

## Journées du logement de Granges 2004

Journée de séminaire du 3 novembre 2004:

Qu'est-ce qui pousse ou freine la construction de logements?

## Investissement immobilier: données sur la situation actuelle

Texte accompagnant le discours de M. Christoph Enzler, OFL

Le but de ce discours d'introduction est de présenter une esquisse de la situation actuelle du marché du logement et des développements les plus récents. Ces données serviront de base à l'exposé suivant et au débat sur les aspects politiques.

### Du côté de la demande: hausse des revenus et croissance démographique

Ces dix dernières années, les salaires ont augmenté en termes réels de presque 4% au total, d'après les chiffres de l'OFS<sup>1</sup>, malgré des reculs ponctuels certaines années. D'autre part, les primes d'assurance maladie ont continué de grimper d'environ 4 à 5% par an, ce qui a quelque peu atténué la progression du pouvoir d'achat. En 2000 et 2001, 60'000 à 70'000 personnes étaient inscrites au chômage, mais ce nombre a pratiquement atteint les 170'000 en janvier 2004. Alors que la croissance démographique était de 50'000 personnes par an au moins du milieu des années 80 à 1994, elle est tombée entre 15'000 et 45'000 personnes par an durant la période 1995 - 2000. Depuis 2001, elle est repassée au-dessus de la barre des 50'000, ce qui représente 0,7 à 0,8% de la population totale. Selon le scénario de référence de l'OFS (scénario «Tendance»), la population de la Suisse devrait continuer de croître durant au moins les 20 prochaines années. Par ailleurs, la diminution de la taille des ménages entraînera elle aussi un accroissement de la demande de logements. Au début des années 90, le climat de la consommation était très déprimé. Après une reprise passagère en 1994, cet indicateur a encore été positif de 1998 à 2000, avant de s'infléchir de nouveau.

### Situation favorable en amont

Depuis quelques années, la situation est nettement favorable sur les marchés situés en amont. Après avoir flambé au début des années 90, les taux d'intérêt hypothécaires n'ont cessé de baisser. Situés à environ 4% en 1998, les taux variables ont de nouveau chuté après avoir brièvement remonté en 2000 et 2001. Les meilleurs taux variables hypothécaires servis actuellement sont de 3 ou 3,25% selon la banque et ont atteint leur niveau le plus bas historiquement. Les taux fixes sont encore plus faibles et le resteront. De ce fait, les hypothèques à taux variable ne sont plus guère conclues que dans une minorité de cas. Et même si l'on considère non seulement les nouvelles hypothèques mais l'ensemble des hypothèques, on constate que les hypothèques à taux fixe ont désormais pris le pas sur les hypothèques à taux variable, qui étaient jusqu'alors la forme la plus répandue. Le prix du terrain, qui a culminé au début des années 90, a nettement reculé. Depuis le milieu des années 90, il s'est stabilisé à un

<sup>1</sup> Office fédéral de la statistique

niveau modéré. Malheureusement, il n'existe pas de statistique à l'échelle suisse. Certaines données cantonales montrent cependant que les prix des terrains dans des endroits centraux et bien situés augmentent de nouveau. Quant au coût de la construction de nouveaux immeubles collectifs, qui nous intéresse aujourd'hui, il n'est actuellement guère plus élevé qu'il y a dix ans. Il existe depuis 1998 une statistique nationale qui permet également d'obtenir des données concernant certaines régions – pour l'instant les villes de Zurich, de Berne et de Lucerne et le canton de Genève. Les coûts des rénovations d'immeubles collectifs évoluent à peu près parallèlement à ceux de la construction de ce type d'objet immobilier.

### **Construction de logements: redressement de la barre?**

Le nombre de nouveaux logements, de 35'000 à 40'000 au début des années 90, a dépassé les 45'000 en 1994 et 1995. En tenant compte du décalage chronologique entre l'allocation et la production, ces deux années ont représenté la plus forte production d'objets bénéficiant d'un encouragement en vertu de la LCAP. Depuis lors, les chiffres ont continuellement baissé. En 2002, seuls 28'600 logements ont été construits. L'an dernier, une légère remontée a porté ce nombre à 32'000. Les données trimestrielles laissent penser que cette tendance à la hausse va se poursuivre cette année et l'an prochain. En effet, le nombre de logements en construction a sensiblement augmenté par rapport à l'an dernier et le nombre de permis de construire est nettement à la hausse depuis le printemps 2002.

### **Baisse du nombre de logements vides et hausse des prix**

Suite aux chiffres déjà mentionnés, le pourcentage de logements inoccupés a régulièrement diminué depuis les sommets de 1998 où il avait atteint 1,85%. Parallèlement, les chiffres de production ont crû. Un retournement de tendance semble avoir eu lieu l'an dernier. Alors que la proportion de logements vides passait de 1,04% à 0,91%, la production de logements passait de 28'600 à 32'000 environ. Selon les statistiques officielles de cette année, la proportion de logements vides s'est stabilisée autour de 0,91%. La réaction aux valeurs records de 1997/98 s'est donc produite avec un effet retard de 5 ou 6 ans, contre deux ans seulement auparavant. Des hypothèses quant à ce phénomène seront exposées ultérieurement lors de ce séminaire. La contraction de l'offre s'est également répercutée sur les prix. Ceux-ci ont augmenté tant pour les logements locatifs que pour les appartements et les maisons individuelles en propriété. Sinon en 2000, les hausses de loyer ont été très modérées pour les objets déjà loués malgré la raréfaction de l'offre, ce qui n'est pas surprenant si l'on considère la baisse persistante des taux hypothécaires. Toutefois, les indices ont été sous-estimés ces derniers trimestres en raison de distorsions dues à la composition de l'échantillon. L'amplitude exacte des correctifs à apporter n'est pas encore connue.

### **Baisse de la proportion des investissements dans la construction par rapport au PIB**

Adaptées au niveau des prix de 2002, les dépenses dans le bâtiment se sont situées entre 32 et 40 milliards de francs par an ces 20 dernières années. S'y ajoutent des dépenses annuelles pour les travaux de génie civil de 9 à 11 milliards de francs. Pour le bâtiment, on a atteint les plus fortes valeurs entre 1988 et 91 et en 1994 - 1995. Depuis, les dépenses se sont situées vers 34 milliards de francs, un peu plus l'an dernier. La proportion des dépenses dans le bâtiment par rapport au PIB frôle donc les 10%, avec une tendance à la baisse. En comparaison internationale, ce chiffre est dans la moyenne des pays d'Europe occidentale. La proportion est plus forte dans les pays en transition de l'Europe centrale et orientale, qui ont un grand retard à rattraper. La baisse du pourcentage de l'investissement immobilier par rapport au PIB et la

hausse de la création de valeur dans l'industrie du bâtiment ont entraîné une diminution marquée des effectifs dans ce secteur depuis le début des années 90.

Le montant des dépenses pour la construction de logements s'est situé entre 18 et plus de 22 milliards de francs ces 20 dernières années, toujours sur la base des prix de 2002. Le maximum a de nouveau été atteint en 1994/95, tandis que les années 2000 à 2002 sont les années les plus «maigres». Les rénovations et les travaux d'entretien représentent 25 à 30% des dépenses totales pour la construction de logements depuis 1988; ce pourcentage était légèrement plus faible auparavant. Nous nous pencherons plus tard, lors de ce séminaire, sur la question de savoir si ce pourcentage est suffisamment élevé. Notons encore, cependant, que seules les rénovations nécessitant une autorisation de construire sont incluses dans ces statistiques.

Les dépenses pour la construction d'immeubles collectifs représentaient en 2003 environ 60% du total de la construction de logements. Là aussi, les investissements pour la construction de nouveaux objets sont prédominants, avec une proportion de 70%.

## **Immeubles collectifs: qui sont les propriétaires et les maîtres d'ouvrage?**

La troisième et dernière partie de cet exposé est consacrée à la question des propriétaires d'immeubles collectifs. On ne sait pas grand chose des investisseurs et des maîtres d'ouvrage sur le marché du logement. Si l'on possède quelques indications sur les investisseurs institutionnels, cela n'était pas le cas, jusqu'à présent, pour les investisseurs ou les maîtres d'ouvrage privés – un groupe pourtant important. Les particuliers ont été intégrés pour la première fois dans une étude réalisée sur mandat de l'OFL, dont les résultats vous seront présentés par le professeur Thalmann. L'ensemble des maîtres d'ouvrage et celui des propriétaires subséquents ne sont certes pas identiques, mais les recensements de la population donnent quelques indications sur ce dernier groupe. Elles seront brièvement présentées ici. Les maîtres d'ouvrage feront quant à eux l'objet du prochain exposé.

