



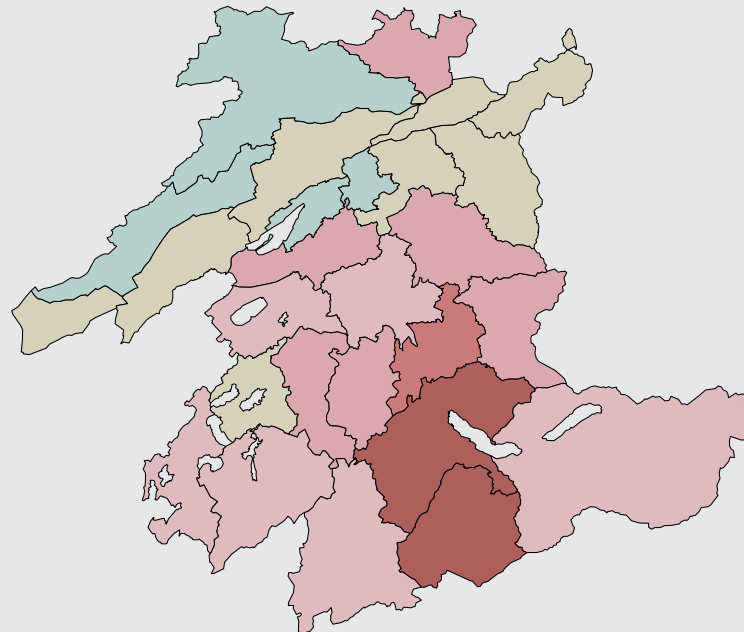
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2021

Espace
Mittelland



**meta
- sys**

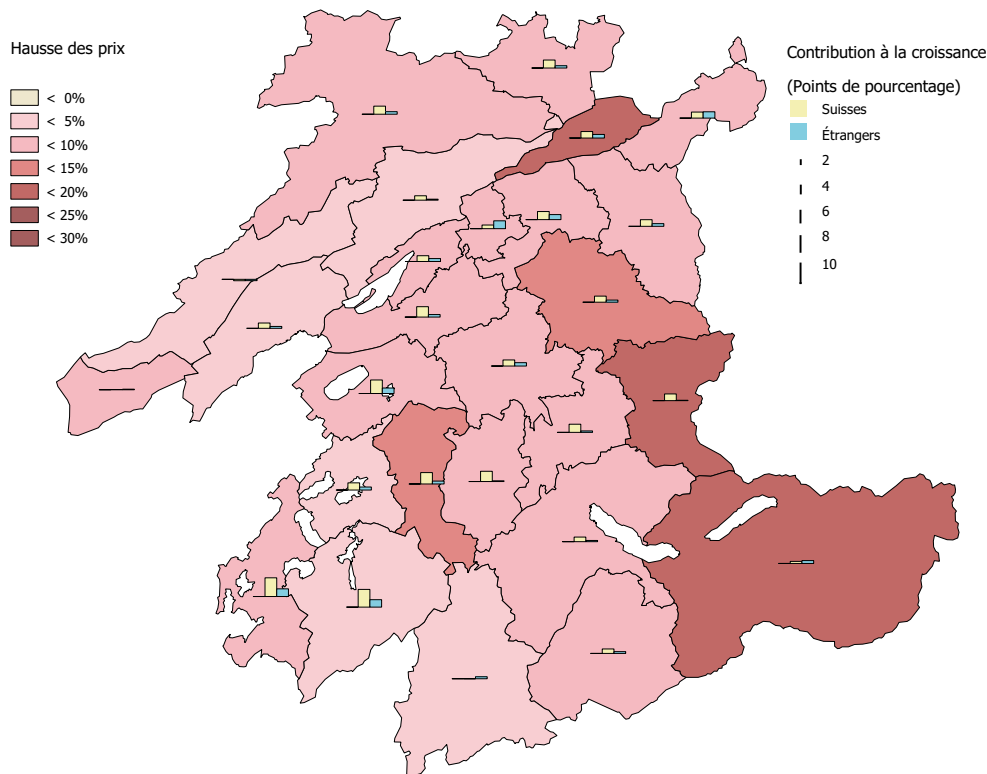
Introduction

Depuis le milieu de l'avant-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 2021, la croissance de la population étrangère s'élevait à 1.4%, alors que dans les années qui ont suivi 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 suisses, ainsi que 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 2016-2021



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2016

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 2016-2021

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

Depuis 2016, l'Espace Mittelland s'est développé plus lentement que les autres grandes régions de la Suisse, à l'exception du Tessin. Il a enregistré la deuxième plus faible croissance des ménages (5.05%). Si les ménages étrangers ont contribué à cette croissance pour environ un tiers, ce qui correspond à la moyenne suisse, leur influence est limitée, puisque leur proportion dans l'Espace Mittelland (14.6%) est la plus faible de toutes les grandes régions; la moyenne suisse est en effet de 19.9%.

