

Libre circulation des personnes et marché du logement

Résumé

Juillet 2009



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie DFE
Office fédéral du logement OFL

Etude sur mandat de l'Office fédéral du logement

Auteurs :

Silvio Graf

Armin Jans

Daniel Sager

Contact:

silvio.graf@zhaw.ch

052 267 79 45

RÉSUMÉ

Le présent module 2 de l'étude «Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt» («Libre circulation des personnes et marché du logement») s'inscrit dans le cadre d'un projet plus global de création d'un monitoring du marché du logement, destiné à observer les incidences de la libre circulation des personnes sur le marché du logement.

Le module 1 a permis l'identification, à l'échelle du pays, des effets de la demande des ménages étrangers. Ceux-ci sont qualifiés de peu problématiques. Dans le cadre du présent module 2, il s'agit de porter l'attention sur les évolutions en cours dans les régions et de poser les fondements d'un monitoring.

Le système d'indicateurs utilisé montre, pour les propriétaires et pour les locataires, l'évolution de la demande selon les classes de revenus sur la base de la structure des ménages de l'enquête par sondage 2005 de l'ESPA. La demande a été mise en relation avec l'évolution de l'offre de logements, offre qui se divise en logements nouvellement construits ou rénovés, d'une part, et en logements anciens, d'autre part. Cette mise en regard, associée en plus à un ensemble d'indicateurs, a permis de procéder au typage des différents marchés du logement, au niveau national ainsi que pour les agglomérations de Genève, Bâle, Berne, Lausanne, Zurich, Lugano/Chiasso et Kreuzlingen/Constance (Thurgovie/Saint-Gall). *Système d'indicateurs*

Pour le moment, les résultats issus du module 1 se trouvent confirmés:

Résultats

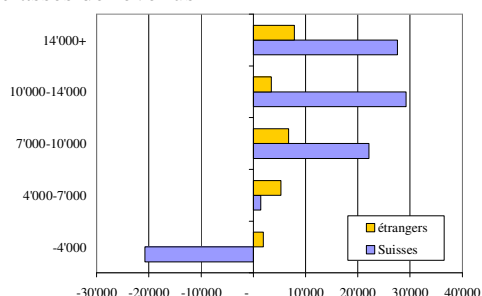
- En moyenne, les ménages étrangers sont plus grands que les ménages suisses.
- Ils occupent en général des logements plus petits que les ménages suisses.
- Les ménages étrangers sont très présents sur le marché du logement car ils déménagent fréquemment, en particulier durant les premières années de leur installation.
- Du fait de leur bonne qualification professionnelle et de leur revenu élevé, les immigrés exercent une forte pression sur le segment des logements attractifs.
- Le risque d'apparition de phénomènes d'éviction de la classe moyenne a tendance à se concentrer sur les agglomérations du bassin lémanique et à Zurich.

Le système d'indicateurs vise avant tout à mettre en évidence d'éventuels effets de la libre circulation des personnes, notamment parce que de tels effets n'ont pas pu être démontrés au niveau national dans le cadre du module 1, et cela quand bien même certains indices donnaient à penser qu'ils existaient dans certaines régions. L'analyse des indicateurs permet d'élaborer un typage des marchés régionaux.

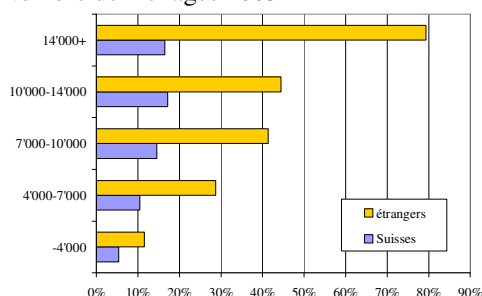
Toutefois, la forte immigration enregistrée en 2008 a eu un fort impact, au niveau national également, en raison de l'évolution des revenus déjà sensible lors des années précédentes, comme le montrent le graphique 1 pour les logements en propriété et le graphique 2 pour les logements locatifs.

Graphique 1: Evolution de la structure de la demande dans le domaine du logement en propriété 2003 – 2007 (par classes de revenus)