Contrairement à une opinion très répandue, les particuliers forment la grande masse des propriétaires de logements. Ils représentent une proportion de 57,4%, proportion qui a d'ailleurs augmenté de presque 6 points entre 1990 et 2000. Le deuxième groupe en importance est constitué par les institutions de prévoyance du personnel, qui représente 8,4% des propriétaires, suivies par les sociétés coopératives dont la part est de 7,9%. Le pourcentage de logements locatifs et coopératifs détenus par des sociétés de construction et des sociétés immobilières a diminué de moitié entre 1990 et 2000. Il est actuellement de 5,7%.

Autre résultat marquant du recensement 2000: le nombre de logements en propriété par étages a doublé durant la décennie 90. Souvent, ils ont été vendus par des promoteurs. De plus, le nombre croissant de logements en propriété concurrence les logements locatifs de standing. Nous reviendrons encore, aujourd'hui, sur ces données et sur les questions qu'elles soulèvent.

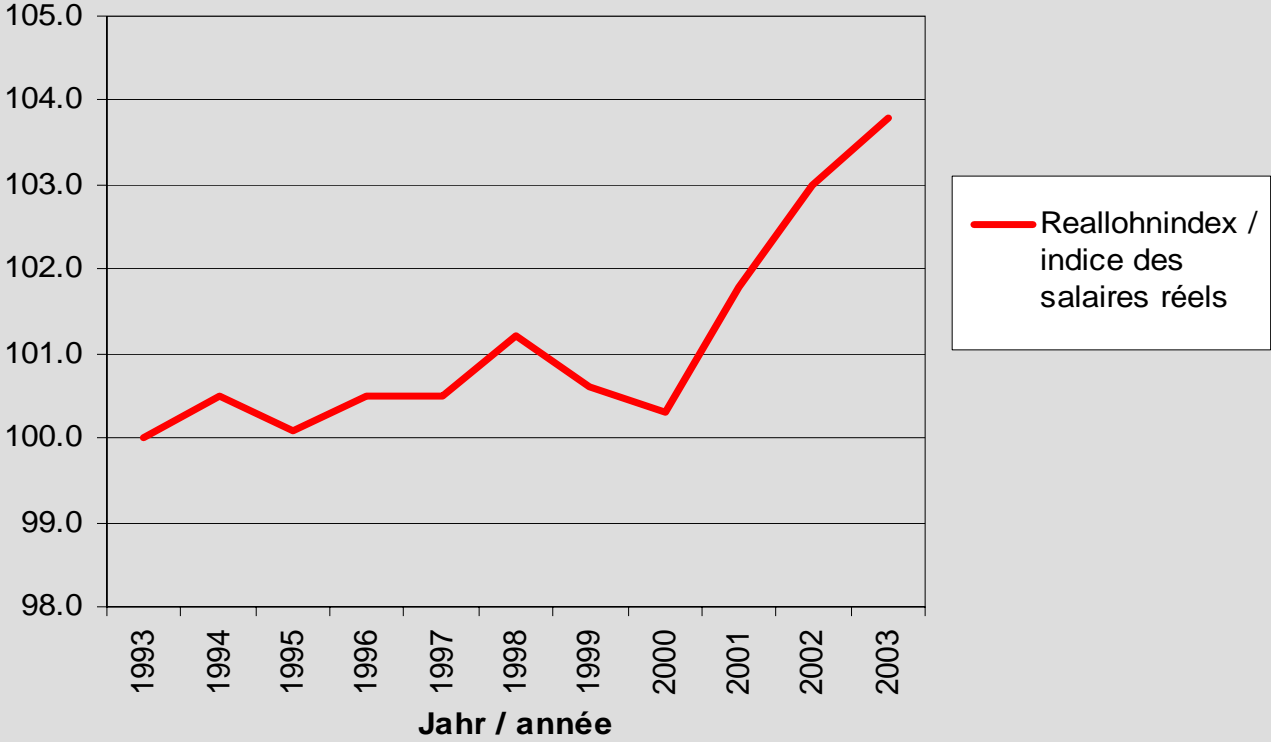
Pour plus de précisions sur les résultats du recensement de la population 2000, nous nous référons à l'ouvrage de F.W. Gerheuser, qui sera bientôt publié par l'OFS.

Wohnbauinvestitionen: Fakten zur  
aktuellen Situation /  
Investissements dans la construction de  
logements: la situation actuelle

