



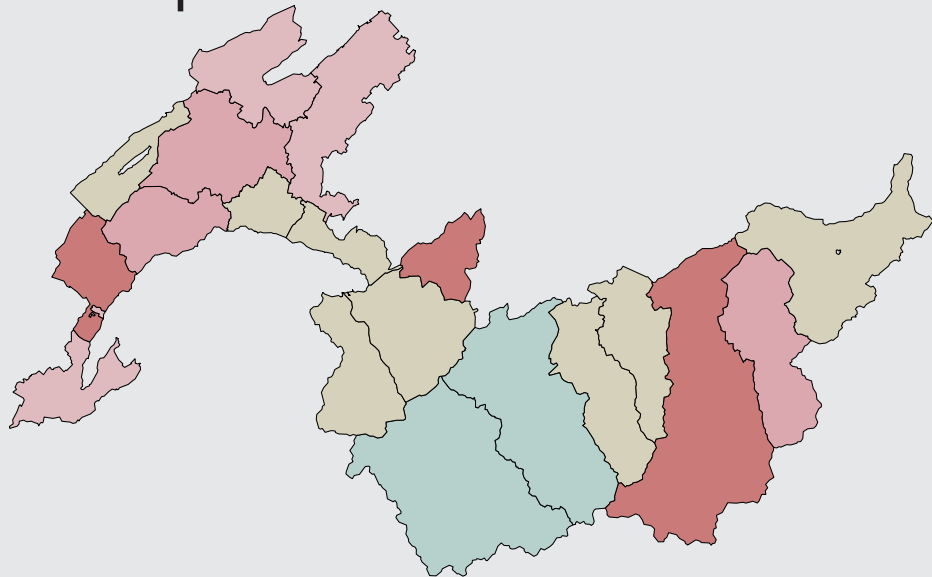
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Région lémanique



**meta
- sys**

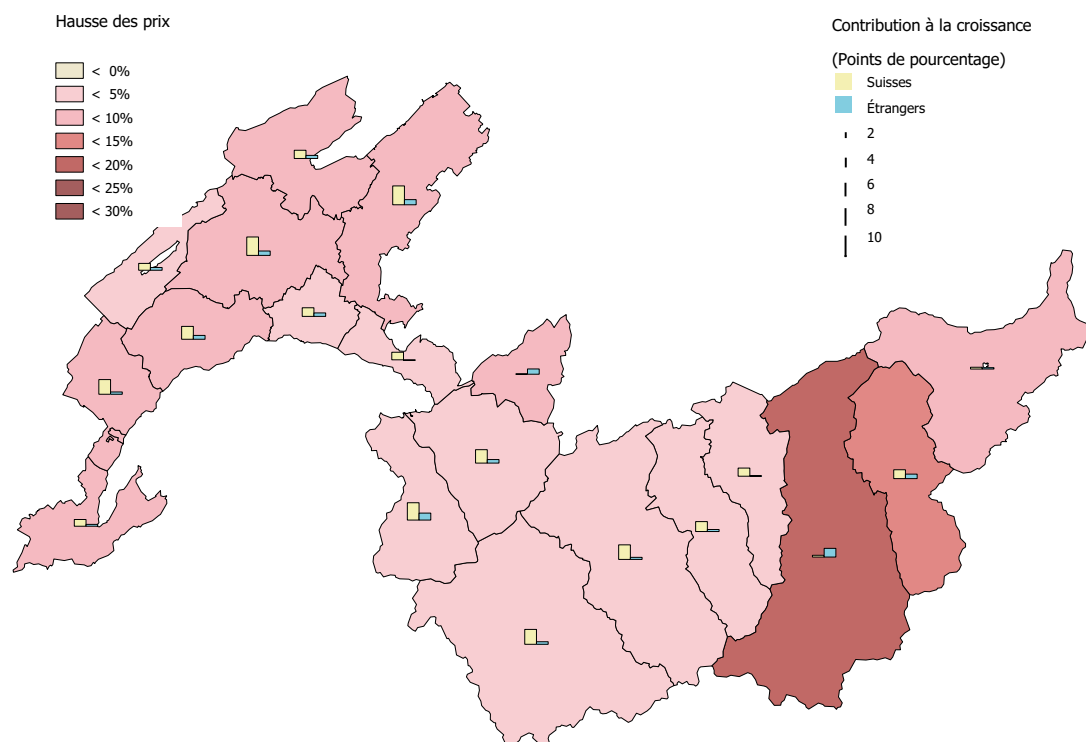
Introduction

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 la Région lémanique durant la période 2016-2021