La contribution plus forte des ménages suisses à la croissance apparaît clairement sur la carte 1 et notamment dans les régions de la Gruyère et de la Glâne-Veveyse, qui font partie du bassin élargi de la Région lémanique, ainsi que dans celles de Morat et de Cerlier/Seeland. Cette croissance dans les régions périphériques s'inscrit dans une tendance à plus long terme, qui s'est légèrement ralentie depuis 2016, et qui reflète l'augmentation du nombre de ménages cherchant à se loger

toujours plus éloigné des centres urbains, notamment dans des objets en propriété. La tendance est d'ailleurs confirmée par la pénurie de logements en propriété observée dans l'Espace Mittelland au cours des cinq dernières années.

Cette évolution va de pair avec celle constatée ailleurs en Suisse. Depuis 2016, l'offre globale de logements a augmenté plus fortement que le nombre de ménages, ce qui a favorisé une détente sur le marché immobilier de la région. En outre, la part des logements locatifs s'est considérablement accrue dans les nouvelles constructions et se situe aujourd'hui approximativement au niveau du taux de locataires. Résultat: une détente beaucoup plus marquée sur le marché de la location que sur celui de la propriété. Pour ce qui a trait à la pénurie, l'Espace Mittelland ainsi que la Région lémanique occupent actuellement une position médiane parmi les grandes régions suisses, entre d'une part Zurich et la Suisse centrale et, d'autre part, la Suisse orientale, la

* 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.

Suisse du Nord-Ouest et le Tessin. Cependant, les disparités entre la location et la propriété sont très marquées dans la région. Pour ce qui est des prix, leur croissance a été équivalente à la moyenne suisse de 6.5%, raison pour laquelle seules quelques régions affichent une hausse supérieure à 10% sur la carte 1.

Par forme de propriété, on constate que les écarts entre les segments de prix sont bien plus faibles qu'en 2016. Dans le cas des logements en propriété, le segment de prix supérieur s'est nettement raréfié en raison de l'augmentation correspondante des revenus salariaux (figure 1.2), ce qui a conduit à un rapprochement des marchés par segment de prix. Dans le cas des logements locatifs, le segment de prix inférieur est moins affecté par les tensions, tandis que le segment supérieur s'est maintenu à un niveau de légère surabondance de l'offre. Cette évolution est en rapport avec celle des revenus salariaux, qui ont également augmenté dans le quintile supérieur des ménages de locataires, qu'ils soient suisses ou étrangers (figure 1.1).

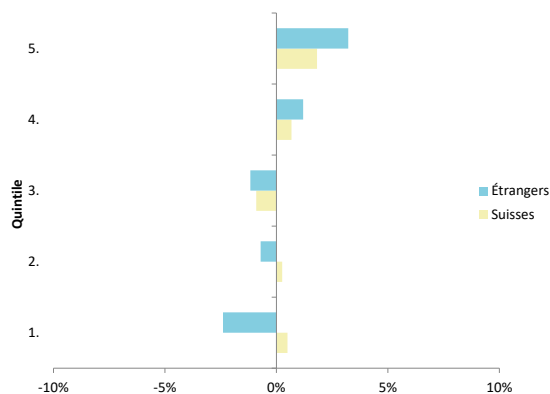


Figure 1.1: Revenus des locataires

Variations 2016 – 2021 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2016 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

