du logement 2019



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

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

Contrairement aux attentes de l'année précédente, l'ensemble du marché de la région lémanique s'est légèrement détendu en 2019. Cette détente a été possible grâce à l'évolution du marché de la location, qui a surpassé celle du marché de la propriété, et à la croissance de l'offre, probablement légèrement supérieure à celle des ménages.

Par ailleurs, la croissance des ménages s'est atténuée. À la différence de la période 2014-2019, elle est retombée à un niveau à peine supérieur à celui de la moyenne suisse. L'évolution des ménages étrangers est frappante: leur contribution à la croissance est, avec 0.05 points de pourcentage, pratiquement inexistante. À l'échelle de la Suisse, c'est la région lémanique qui est, après le Tessin, la plus marquée par cette tendance, et l'on y observe même un recul dans plusieurs régions (carte 2).

Comme auparavant, l'activité sur le marché la plus forte est observée dans l'aire métropolitaine, comme en atteste le taux de croissance des ménages (tableau 2.3). C'est toutefois dans ce même espace que le marché s'est le plus détendu (tableau 2.1) grâce à l'évolution du marché locatif. La situation est restée quand même tendue, ce qui a entraîné une augmentation des prix (tableau 2.2).

Il est difficile de prévoir l'évolution du marché dans la région lémanique en 2020. Tant la croissance de l'offre que celle de la demande sont affaiblies. En raison de la prédominance de l'activité des ménages suisses sur le marché, l'évolution la plus plausible est une stagnation, avec une nouvelle détente sur les marchés locatifs en périphérie.

\* 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
Région lémanique	-4.2	-1.9	-1.2	↗
Aire métropolitaine	-4.5	-2.7	-1.5	↗
Agglo. moyennes	-4.0	-0.8	-0.7	⇒
Régions rurales	-3.5	-0.6	-0.8	⇒

**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

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Région lémanique	100.0	99.1	99.1	0.1%	-0.9%
Aire métropol.	100.0	98.2	98.5	0.3%	-1.5%
Agglo. moyennes	100.0	100.1	99.5	-0.6%	-0.5%
Régions rurales	100.0	100.6	100.5	-0.1%	0.5%

**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 la Région lémanique

Meta-Sys; Adscan; propres calculs

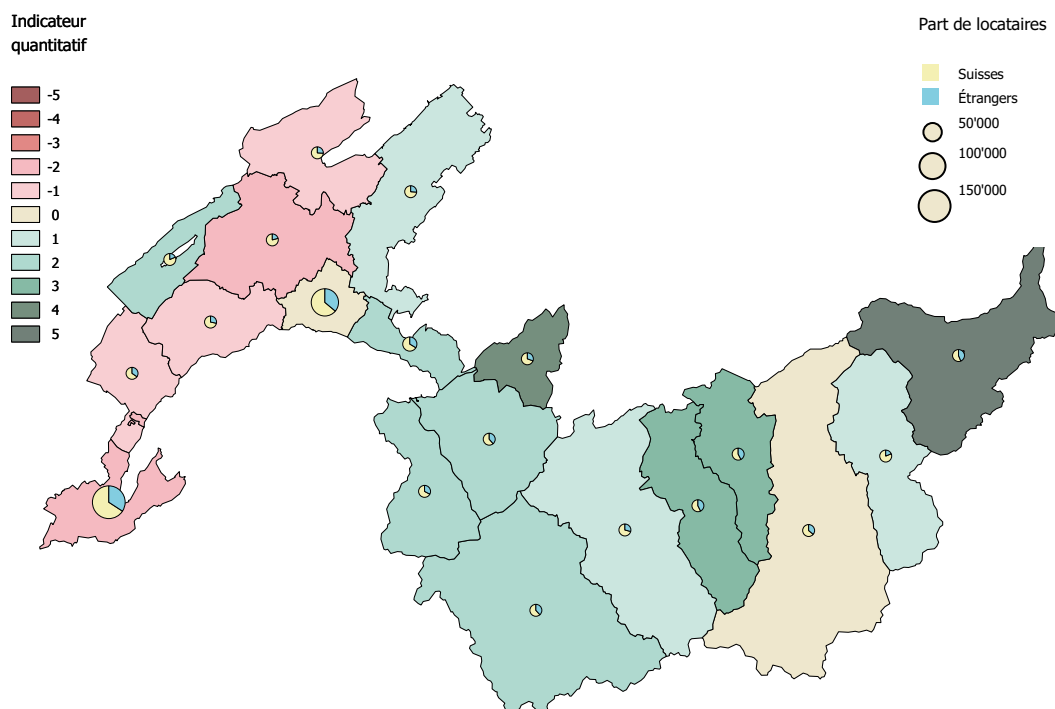
		2018	2019	2018-2019
Région lémanique	CH	527'629	532'516	0.9%
	ETR	181'625	182'014	0.2%
Aire métropol.	CH	304'560	307'810	1.1%
	ETR	124'470	125'060	0.5%
Agglo. moyennes	CH	84'902	85'575	0.8%
	ETR	23'751	23'499	-1.1%
Régions rurales	CH	138'167	139'132	0.7%
	ETR	33'404	33'455	0.2%