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

Comme dans toutes les grandes régions de Suisse, Zurich exceptée, jamais la situation du marché du logement de la Région lémanique n'a été aussi détendue qu'en 2016 depuis l'introduction de ce moniteur. Cette détente était le résultat de la forte croissance du parc de logements depuis 2011 (de l'ordre de 1.5% par an). Toutefois, ce taux n'a plus été atteint par la suite, et il n'a pas été possible de suivre la croissance annuelle moyenne des ménages de 1.3%, d'où une situation plus tendue en 2021 qu'en 2016 sur l'ensemble du marché.

La croissance du nombre de ménages depuis 2016 est due dans une large mesure aux ménages suisses (carte 1), la part des ménages étrangers à cette progression s'établissant à seulement 22% (contre 32% au niveau national). À cet égard, les régions plutôt périphériques que sont le Pays-d'Enhaut et Viège font figure d'exception. Il n'en reste pas moins que les ménages étrangers, qui représentent 25.8% des ménages

de la région, constituent un facteur important sur le marché du logement. Il s'agit là du taux le plus élevé de toutes les grandes régions de Suisse.

L'impact des ménages étrangers, dû à l'évolution de leurs revenus salariaux qui ont nettement progressé durant ces cinq dernières années, apparaît pour la période observée en particulier dans le domaine locatif (fig. 1.1 et 1.2). Partant, les offres de location à prix plus élevés ont été mieux absorbées et celles meilleur marché sont un peu moins rares, ce qui a eu pour effet d'atténuer fortement la divergence structurelle entre les segments de prix au cours des cinq dernières années. Alors qu'en 2015 les indicateurs de la tension étaient à -4 dans le segment inférieur et à +4 dans le segment supérieur, ils s'établissent aujourd'hui respectivement à -2 et +2.

Les prix agrégés n'ont guère augmenté entre 2016 et 2020, ce qui s'explique notamment par les très fortes hausses enregistrées jusqu'en 2015 dans

* 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.

la Région lémanique, où la progression des prix (plus de 30% depuis 2005) avait été la plus forte du pays avec celle de la Suisse centrale. L'écart s'est creusé un peu partout en Suisse durant la période sous revue (2016-2021) entre le marché de la propriété et le marché locatif étant donné que les prix ont augmenté principalement dans le domaine de la propriété pour véritablement exploser en 2021.

Le marché s'est certes asséché dans la Région lémanique ces cinq dernières années, mais moins que dans les autres régions en plein boom telles que Zurich et la Suisse centrale en raison de la nette détente observée en 2021.