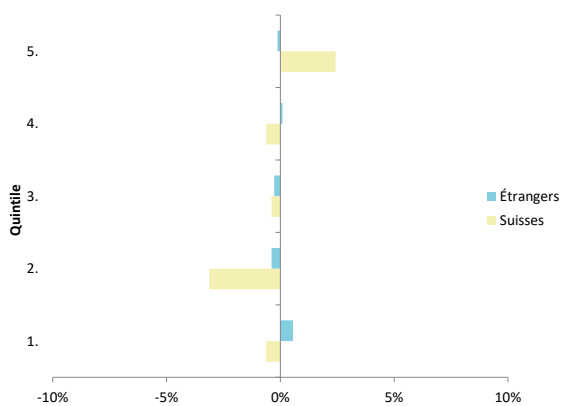
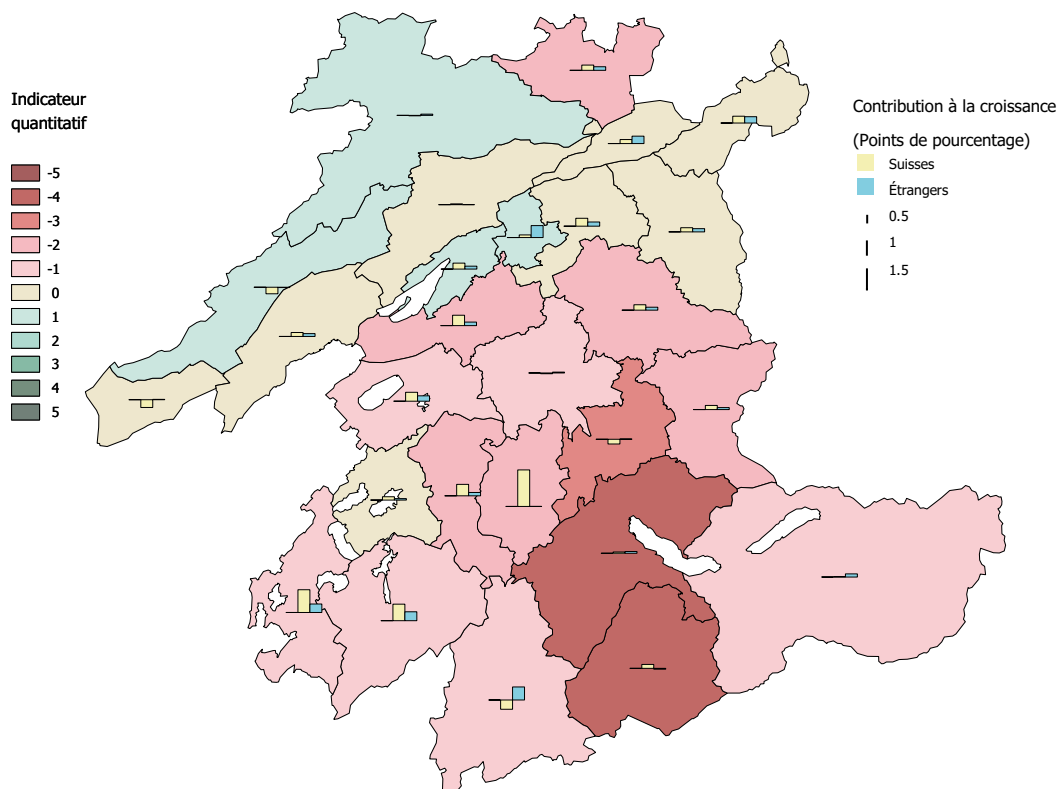


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

Variations 2016 – 2021 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2016 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2021



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 2021 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2021

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

L'Espace Mittelland pointe à l'avant-dernier rang en termes de croissance du marché du logement en 2021 (+0.5%), le Tessin fermant la marche. Les ménages étrangers ont contribué à cette croissance à raison de quelque 44% (tableau 2.3). Comme pour la période 2016-2021, ce sont les deux zones tampons de la Région lémanique, la Gruyère et la Glâne-Veveyse, qui ont enregistré la plus forte croissance et qui font partie des cinq régions enregistrant les plus fortes contributions des ménages tant suisses qu'étrangers (carte 2). La croissance des ménages étrangers est quant à elle particulièrement frappante à Granges. En 2021, elle restait toutefois inférieure à celle des logements disponibles (offre plus faible par rapport à 2020).