**Tableau 2.3: Évolution des ménages**

Évolution estimée du nombre de ménages dans la Région lémanique

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 la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2019

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

Le marché de la location a retrouvé son équilibre en 2019 (tableau 3.1). Différents facteurs ont permis cette évolution: l'extension de l'offre, la croissance presque inexistante des ménages étrangers et la tendance à la baisse de la part des ménages locataires dans l'ensemble des ménages (tableau 3.4).

L'Arc lémanique connaît toujours la pression la plus forte, alors que la situation s'est entre-temps considérablement détendue dans les espaces périphériques (carte 3). Cette évolution se reflète surtout dans les loyers qui, à l'instar de l'année précédente, ont baissé dans tous les espaces, mais aussi dans l'indicateur de divergence structurelle (tableaux 3.2 et 3.3). Les différences entre les segments de prix sont toujours les plus exacerbées dans l'espace métropolitain, où la situation reste tendue dans le segment de prix inférieur, qui affiche une valeur de -4. Dans les autres espaces, le segment de prix inférieur a lui

aussi connu une détente considérable: on n'observe pas de net excédent de la demande ni dans les agglomérations moyennes, ni dans l'espace rural. L'élévation des revenus professionnels des ménages étrangers (figure 3.5) a certainement contribué à cette évolution, et ce, d'autant plus que la part de ménages étrangers locataires est plus élevée dans ces régions (carte 3).

Les premiers signes pour 2020 laissent penser que la détente se poursuivra. La demande étrangère ne devrait guère augmenter et la part des logements locatifs dans la construction de nouveaux logements reste à peu près constante (60%).



	2014	2018	2019	2019
Région lémanique	-4.7	-1.9	0.0	↗
Aire métropolitaine	-5.0	-3.0	-1.0	↗
Agglo. moyennes	-4.0	0.0	1.0	↗
Régions rurales	-4.0	1.0	3.0	↗

**Tableau 3.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Région lémanique	100.0	96.3	95.8	-0.6%	-4.2%
Aire métropol.	100.0	95.6	95.2	-0.5%	-4.8%
Agglo. moyennes	100.0	96.6	95.2	-1.4%	-4.8%
Régions rurales	100.0	98.9	98.6	-0.2%	-1.4%

**Tableau 3.2: Évolution des prix (2014 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2018	2019	2019
Région lémanique	2.7	2.6	⇒
Aire métropolitaine	3.1	3.0	⇒
Agglo. moyennes	1.7	2.0	⇒
Régions rurales	2.3	1.5	↘

**Tableau 3.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle dans le marché locatif de la Région lémanique

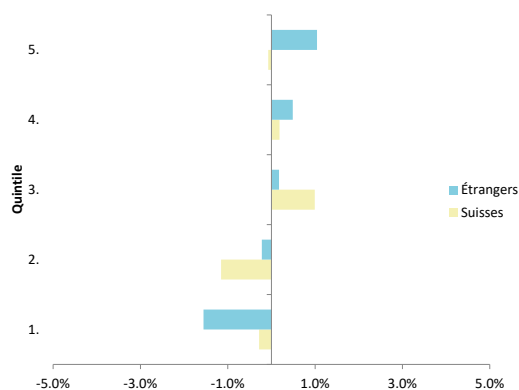
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2014	2017	2018	2019
Région lémanique	CH	60%	59%	60%	59%
	ETR	86%	87%	87%	87%
Aire métropol.	CH	71%	70%	71%	70%
	ETR	89%	90%	89%	89%
Agglo. moyennes	CH	53%	52%	51%	50%
	ETR	84%	84%	87%	86%
Régions rurales	CH	39%	39%	40%	39%
	ETR	77%	77%	80%	80%