Evolution du nombre de ménages par classes de revenus



Arrivées/déménagements 2003 – 2007 / Nombre de ménages 2003

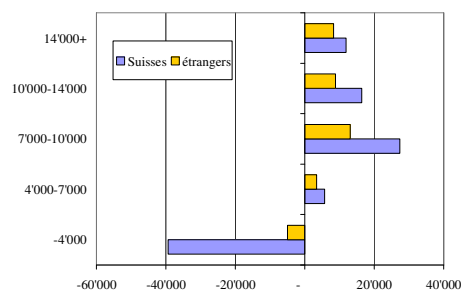


Source: ESPA et calculs propres

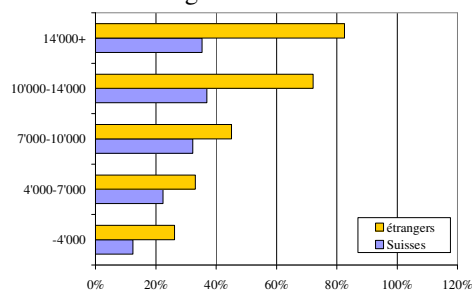
En ce qui concerne le logement en propriété (graphique 1), il y a une évolution des revenus vers le haut, ce qui a une incidence sur la demande. Le graphique 1 met en évidence que, dans le même temps, la part des ménages étrangers croît de manière nettement plus importante pour les logements en propriété que pour les logements locatifs. Toutefois, ce phénomène s'explique aussi par le fait que le nombre de ménages étrangers propriétaires de leur logement est très bas, puisqu'ils ne représentaient en 2007 que 2,9% de l'ensemble des ménages en Suisse¹.

Graphique 2: Evolution de la structure de la demande dans le domaine du logement locatif 2003 – 2007 (par classes de revenus)

Evolution du nombre de ménages par classes de revenus



Arrivées/déménagements 2003 – 2007 / Nombre de ménages 2003



Source: ESPA et calculs propres

Ce même mouvement important des revenus à la hausse peut être observé dans le domaine du logement locatif (graphique 2).

Les mouvements concernant les revenus et le parc immobilier sont à la base de l'évolution des marchés du logement, subdivisés comme suit:

- E : équilibré
- S_i^s : insuffisant du point de vue structurel dans les segments supérieur et inférieur

¹ Parmi les ménages étrangers, 17,5% sont propriétaires (contre 45,4% parmi les ménages suisses). Il convient toutefois de signaler que ces données sont fondées sur des estimations tirées de l'Enquête suisse sur la population active et non sur une enquête exhaustive telle que le recensement de la population.

- $Q^{D>O}$: insuffisant du point de vue quantitatif, avec une demande qui dépasse l'offre
- (LCP): effet sur le marché en partie dû à la libre circulation des personnes (immigration)

Le tableau 1 offre un résumé des résultats de l'analyse. Les couleurs ont pour but d'améliorer sa lisibilité. La couleur rouge indique que le parc immobilier est trop restreint et que la libre circulation des personnes contribue à cet état de fait. Le bleu signifie que la structure de l'offre de logements n'est pas adaptée à la demande sur le plan qualitatif. Le vert signale une influence positive de la libre circulation des personnes sur le taux d'occupation du parc immobilier; l'absence de couleur montre qu'il n'y a pas de lien entre l'immigration et la situation du marché.

Tableau 1: Typage du marché national et des agglomérations

	2007		2008	
	Propriété	Location	Propriété	Location
Suisse	S^s	S^s (LCP)	S^s	S^s (LCP)
Zurich	E	E	S^s	S_i^s (LCP)
Bâle	E (LCP)	E (LCP)	E (LCP)	E (LCP)
Genève	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)
Berne	E	E	E	E
Lausanne	$Q^{D>O}$ (LCP)	E	$Q^{D>O}$ (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)
Chiasso / Lugano	$Q^{D>O}$ (LCP)	E (LCP)	$Q^{D>O}$ (LCP)	E (LCP)
St-Gall / Thurgovie	E	E	E	E

Présentation originale

Comme le montre le tableau, l'évolution des revenus et l'activité prédominante des ménages étrangers sur le marché du logement locatif ont eu, en 2008, des effets notables dans le segment de prix supérieur du marché national du logement locatif. En revanche, la situation tendue dans le segment de prix supérieur des logements en propriété s'explique en premier lieu par la demande indigène étant donné la trop faible part des ménages étrangers sur ce marché, et ceci malgré une proportion de déménagements nettement plus haute chez ces derniers. Sur le plan régional, seules les régions latines sont en rouge. L'immigration contribue à assécher le marché du logement à Genève et à Lausanne. Il en va probablement de même au Tessin en ce qui concerne le logement en propriété. Dans l'agglomération zurichoise, la libre circulation des personnes se manifeste avant tout de manière structurelle sur le marché du logement locatif: elle entraîne une situation tendue dans le segment supérieur, mais aussi - en raison d'une activité de rénovation intense - dans une partie du segment inférieur du marché. Si l'on considère que 2008 a été une année record sur le plan de l'immigration, il apparaît que les répercussions à l'échelle suisse restent modestes. D'une manière générale, l'offre a bien suivi la demande. Il ne faut pas non plus oublier que la libre circulation des personnes peut également comporter des effets bienvenus sur le marché du logement. A Bâle et au Tessin, elle contribue ainsi au renforcement de la demande dans le domaine des logements locatifs et à un meilleur taux d'occupation du parc immobilier.