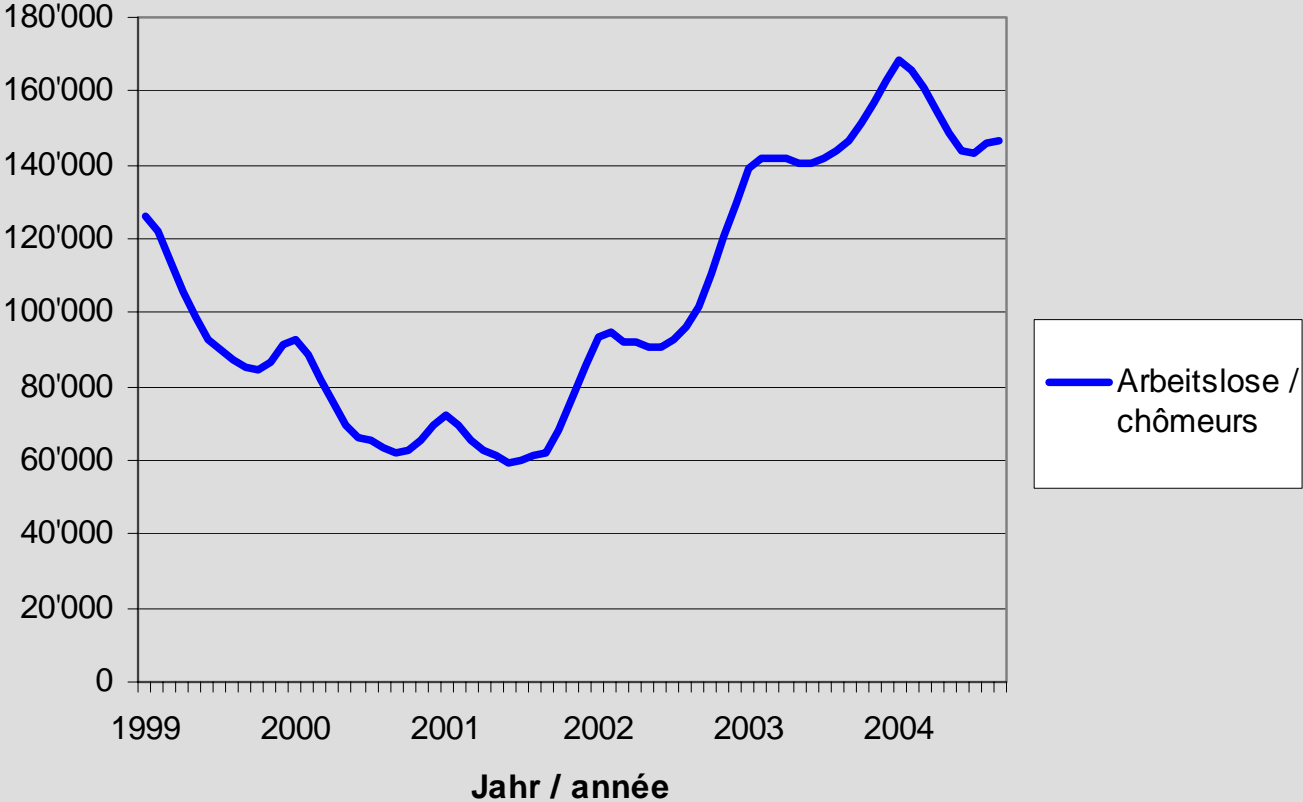
Christoph Enzler

Bundesamt für Wohnungswesen / Office fédéral du logement

# Reallohnentwicklung 1993 – 2003 / Evolution des salaires réels 1993 - 2003

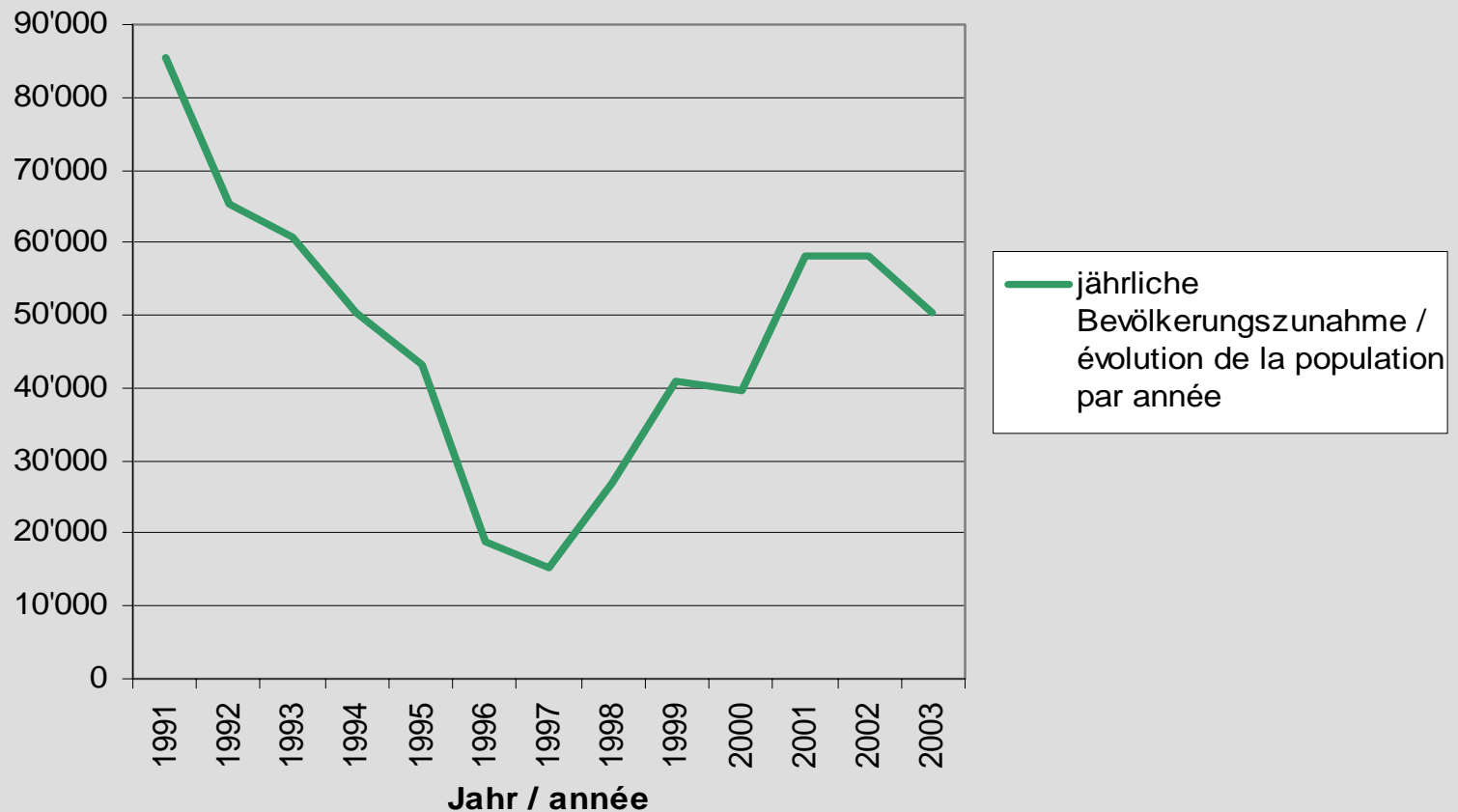


# Entwicklung der Arbeitslosenzahlen Evolution du nombre de chômeurs



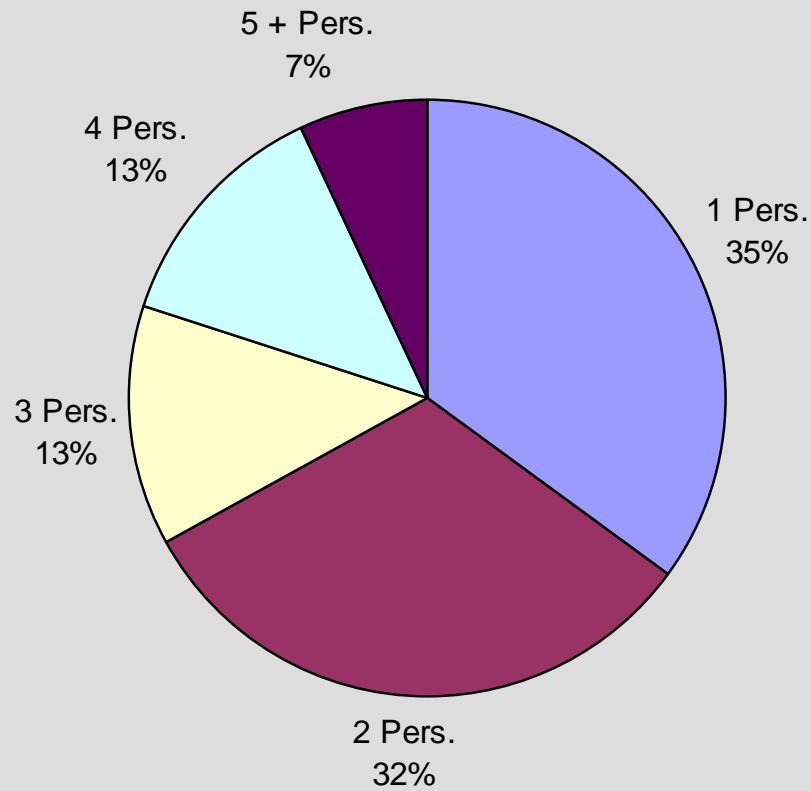
# Jährliche Bevölkerungszunahme 1991 – 2003