**Tableau 3.4: Taux de locataires**

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

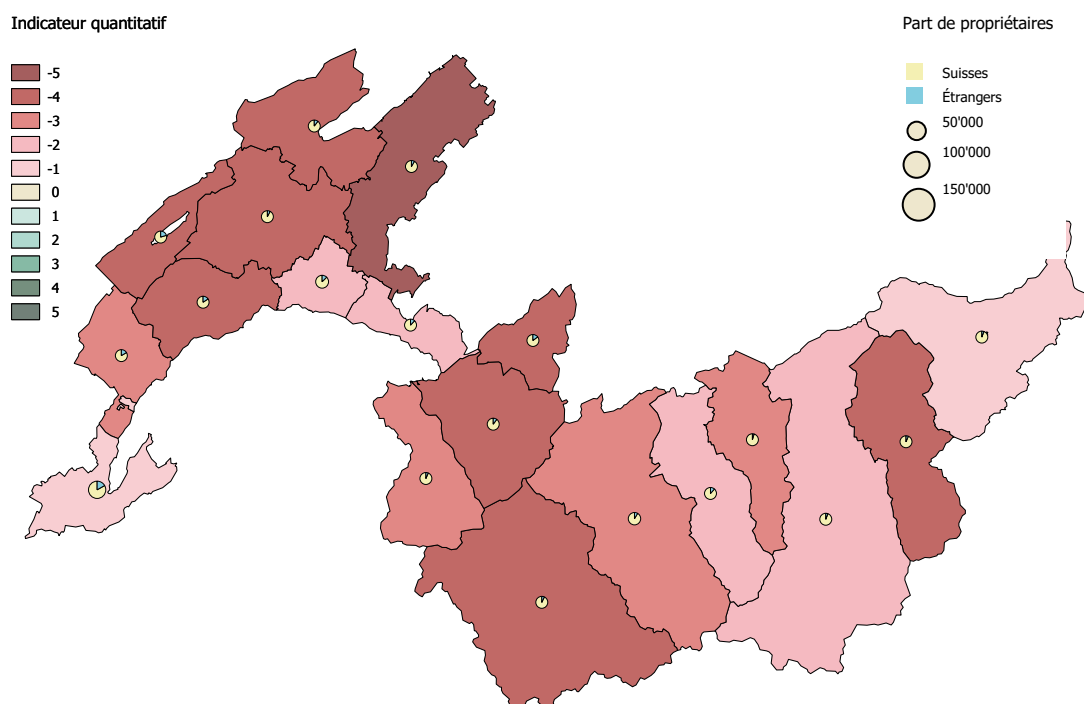
OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**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 la Région lémanique

OFS: ESPA

## Marché de la propriété 2019



### 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 dans les ménages en propriété en 2019

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

Sans surprise par rapport aux prévisions de l'année précédente, la situation s'est encore tendue sur ce marché en 2019 (tableau 4.1) et les prix ont augmenté (tableau 4.2). Alors que la forte croissance des prix stabilise les marchés dans l'aire métropolitaine, cet effet est moins observé dans les autres régions, comme le montre l'indicateur de pénurie quantitative sur la carte 4. La forte prédominance des ménages suisses dans la croissance de la demande se retrouve dans l'excédent de la demande sur le marché de la propriété, ce qui se reflète dans la tendance à la hausse affichée par le taux de logement en propriété (tableau 4.4). En comparaison nationale, ce marché fait toutefois partie des marchés les moins tendus et apparaît comme plus équilibré. Ce constat s'explique sûrement en partie par le fait que la part des logements en propriété dans les nouvelles constructions est supérieure à la moyenne suisse, tandis que le taux de propriétaires est légèrement inférieur à la moyenne nationale.