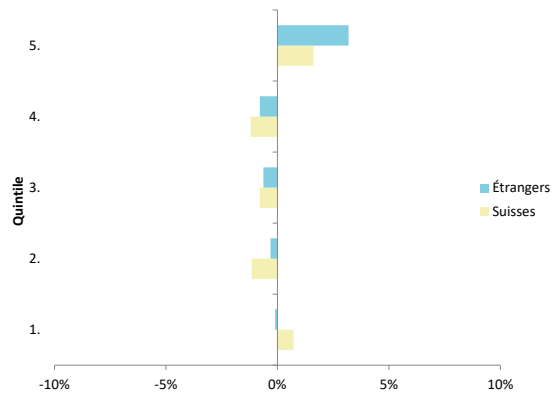


Figure 1.1: Revenus des locataires

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

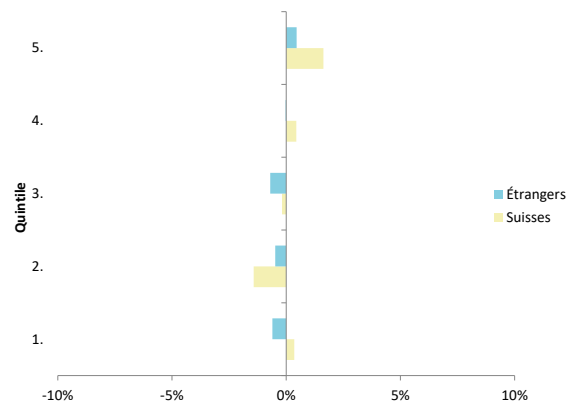
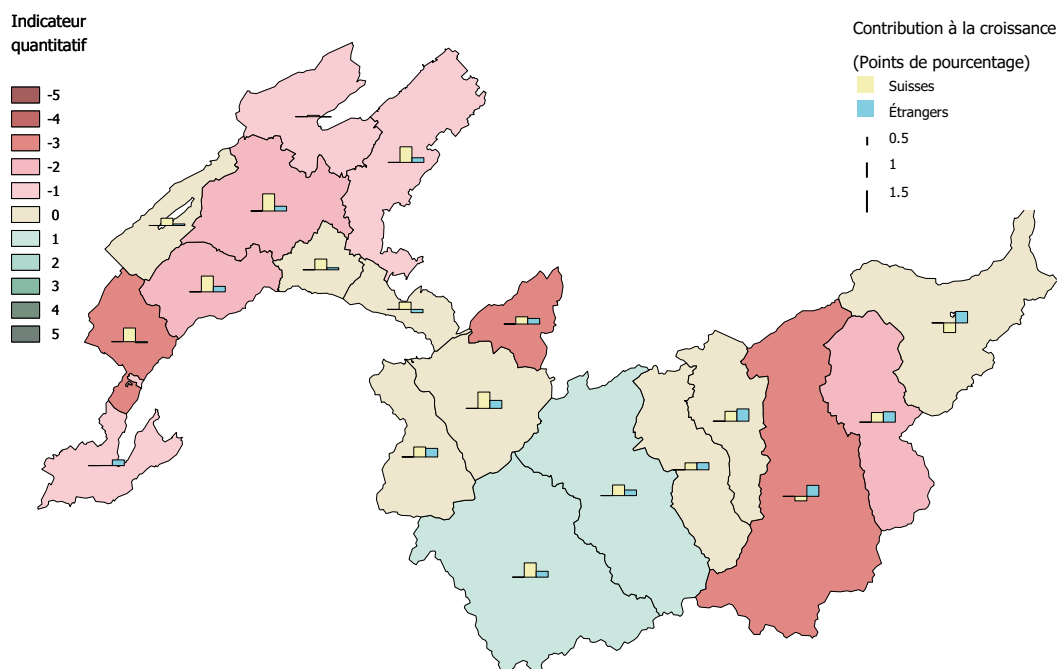


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2021



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

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

En 2021, la croissance du nombre de ménages a été supérieure à la moyenne suisse dans la Région lémanique comme en Suisse orientale et en Suisse centrale et, dans une moindre mesure, dans la Suisse du Nord-Ouest. Bien que le taux de croissance du nombre de ménages étrangers ait été légèrement supérieur à celui des ménages suisses (tableau 2.3), ce sont ces derniers qui, contrairement à l'année précédente, ont de nouveau plus influé sur le marché. À cet égard, certaines parties du Valais constituent une exception, comme le montre la carte 2, où l'on voit que la progression du nombre de ménages étrangers contribue davantage à la croissance du nombre de ménages dans les régions du Valais central et du Haut-Valais. Par ailleurs, il convient de remarquer la pénurie qui frappe le Pays d'Enhaut et la région de Viège, les deux régions qui n'ont certes pas connu la plus importante croissance en termes de ménages, mais où la part des ménages étrangers a le plus progressé.

Bien que l'activité de construction n'ait pas réussi à suivre ce rythme soutenu de croissance, le marché s'est globalement détendu (tableau 2.1) en raison du développement divergent des marchés de la location et de la propriété. Le total de logements locatifs construits lors de l'année sous revue ayant été plus que suffisant, le premier s'est détendu tandis que le second restait très tendu. La hausse marquée des prix qu'a connue le marché de la propriété a toutefois contribué à tempérer quelque peu la demande et, partant, à faire baisser l'indicateur quantitatif de pénurie. Les augmentations de prix du tableau 2.2 sont dues principalement aux logements en propriété.