## Evolution de la population par année 1991-2003



# Haushaltsgrößen 2000

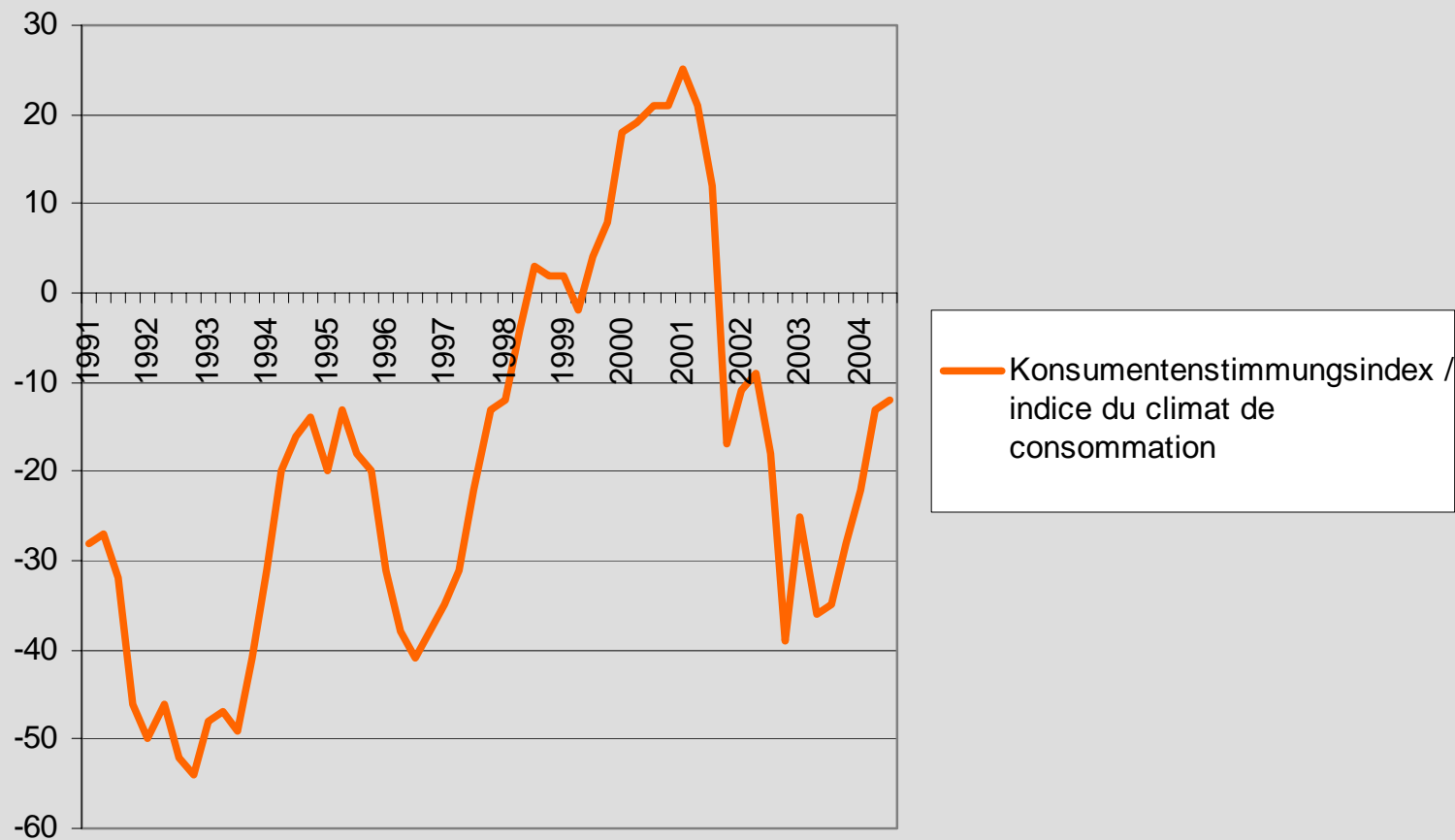
## Taille des ménages 2000





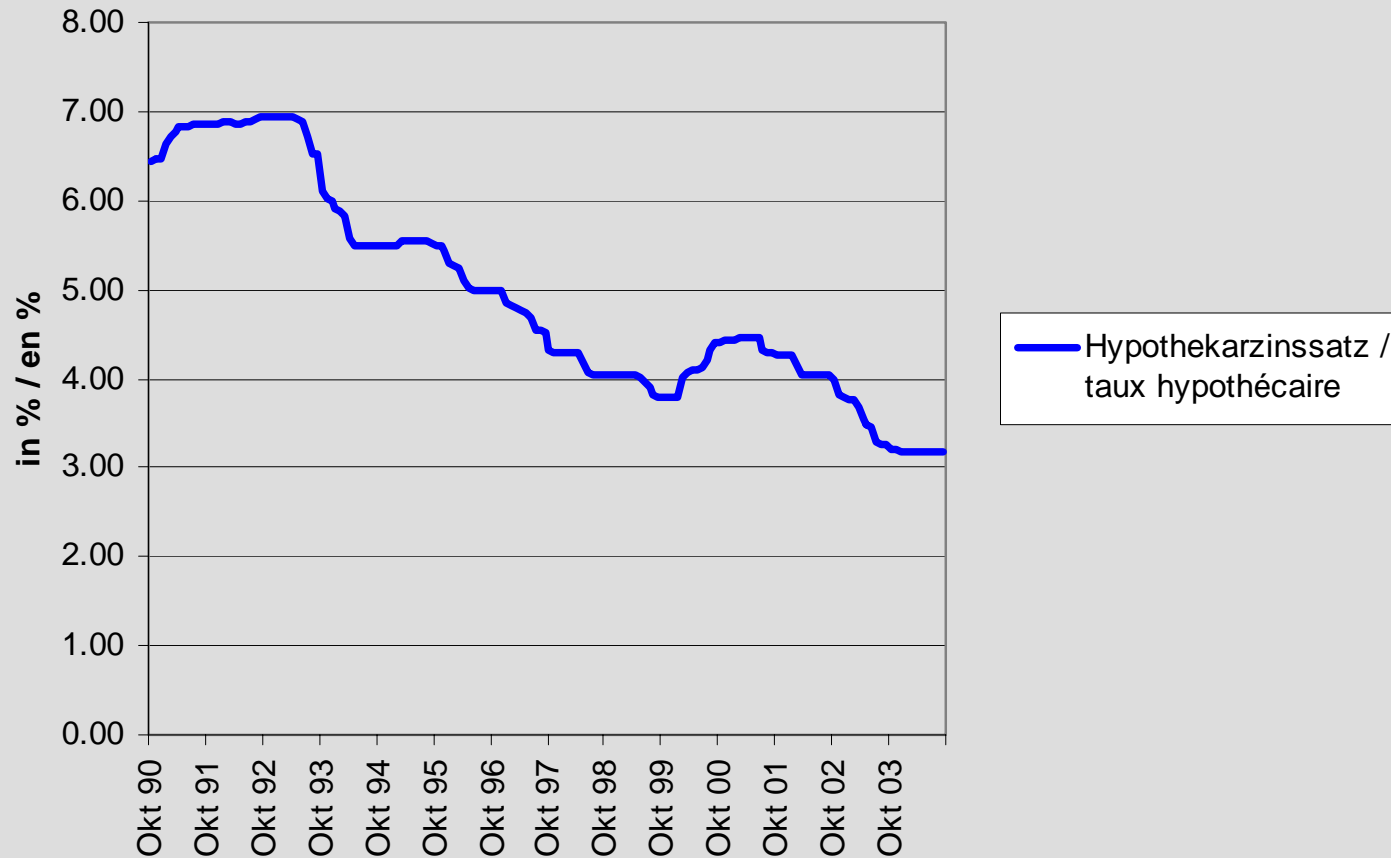
# Index der Konsumentenstimmung 1991 – 2004