Toutes les régions et tous les segments de prix sans exception affichent des valeurs négatives situées entre -2 et -5, le segment inférieur étant un peu plus tendu que les autres, comme le révèlent les indicateurs du tableau 4.1 et les indicateurs de la divergence structurelle du tableau 4.3. Ces derniers sont plus élevés que ceux de la plupart des autres marchés de la propriété en Suisse, mais bien plus bas que ceux du marché locatif. Par ailleurs, ils sont stables par rapport à l'année précédente, ce qui est principalement à mettre au compte de l'évolution relativement peu marquée des revenus dans les différentes classes (figure 4.5).

Il est difficile d'établir des prévisions pour 2020. Alors que la récession a évidemment pour effet de faire baisser la demande, les marchés de capitaux peuvent, quant à eux, contribuer à la stimuler. Il n'est guère possible de prévoir quel effet sera prédominant dans le contexte d'une offre légèrement en baisse.

	2014	2018	2019	2019
Région lémanique	-3.2	-2.0	-3.4	↘
Aire métropolitaine	-3.0	-2.0	-3.0	↘
Agglo. moyennes	-4.0	-2.0	-3.0	↘
Régions rurales	-3.0	-2.0	-4.0	↘

**Tableau 4.1: Pénurie quantitative**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Région lémanique	100.0	104.2	105.4	1.2%	5.4%
Aire métropol.	100.0	105.8	108.3	2.4%	8.3%
Agglo. moyennes	100.0	104.9	105.4	0.5%	5.4%
Régions rurales	100.0	102.0	102.0	0.0%	2.0%

**Tableau 4.2: Évolution des prix (2014 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2018	2019	2019
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Aire métropolitaine	1.5	1.5	⇒
Agglo. moyennes	1.0	0.6	⇒
Régions rurales	0.6	0.6	⇒

**Tableau 4.3: Divergence structurelle**

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

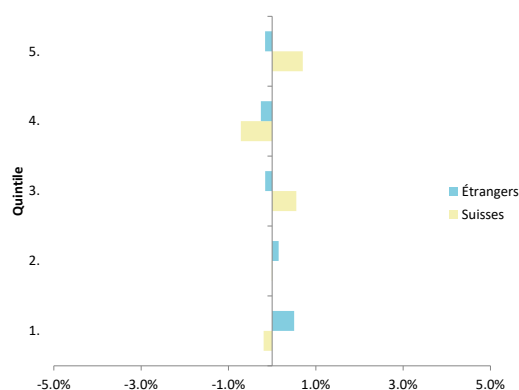
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2014	2017	2018	2019
Région lémanique	CH	40%	41%	40%	41%
	ETR	14%	13%	13%	13%
Aire métropol.	CH	29%	30%	29%	30%
	ETR	11%	10%	11%	11%
Agglo. moyennes	CH	47%	48%	49%	50%
	ETR	16%	16%	13%	14%
Régions rurales	CH	61%	61%	60%	61%
	ETR	23%	23%	20%	20%

**Tableau 4.4: Taux de propriétaires**

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

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

## Conclusion

En 2019, l'évolution de la région lémanique a été à l'image de l'évolution de l'ensemble du pays tout en étant moins marquée: il n'y a pas encore de fort excédent de l'offre sur le marché du logement en location, et le marché de la propriété présente un excédent de la demande plus faible que dans le reste de la Suisse.

De manière générale, l'approvisionnement en logements est assuré; seul le segment de prix inférieur du marché du logement en location est nettement marqué par la pénurie dans les régions métropolitaines. La croissance pratiquement nulle des ménages étrangers ainsi que la tendance à la progression de leurs revenus ont contribué à détendre la situation. Le souhait d'acquérir son propre logement semble également rester un peu plus facilement réalisable que dans d'autres régions du pays, malgré les prix élevés.

Pour 2020, la situation est ambivalente. La croissance de l'offre devrait s'éroder, celle de la demande également et ce, que ce soit sur le marché de la location ou le marché de la propriété. Il est difficile de prévoir quel effet sera, au bout du compte, prédominant.



## 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.