En 2022, la situation devrait continuer de se détendre, avec la part prépondérante gardée par la construction de logements locatifs. Du côté de la propriété, compte tenu du contexte macroéconomique, il ne faut pas s'attendre à de nouveaux bonds de la demande.

* 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.

	2016	2020	2021	2021
Région lémanique	-0.1	-2.5	-0.9	↗
Aire métropolitaine	-1.2	-3.0	-1.8	↗
Agglo. moyennes	1.7	-1.1	0.3	↗
Régions rurales	1.5	-2.2	0.4	↗

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

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Région lémanique	100.0	100.8	104.4	3.6%	4.4%
Aire métropol.	100.0	101.6	105.0	3.3%	5.0%
Agglo. moyennes	100.0	98.2	101.6	3.4%	1.6%
Régions rurales	100.0	100.3	104.8	4.5%	4.8%

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 la Région lémanique

Meta-Sys; Adscan; propres calculs

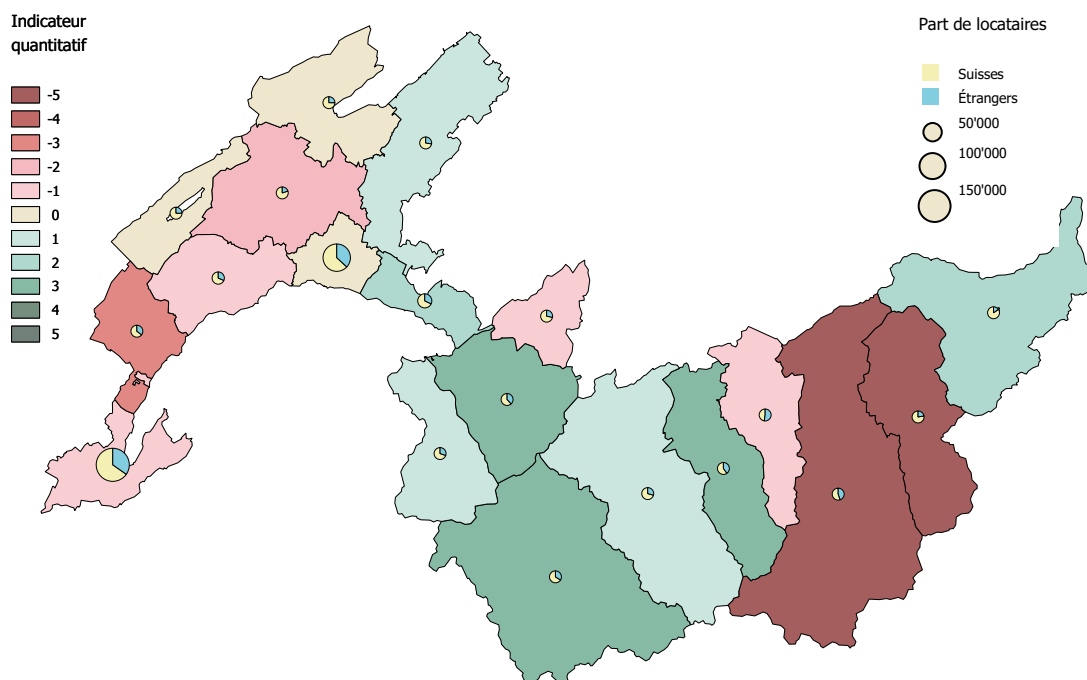
		2020	2021	2020-2021
Région lémanique	CH	543'211	547'490	0.8%
	ETR	188'109	190'469	1.3%
Aire métropol.	CH	313'117	315'402	0.7%
	ETR	128'377	129'692	1.0%
Agglo. moyennes	CH	87'354	87'944	0.7%
	ETR	24'142	24'204	0.3%
Régions rurales	CH	142'740	144'144	1.0%
	ETR	35'590	36'573	2.8%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans la Région lémanique