## Indice du climat de consommation 1991 - 2004

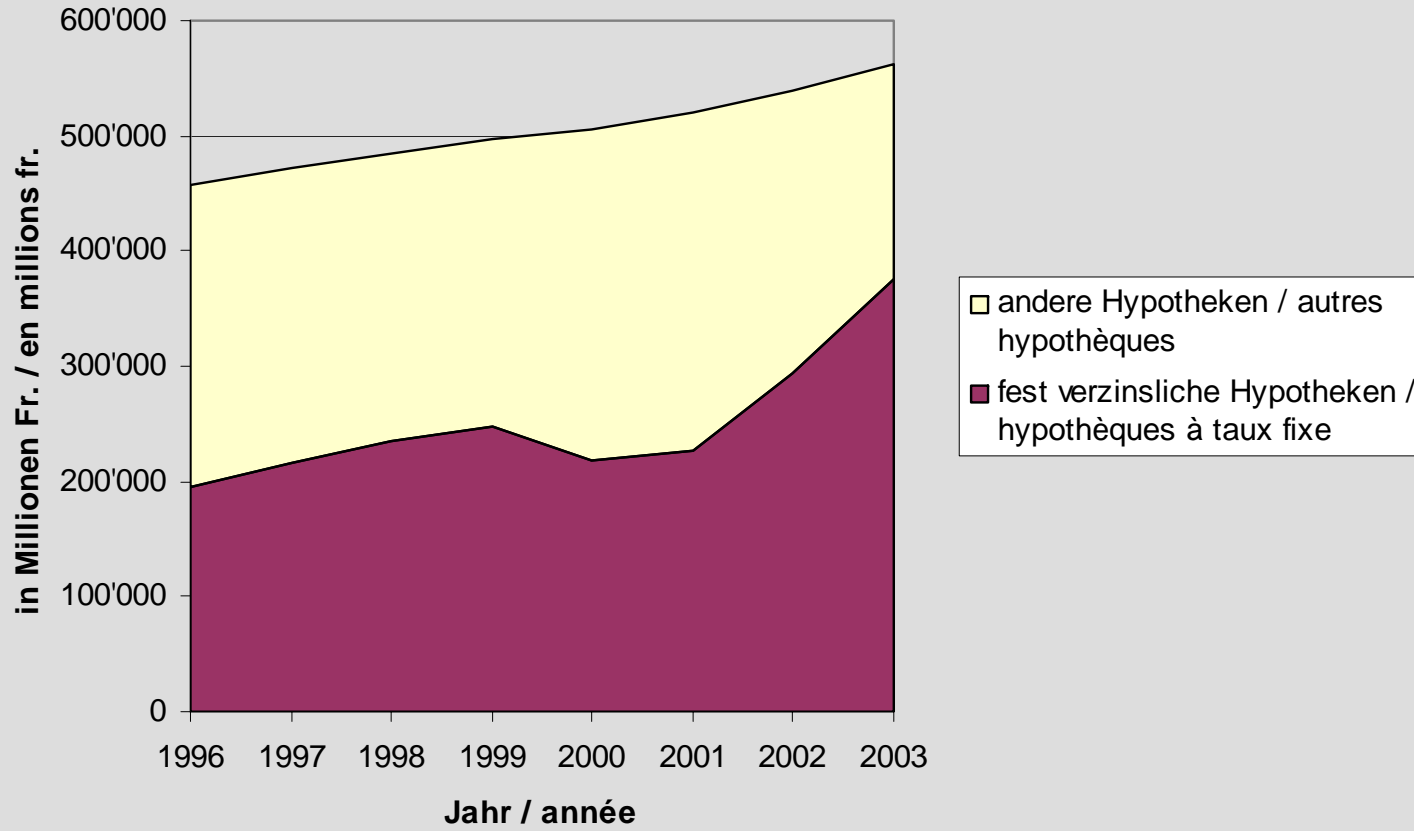


# Hypothekarzinsatz 1990 – 2004

## Taux hypothécaire 1990 - 2004

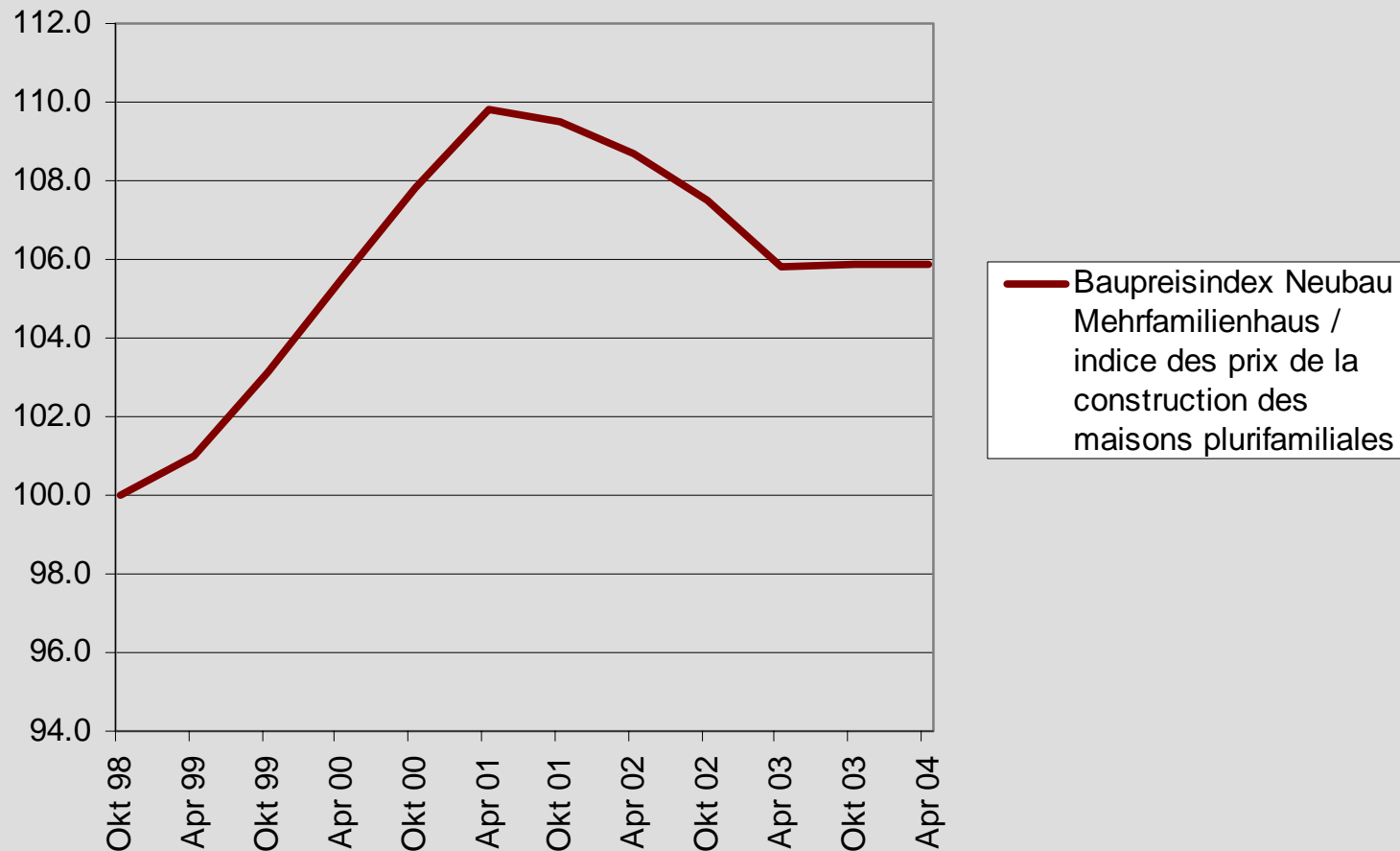


# Anteil fest verzinslicher Hypotheken Part des hypothèques à taux fixe



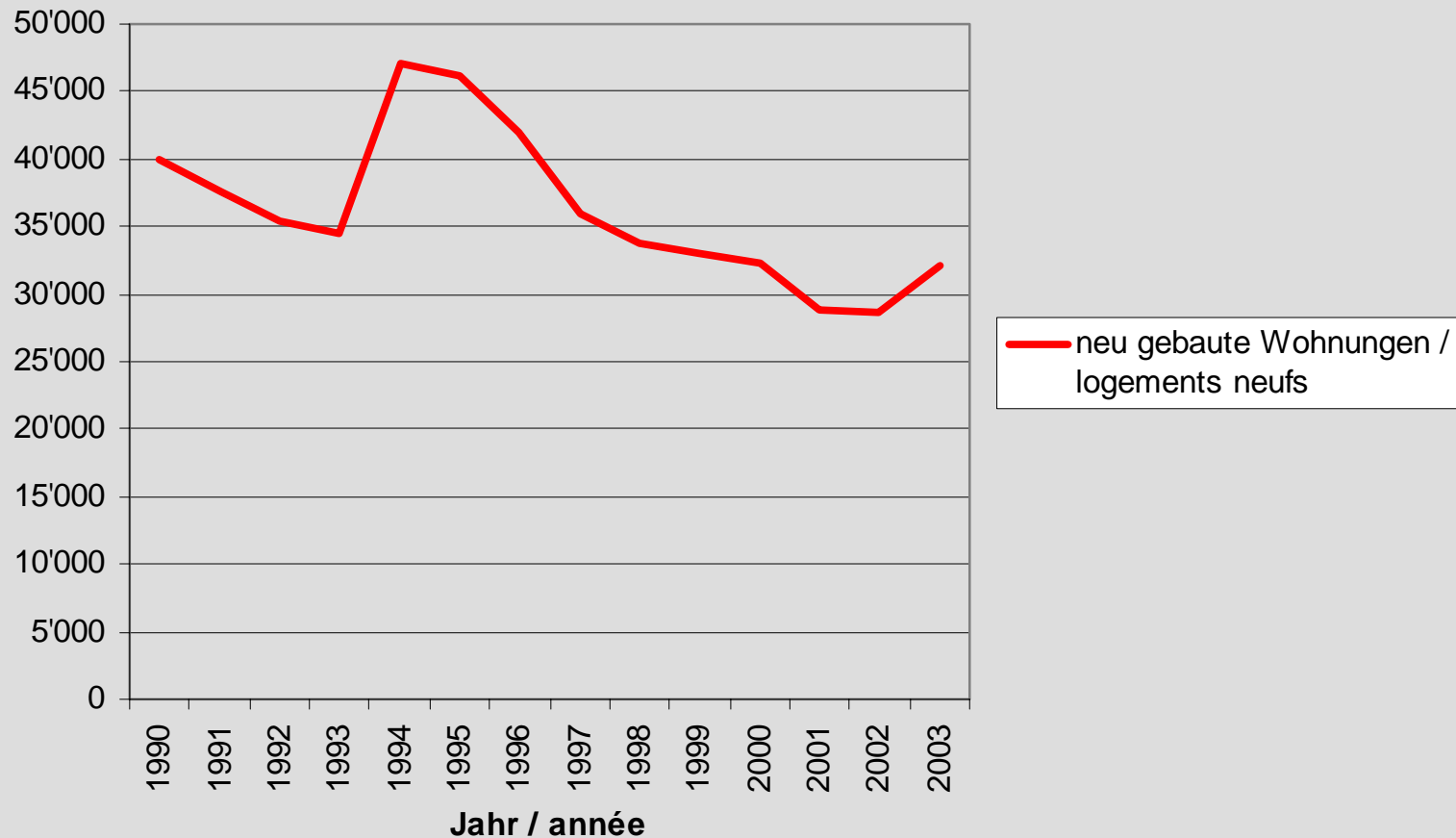
# Baupreisindex „Neubau Mehrfamilienhaus“