Pour développer ce système d'indicateurs, il a d'abord fallu combler trois domaines où l'information était lacunaire, identifiés lors du module 1: l'émigration, les frontaliers, et les titulaires d'une autorisation de séjour de courte durée.

L'émigration Chaque année, quelque 2000 personnes émigrent de la Suisse. De toute évidence, ce chiffre n'a pas augmenté de manière significative avec l'introduction de la libre circulation des personnes. Il apparaît que seule dans l'agglomération genevoise on assiste à un phénomène relativement marqué d'émigration de l'autre côté de la frontière, cela avec le but de travailler en Suisse tout en profitant des coûts de la vie plus bas à l'étranger. Ce phénomène ne concerne toutefois pas plus de 400 personnes par année.

Les frontaliers Le nombre de frontaliers a continuellement augmenté; 60% des cas concernent les régions de Genève, de Bâle et du Tessin. Pour l'heure, ces frontaliers montrent peu d'intérêt à venir s'établir en Suisse. On constate bien plus un accroissement de la population résidante dans les régions frontalières des pays limitrophes concernés. La population y croît plus rapidement que du côté suisse. L'activité de construction y est en partie plus dynamique, les prix de l'immobilier progressent plus rapidement - en France en particulier - et tendent à se rapprocher désormais du niveau des prix suisses. De plus, les régions frontalières s'adaptent à ces évolutions et tendent à lancer des projets de transports régionaux pour pouvoir faire face à l'augmentation des problèmes de trafic. Elles espèrent pouvoir réguler de sorte la mobilité des frontaliers et de répondre à la demande croissante en matière de logements par des dispositions relevant de l'aménagement du territoire.

Croissance des agglomérations et ségrégation Au final, il faut s'attendre à une croissance des agglomérations au-delà des frontières là où la pénurie de logements ne permet pas l'établissement dans le pays-même. Le constat vaut en particulier pour le canton de Genève, où l'on doit compter avec un autre type de ségrégation que celui connu actuellement: ce sera moins le facteur de la nationalité qui déterminera le choix du lieu de résidence que celui du revenu. Les riches, qu'ils soient suisses ou étrangers, s'établiront davantage à proximité du centre (ou dans d'autres localisations particulièrement attrayantes) et bénéficieront des avantages en termes de centralité et de fiscalité, tandis que les couches de populations aux revenus plus faibles peupleront les abords des agglomérations, en Suisse et à l'étranger. Dans toutes les autres régions étudiées, les liens sociaux sont toutefois si forts que la pression économique devra s'accroître encore considérablement avant de provoquer un déplacement des lieux de résidence par delà la frontière. Tant que le marché du logement et les voies de communication le permettront, les frontaliers continueront à penduler et ne changeront pas leur lieu de résidence.

Les titulaires d'une autorisation de séjour de courte durée L'effectif des titulaires d'une autorisation de séjour de courte durée (ressortissants d'Etats de l'UE15/de l'AELE ou d'autres pays) s'est développé jusqu'en 2007 de façon analogue à celui des personnes au bénéfice d'un permis B ou C et des frontaliers, en suivant les tendances de la conjoncture et de l'emploi en Suisse. Toutefois, à mi-2007, on constate une rupture sur le plan structurel. Le nombre de titulaires d'une autorisation de séjour de courte durée a reculé de quelque 13%. Avec l'abolition en juin 2007 des contingents en matière d'immigration, la majorité d'entre eux préfèrent désormais solliciter une autorisation de séjour de longue durée.

Un même phénomène de rupture se constate par rapport à la qualification de ces titulaires: le nombre de travailleurs qualifiés augmente constamment, tandis que celui des travailleurs moins bien qualifiés diminue. Les personnes en séjour court sont majoritairement jeunes et sans famille; elles proviennent par ailleurs pour une part importante de pays tiers, tels que l'Inde ou les États-Unis.

La demande en logements des personnes effectuant un court séjour en Suisse comporte deux segments clairement distincts. Une partie de ces personnes recherchent des appartements meublés et chers, situés au centre des agglomérations

les plus dynamiques, qu'elles payent parfois à des prix exorbitants. L'autre partie, constituée de personnes actives dans les secteurs de la construction, de la restauration et de l'hôtellerie ou d'autres services, trouve à se loger dans des bâtiments anciens et mal situés ainsi que dans des objets vétustes qui seront rénovés ou détruits d'ici peu. Cette main-d'œuvre est disposée à renoncer aux exigences de confort pendant un certain temps, afin d'augmenter les possibilités d'économies.

Tandis que la demande en matière de logements des travailleurs non qualifiés n'a guère pour effet d'évincer du marché des locataires en place mais, au contraire, fait office de tampon bienvenu pour les bailleurs, celle émanant des salariés hautement qualifiés tend à créer une certaine tension dans les sites privilégiés du point de vue de la localisation.