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 la Région lémanique en 2021 et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2020

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

Le marché du logement locatif s'est détendu en 2021 dans les trois sous-régions de la Région lémanique (tableau 3.1). Comme le montre la carte 3 en comparaison avec l'année précédente, la détente est quasi générale, sauf à Viège et à Brigue. L'évolution est particulièrement réjouissante à Genève et à Morges, principalement parce que le secteur de la construction a privilégié les logements destinés à la location et que le nombre de ces derniers a largement excédé la demande. Cette activité de construction a sans doute aussi influé sur l'évolution des prix. Contrairement aux années précédentes, les loyers proposés pour les nouveaux logements ont grimpé à nouveau dans toutes les régions (tableau 3.2). L'évolution du taux de locataires suisses, en léger recul contrairement à la tendance au niveau national, a elle aussi contribué à cette évolution (tableau 3.4).

La détente, manifeste sur l'ensemble du marché locatif, a été la plus marquée dans le segment de prix moyen, ce qu'il faut sans doute mettre en

lien avec l'évolution des revenus (figure 3.5). Le constat vaut aussi pour les grands centres, où, néanmoins, le segment de prix inférieur continue à souffrir du déficit de l'offre comme en témoigne l'indicateur quantitatif de pénurie (-3). Ce «glissement parallèle» de la situation du marché dans les différents segments de prix n'a guère eu de répercussions en termes de divergence entre ces derniers. La divergence a néanmoins légèrement diminué du fait de la détente plus importante dans le segment de prix moyen (tableau 3.3) tout en se maintenant à un niveau moyen étant donné que, pour l'ensemble de la Région lémanique, l'indicateur quantitatif de pénurie se situe à -2 pour le segment de prix inférieur et à +2 pour le segment supérieur.

Les premiers signes pour 2022 laissent augurer une poursuite de la détente. La construction continue à privilégier le locatif. Même avec une demande en hausse, on ne devrait pas observer de tendances à la pénurie à brève échéance.

	2016	2020	2021	2021
Région lémanique	-1.0	-1.9	-0.2	↗
Aire métropolitaine	-2.0	-3.0	-1.0	↗
Agglo. moyennes	1.0	0.0	1.0	↗
Régions rurales	1.0	1.0	2.0	↗

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Région lémanique	100.0	97.7	98.5	0.8%	-1.5%
Aire métropol.	100.0	98.4	99.1	0.7%	-0.9%
Agglo. moyennes	100.0	94.8	95.8	1.0%	-4.2%
Régions rurales	100.0	97.1	98.3	1.3%	-1.7%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2020	2021	2021
Région lémanique	2.4	2.3	⇒
Aire métropolitaine	2.5	2.5	⇒
Agglo. moyennes	2.1	1.7	⇒
Régions rurales	2.3	1.7	↘

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de la Région lémanique

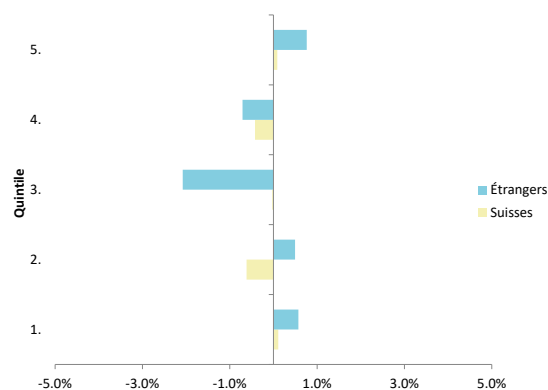
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2016	2020	2021
Région lémanique	CH	59.2%	60.9%	60.3%
	ETR	86.4%	87.7%	87.6%
Aire métropol.	CH	70.2%	71.3%	71.4%
	ETR	89.3%	90.5%	89.8%
Agglo. moyennes	CH	52.2%	53.9%	52.3%
	ETR	83.3%	85.5%	88.0%
Régions rurales	CH	39.3%	42.2%	40.5%
	ETR	77.7%	79.0%	79.4%