En 2021, l'ensemble du marché du logement dans l'Espace Mittelland correspondait pratiquement à la situation de 2020. Seules les agglomérations de taille moyenne connaissent

une situation légèrement plus détendue. Cet équilibre apparent cache néanmoins un écart particulièrement marqué entre le marché de la location et celui de la propriété. Alors que la situation du marché de la location est revenue à son niveau de 2019, le marché de la propriété s'est fortement raréfié (tableau 2.1). Sur le plan régional, plus l'on se dirige vers le nord et plus le marché est détendu. Une pénurie marquée ne sévit que dans les régions où les marchés de la location et de la propriété sont tous deux tendus. Thoune est à nouveau concernée, comme en 2020, de même que, contrairement aux attentes, le Kandertal. Hormis la situation très tendue dans ces régions, la demande excédentaire dans l'Espace Mittelland se renforce dans les régions autour de Berne, ce qui se manifeste dans la forte valeur de pénurie concernant l'aire métropolitaine.

Les prix ont augmenté, portés notamment par le

* 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.

logement en propriété (tableau 2.2), dans des proportions se situant dans la moyenne suisse. Compte tenu du ralentissement de l'activité de construction qui pourrait se poursuivre en 2022, il y a tout lieu de penser que la pression sur les prix ne va pas se relâcher. Le marché de l'Espace Mittelland devrait demeurer tendu.

	2016	2020	2021	2021
Espace Mittelland	-0.5	-1.2	-0.9	⇒
Aire métropolitaine	-3.0	-2.6	-2.3	⇒
Agglo. moyennes	0.5	-0.2	0.4	↗
Régions rurales	0.1	-1.4	-1.3	⇒

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

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Espace Mittelland	100.0	103.2	106.5	3.2%	6.5%
Aire métropol.	100.0	104.3	106.8	2.4%	6.8%
Agglo. moyennes	100.0	102.7	105.9	3.1%	5.9%
Régions rurales	100.0	103.1	106.9	3.7%	6.9%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2016 = 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

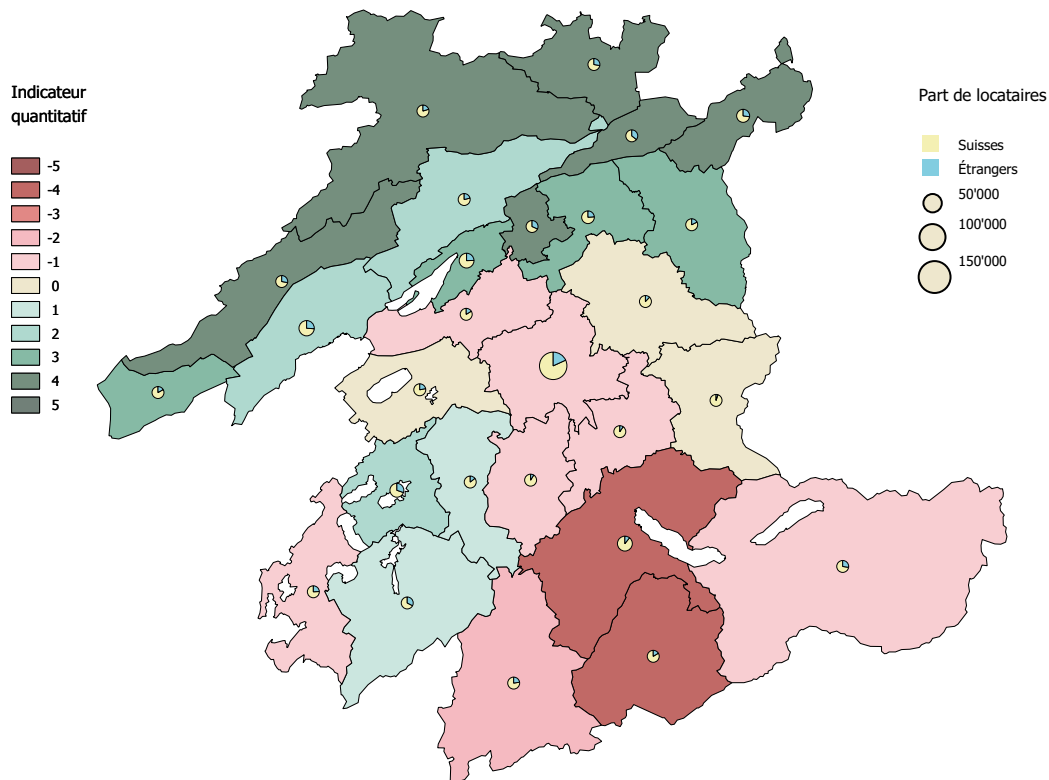
		2020	2021	2020-2021
Espace Mittelland	CH	732'364	734'832	0.3%
	ETR	124'681	126'593	1.5%
Aire métropol.	CH	178'046	177'954	-0.1%
	ETR	27'352	27'522	0.6%
Agglo. moyennes	CH	272'083	272'983	0.3%
	ETR	57'029	57'733	1.2%
Régions rurales	CH	282'235	283'895	0.6%
	ETR	40'300	41'339	2.6%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2021