## Indice des prix de la construction des maisons plurifamiliales



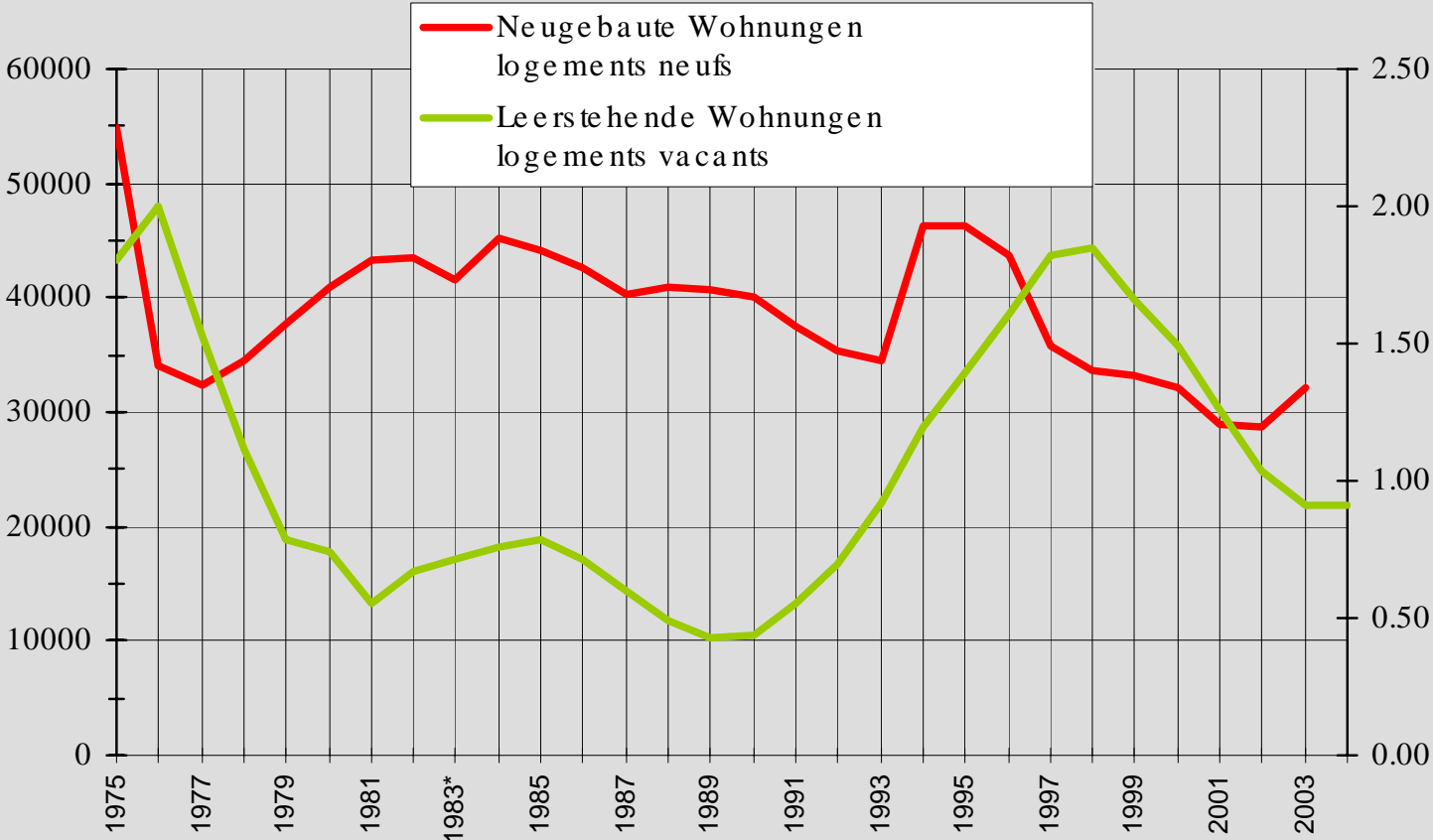
# Neu gebaute Wohnungen 1990 – 2003

## Logements neufs 1990 - 2003



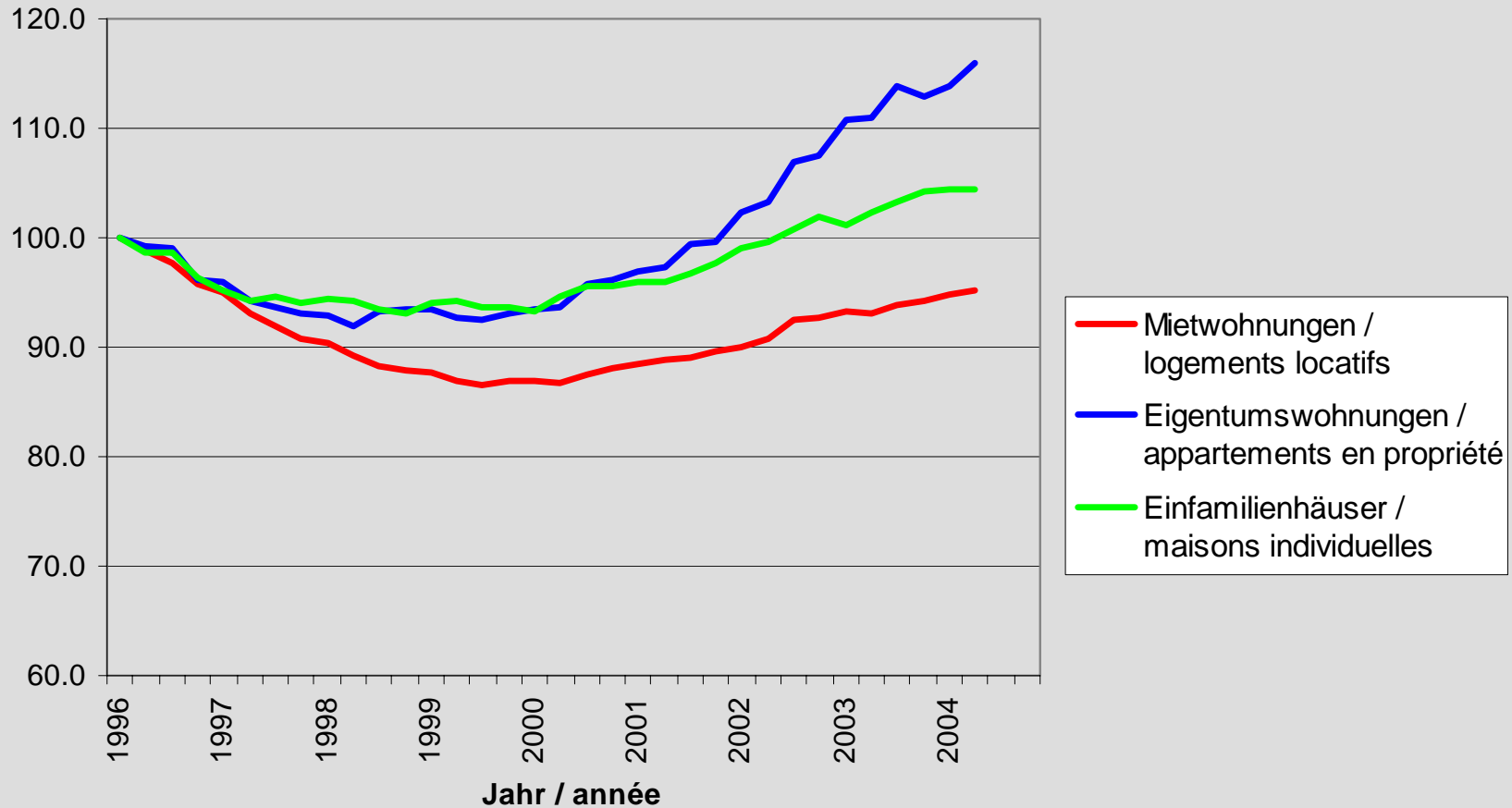
# Neu gebaute und leerstehende Wohnungen seit 1975