Tableau 3.4: Taux de locataires

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

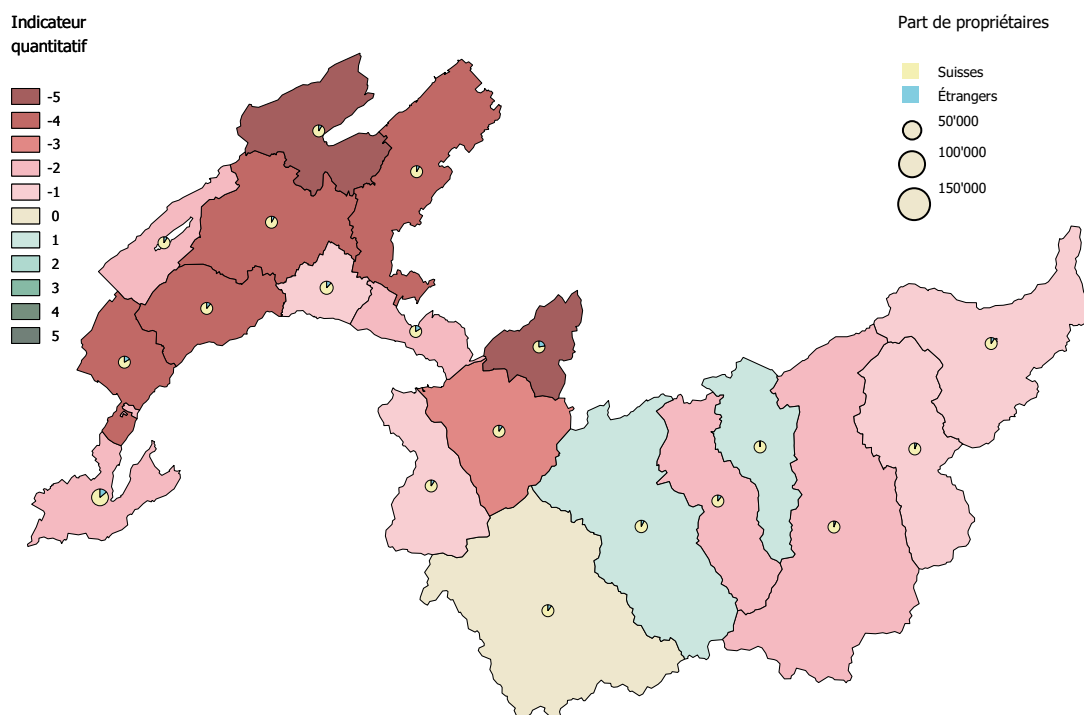
OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2021 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2020 des ménages locataires suisses et étrangers dans la Région lémanique

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2021



Carte 4: Pénurie quantitative et parts des propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique 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, la situation s'est quelque peu détendue, mais pas uniformément, sur un marché de la propriété qui reste très contracté dans la Région lémanique (tableau 4.1). Contrairement aux autres régions, le marché s'est resserré dans l'aire métropolitaine (Genève, Lausanne), davantage d'ailleurs dans l'agglomération (Morges, Nyon, Gros-de-Vaud) que dans les villes mêmes. Quant aux autres régions, en particulier en direction du Valais, elles ne sont en majorité que légèrement ou moyennement tendues (carte 4). Le taux de propriétaires évolue de manière congruente. S'il a stagné dans l'aire métropolitaine, il a progressé dans les agglomérations moyennes et dans l'espace rural en ce qui concerne les ménages suisses (tableau 4.4). Comme le montre la figure 4.5, les ménages suisses à hauts revenus ont été en mesure de satisfaire aux exigences financières liées à l'acquisition d'un bien en propriété. C'est aussi le reflet de la hausse de revenus des ménages propriétaires.

Les prix ont pris l'ascenseur l'an dernier. Toutes les régions ont suivi le mouvement haussier entamé dans l'aire métropolitaine. En réaction, la situation s'est détendue en périphérie et stabilisée dans les centres (tableau 4.2).