Carte 3: Pénurie quantitative et parts de locataires

Pénurie quantitative sur le marché de la location de l'Espace Mittelland en 2021 et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2020

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

Suite à la pénurie quelque peu fortuite de 2020, le marché du logement locatif de l'Espace Mittelland retrouve son niveau détendu de 2019 (tableau 3.1). Comme l'activité de construction dans le domaine des logements locatifs a été supérieure à la croissance de la demande au cours des trois dernières années, la croissance de 2020 ne pouvait être que temporaire et était probablement due au coronavirus. La détente concerne l'ensemble de l'Espace Mittelland, à l'exception de Thoue et du Kandertal ainsi que l'est de l'Oberland bernois (carte 3). Les loyers reflètent cette évolution: bien qu'ils aient progressé, leur augmentation a été modérée dans les agglomérations moyennes, dont le marché est relativement détendu (à l'exception de Thoue), et plus marquée dans les zones rurales où la situation est plutôt tendue (tableau 3.2). La hausse globale des loyers se situait au niveau de la moyenne suisse.

L'écart entre les segments de prix a de nouveau

légèrement diminué au fil de la période de détente (tableau 3.3). En effet, les segments de prix moyen et inférieur se sont davantage détendus, se rapprochant ainsi du segment supérieur. Cette situation est certainement liée à une évolution positive des revenus parmi les locataires plus aisés (figure 3.5). Cependant, même s'il s'agit d'une évolution positive, une ombre au tableau persiste: dans l'espace métropolitain, comme dans d'autres grandes villes suisses, le segment inférieur des loyers reste très tendu, l'indicateur quantitatif de la pénurie affichant une valeur de -3.

Une des raisons expliquant l'accroissement des hauts revenus parmi les locataires réside dans le fait qu'il s'agit de propriétaires en puissance qui, en dépit de leurs bons revenus, ne peuvent pas accéder à la propriété faute de fonds propres suffisants. En tout état de cause, le taux de locataires (tableau 3.4) a considérablement augmenté au cours de l'année sous revue.

	2016	2020	2021	2021
Espace Mittelland	0.3	0.6	1.6	↗
Aire métropolitaine	-3.0	-2.0	-1.0	↗
Agglo. moyennes	2.0	2.0	3.0	↗
Régions rurales	1.0	1.0	2.0	↗

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Espace Mittelland	100.0	99.9	100.4	0.5%	0.4%
Aire métropol.	100.0	100.9	101.3	0.4%	1.3%
Agglo. moyennes	100.0	99.4	99.6	0.2%	-0.4%
Régions rurales	100.0	99.8	100.7	0.8%	0.7%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2020	2021	2021
Espace Mittelland	1.6	1.4	⇒
Aire métropolitaine	1.7	1.7	⇒
Agglo. moyennes	1.5	1.0	⇒
Régions rurales	1.5	1.5	⇒

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

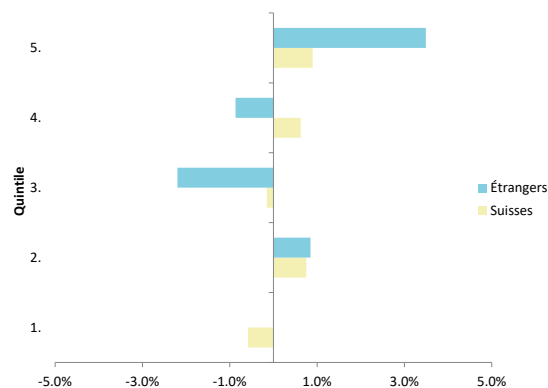
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2016	2020	2021
Espace Mittelland	CH	53.0%	55.4%	56.5%
	ETR	86.1%	86.6%	89.0%
Aire métropol.	CH	60.9%	63.1%	63.6%
	ETR	88.5%	89.9%	92.7%
Agglo. moyennes	CH	54.4%	57.1%	58.0%
	ETR	87.9%	86.7%	87.8%
Régions rurales	CH	46.5%	48.8%	50.8%
	ETR	81.5%	84.1%	88.2%