## Logements neufs et taux de logements vacants depuis 1975



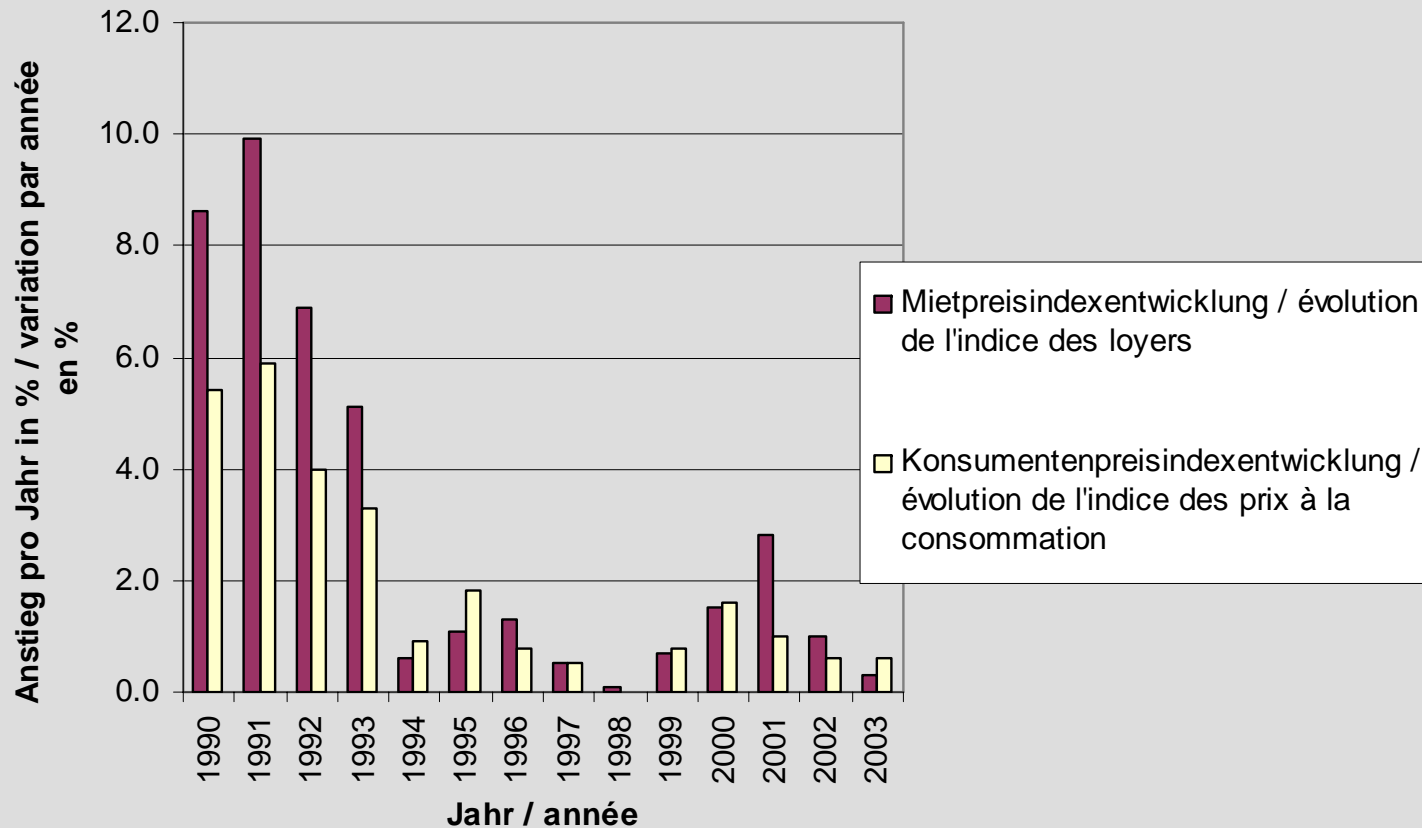
# Angebotspreisindizes Wüest & Partner

## Indices des prix de l'offre Wüest & Partner



# Jährliche Entwicklung Mietpreise und Konsumentenpreise seit 1990

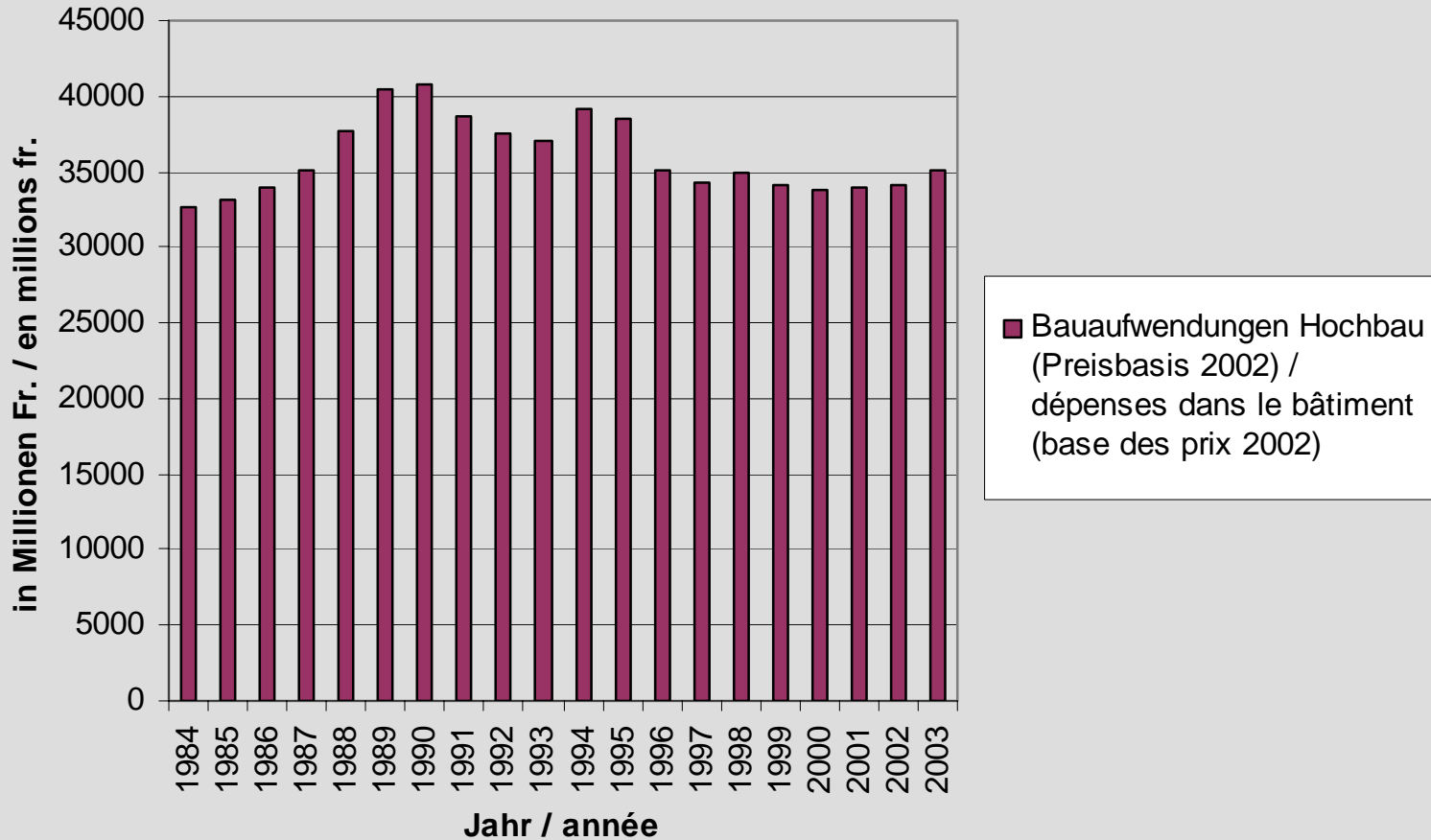
Evolution de l'indice des loyers et des prix à la consommation par an depuis 1990