La divergence structurelle entre les segments de prix reflète elle aussi cette évolution. Elle s'est accrue dans l'aire métropolitaine, en particulier parce que la pénurie atteint la valeur maximale de -5 dans le segment inférieur. Dans les agglomérations de taille moyenne et dans les régions rurales, en revanche, l'écart entre les segments de prix a diminué, de sorte qu'il n'y a plus de différences significatives, ce qui se traduit par une divergence faible (tableau 4.3).

En 2022, le marché devrait encore se calmer étant donné que les taux d'intérêt et la conjoncture ne devraient pas entraîner de nouvelle hausse massive de la demande. Le niveau de prix reste toutefois extrêmement élevé.

	2016	2020	2021	2021
Région lémanique	1.7	-3.8	-2.4	↗
Aire métropolitaine	1.0	-3.0	-4.0	↘
Agglo. moyennes	3.0	-3.0	-1.0	↗
Régions rurales	2.0	-5.0	-1.0	↗

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2020	2021	2021	2016-2021
Région lémanique	100.0	107.0	116.1	8.5%	16.1%
Aire métropol.	100.0	111.0	122.0	10.0%	22.0%
Agglo. moyennes	100.0	104.6	112.4	7.4%	12.4%
Régions rurales	100.0	103.2	110.5	7.1%	10.5%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2016 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2020	2021	2021
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Aire métropolitaine	1.0	1.5	⇒
Agglo. moyennes	1.0	0.6	⇒
Régions rurales	1.2	0.6	↘

Tableau 4.3: Divergence structurelle

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

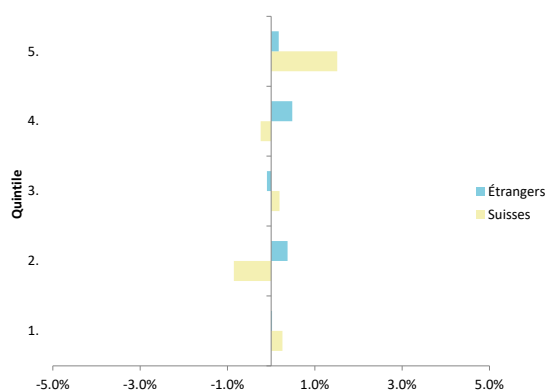
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2016	2020	2021
Région lémanique	CH	40.8%	39.1%	39.7%
	ETR	13.6%	12.3%	12.4%
Aire métropol.	CH	29.8%	28.7%	28.6%
	ETR	10.7%	9.5%	10.2%
Agglo. moyennes	CH	47.8%	46.1%	47.7%
	ETR	16.7%	14.5%	12.0%
Régions rurales	CH	60.7%	57.8%	59.5%
	ETR	22.3%	21.0%	20.6%

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 2021 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2020 des ménages en propriété suisses et étrangers dans la Région lémanique

OFS: ESPA

Conclusion

La Région lémanique est, de toutes les grandes régions de Suisse, celle qui compte la plus grande part d'étrangers. Sa croissance est supérieure à la moyenne suisse et, depuis passablement longtemps, la contribution des ménages suisses à la croissance du nombre de ménages est prédominante, ce qui influe sur la demande.

L'année 2021 a été marquée par un déplacement marqué de l'activité de construction vers le secteur locatif, où l'offre a nettement excédé la demande. Corollaire, la situation s'est détendue dans toutes les sous-régions de la Région lémanique et la divergence structurelle n'est plus que moyenne en ce qui concerne les segments de prix des logements locatifs. Le segment inférieur reste marqué par la pénurie dans l'aire métropolitaine, mais, dans l'ensemble, le secteur locatif est équilibré.

Le marché de la propriété a vécu une explosion des prix et s'est tendu dans l'aire métropolitaine. Ailleurs, il s'est toutefois légèrement détendu et les ménages suisses au pouvoir d'achat élevé ont été en mesure d'accéder à la propriété, ce qui se manifeste même par une hausse du taux de propriétaires contrairement à la tendance observée dans le reste du pays.

On peut s'attendre à la poursuite de la détente sur le marché locatif en 2022. Dans le domaine de la propriété, l'évolution de la situation conjoncturelle devrait à tout le moins casser la spirale haussière des prix.

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 locataires 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.