Tableau 3.4: Taux de locataires

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

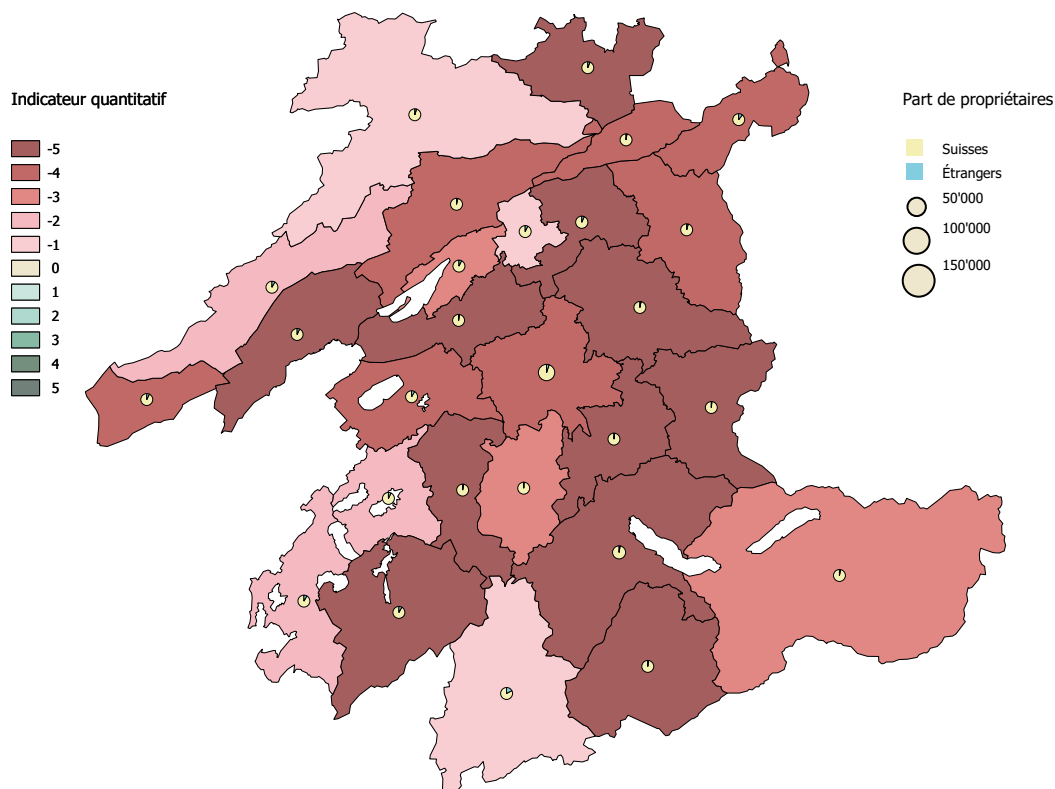
OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2021 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2020 des ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2021



Carte 4: Pénurie quantitative et parts des propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland en 2021 et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2020

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

En 2021, le marché de la propriété a précisément suivi le mouvement inverse du marché du logement locatif. Il s'est nettement contracté, comme dans toutes les grandes régions de Suisse alémanique. Après une légère détente en 2020, les tensions atteignent de nouveau le niveau de 2019 (tableau 4.1).

Presque toutes les régions de l'Espace Mittelland affichent des valeurs négatives de -4, voire de -5. Seuls le Jura, Granges et la région de Saanen-Obersimmental bénéficient d'un marché quasi équilibré. Cependant, même dans ces régions, l'équilibre résulte d'une hausse massive des prix, qui correspond à peu près à la moyenne suisse. La hausse des prix découle du fait que l'offre, en raison de sa faible croissance et de la mise en location de logements occupés auparavant par leur propriétaire, est loin de pouvoir satisfaire toute la demande, un phénomène qui se reflète également dans la baisse du taux de propriétaires (tableau 4.4). Sans surprise, les re-

venus des propriétaires se sont légèrement décalés vers le haut, compte tenu des prix (figure 4.5).