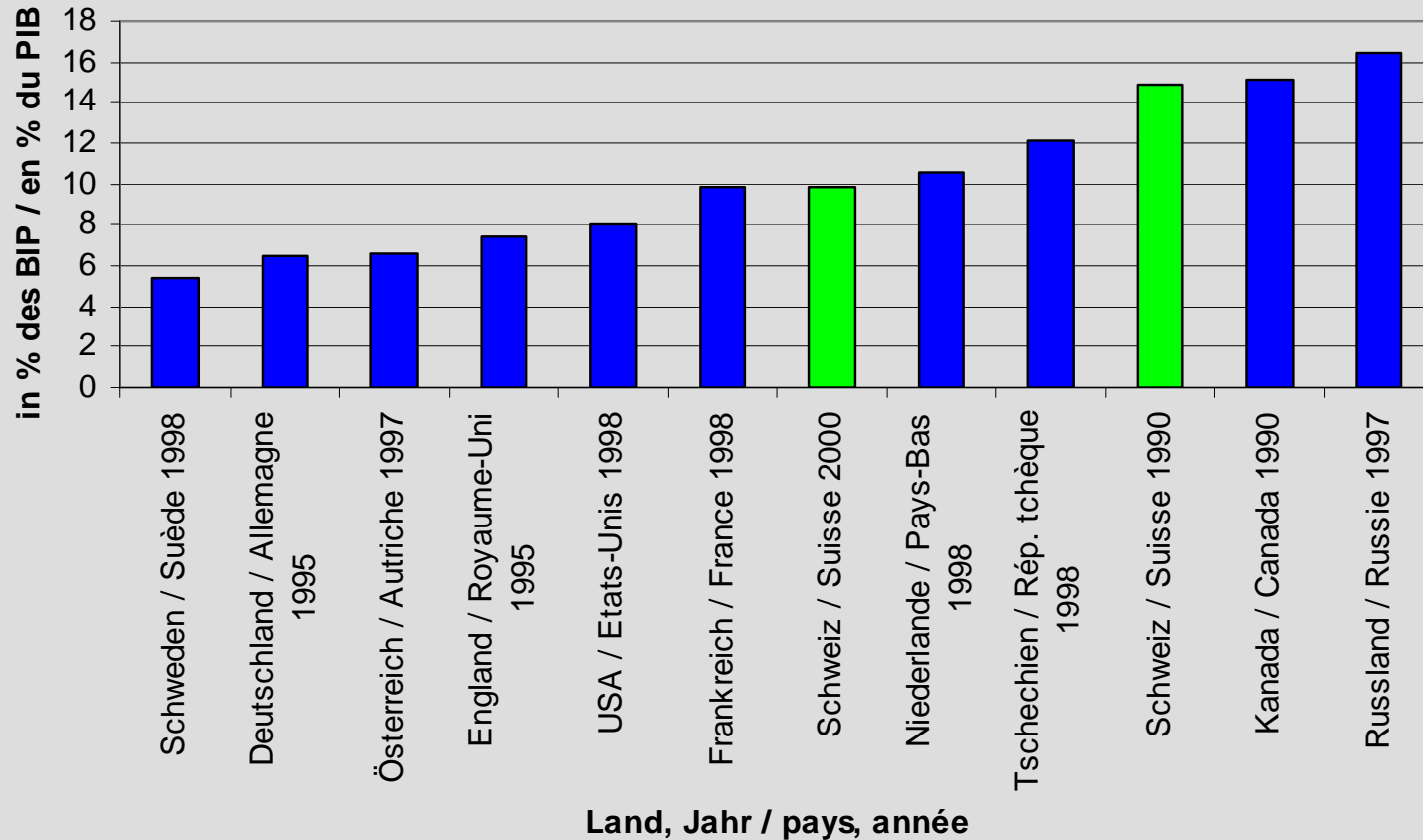


# Baufwendungen Hochbau auf Preisbasis 2002

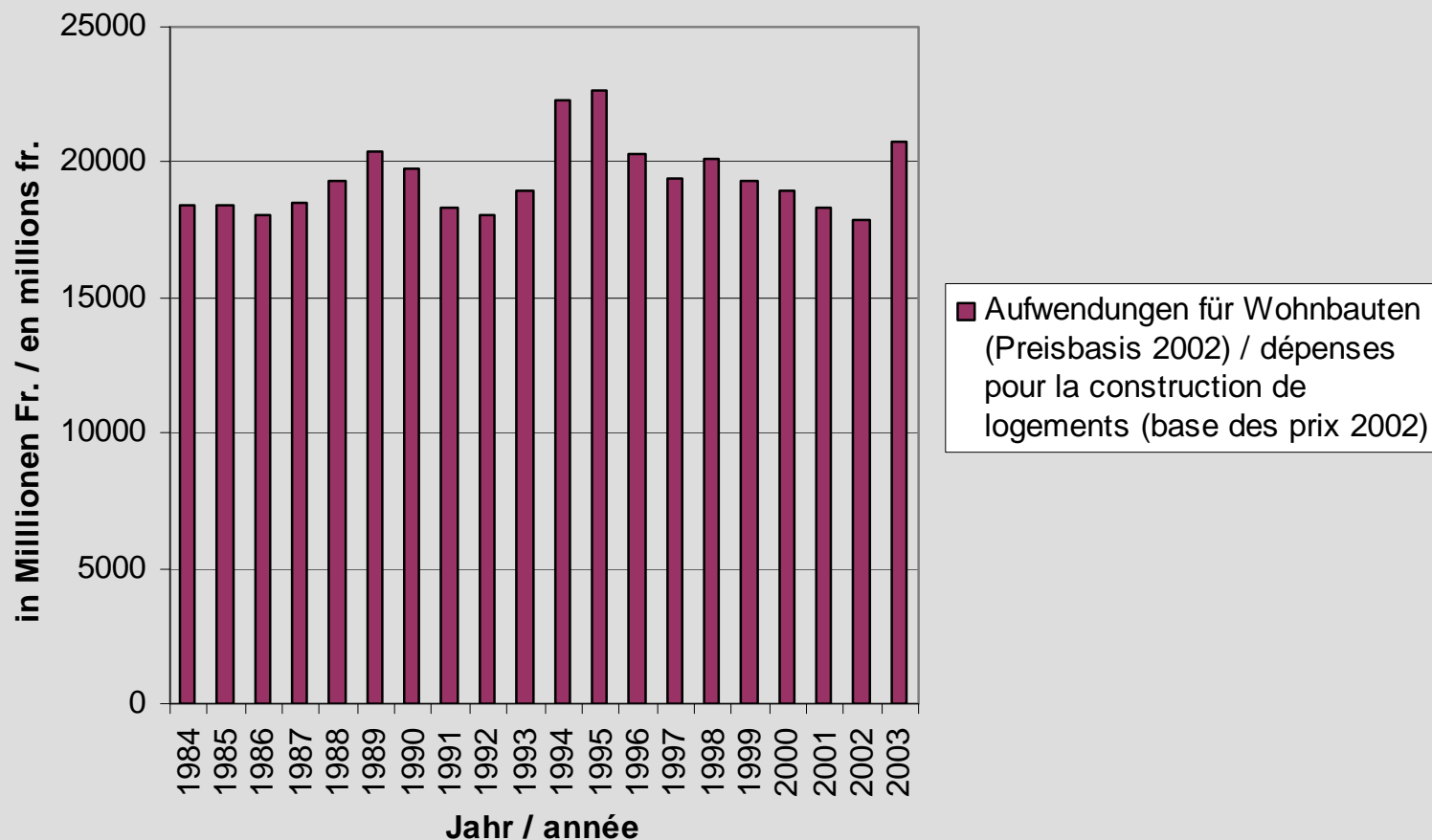
## Dépenses dans le bâtiment (base des prix 2002)



# Internationaler Vergleich der Bauaufwendungen Comparaison internationale des dépenses de la construction

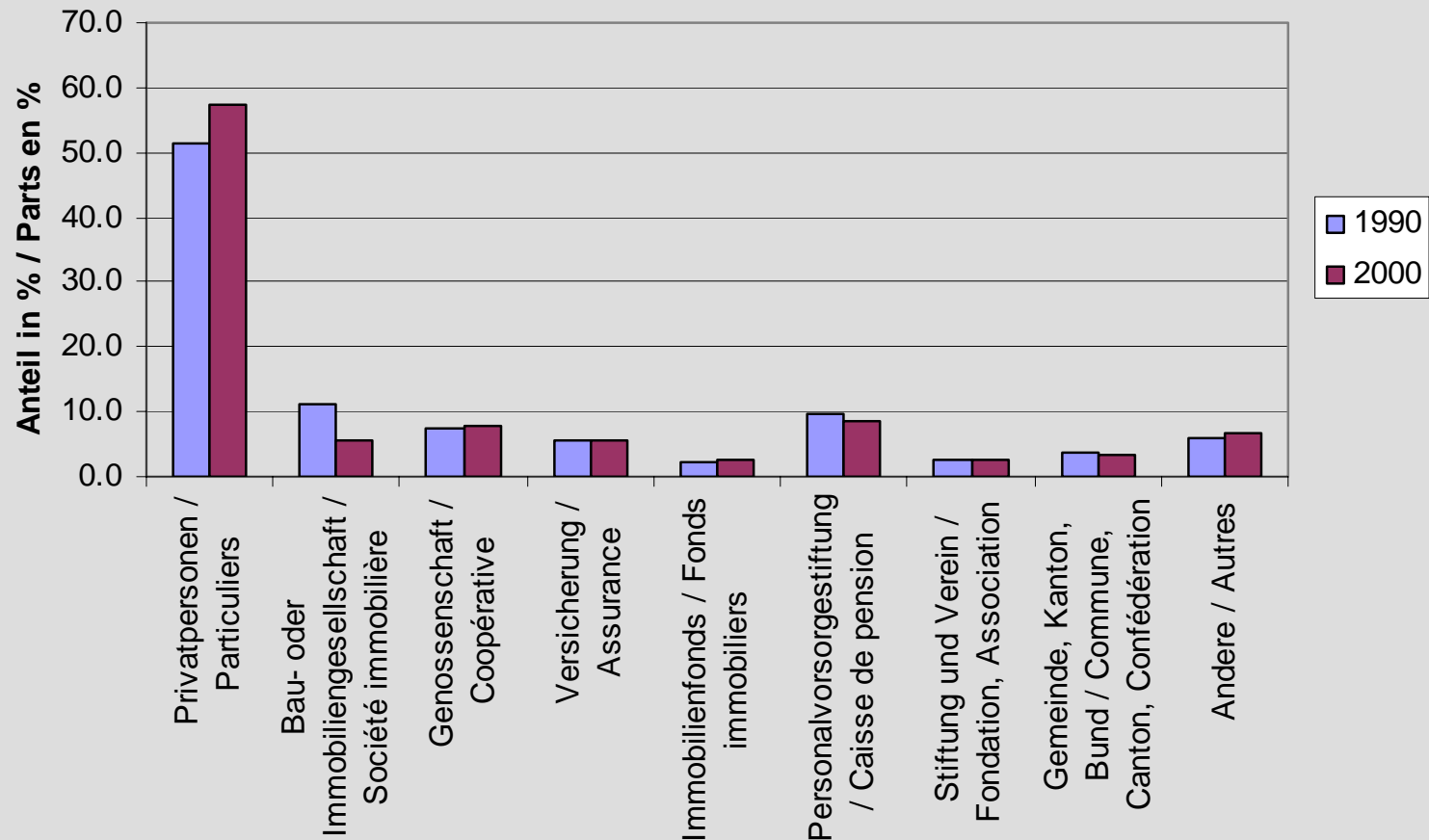


# Aufwendungen für Wohnbauten Dépenses pour la construction de logements (Preisbasis 2002 / base des prix 2002)



# Besitzstruktur der Mieter- und Genossenschafts- wohnungen 1990 und 2000

Propriétaires des logements locatifs et des logements  
des coopératives de logements 1990 et 2000



# Wohnungen im Stockwerkeigentum 1970 – 2000

## Logements en propriété par étage 1970 - 2000