La divergence des situations de marché par segment de prix a peu évolué. De légers déplacements ont certes été observés, mais dans les faits, tous les segments de prix sont fortement tendus, peu importe les régions. Les différences sont donc minimes. La tension dans le segment supérieur des prix de l'aire métropolitaine est particulièrement frappante, ce qui explique la baisse de la divergence à cet endroit (tableau 4.3).

L'année passée, on s'attendait à ce que le marché ne s'assèche pas une nouvelle fois. Le constat reste le même pour 2022. Une nouvelle flambée des prix telle que celle de 2021 n'est pas à craindre cette année au vu de l'évolution des taux d'intérêt.

	2016	2020	2021	2021
Espace Mittelland	-1.7	-4.0	-4.6	↘
Aire métropolitaine	-3.0	-4.0	-5.0	↘
Agglo. moyennes	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
Régions rurales	-1.0	-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

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Espace Mittelland	100.0	108.1	115.6	6.9%	15.6%
Aire métropol.	100.0	111.4	118.3	6.1%	18.3%
Agglo. moyennes	100.0	108.2	116.4	7.6%	16.4%
Régions rurales	100.0	106.7	113.8	6.7%	13.8%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2020	2021	2021
Espace Mittelland	0.7	0.7	⇒
Aire métropolitaine	1.2	0.6	↘
Agglo. moyennes	0.6	1.0	⇒
Régions rurales	0.6	0.6	⇒

Tableau 4.3: Divergence structurelle

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

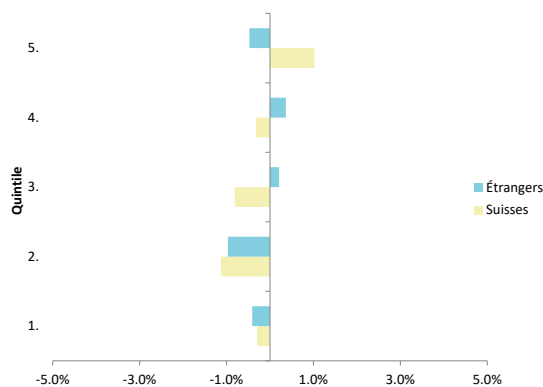
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2016	2020	2021
Espace Mittelland	CH	47.0%	44.6%	43.5%
	ETR	13.9%	13.4%	11.0%
Aire métropol.	CH	39.1%	36.9%	36.4%
	ETR	11.5%	10.1%	7.3%
Agglo. moyennes	CH	45.6%	42.9%	42.0%
	ETR	12.1%	13.3%	12.2%
Régions rurales	CH	53.5%	51.2%	49.2%
	ETR	18.5%	15.9%	11.8%

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 2021 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2020 des ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Conclusion

En 2021, le marché du logement de l'Espace Mittelland s'est un peu détendu et continue d'occuper une position médiane parmi les grandes régions de la Suisse, avec un marché du logement globalement légèrement tendu. Toutefois, il figure parmi les trois régions, après la Suisse du Nord-Ouest et la Suisse orientale, enregistrant un écart de tension massif entre les marchés de la location et de la propriété.

Le marché de la location de l'Espace Mittelland est globalement bien pourvu, y compris dans les segments de prix moyen et inférieur. Le segment de prix inférieur dans l'aire métropolitaine bernoise fait exception en raison d'un fort excédent de la demande. L'offre disponible a également permis de loger les propriétaires ne trouvant pas d'objet à acheter. En effet, le taux de propriétaires a reculé en 2021, à cause d'un marché de logements en propriété extrêmement tendu et de la hausse des prix massive. Cette situation concerne presque tout l'Espace Mittelland.

En 2022, un changement notable n'est prévu que pour ce qui concerne la hausse des prix des logements en propriété, qui devrait cependant être modérée en raison de l'évolution des taux d'intérêt.

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 2021. 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.

Parts de personnes dans les ménages locaux ou propriétaires

Pour représenter les variations structurelles de la demande en termes de revenus, de type de ménage (suisse ou étranger) et de type de logement (en location ou en propriété), on établit la part de personnes appartenant à ces catégories de 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 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. Les données utilisées pour représenter les parts de propriétaires par région MS dans les cartes 3 et 4 sont tirées de l'Enquête suisse sur la population active (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 loge-

ments. 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 2015 à 2016.

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.