



Daniel Sager, Meta-Sys AG

## **Moniteur «Libre circulation des personnes et marché du logement» : évolution quantitative 2005 - 2012**

### *Un rapport sur le marché du logement*

Depuis le milieu de la dernière décennie, la libre circulation des personnes a modifié le taux d'immigration en Suisse. Ceci a conduit à des changements structurels relatifs à la provenance des étrangers et à leur qualification professionnelle. De plus en plus d'étrangers sont issus de la communauté européenne et leur niveau de compétence est plus élevé que préalablement. Ceci a des répercussions sur le marché du logement. Le moniteur sur la libre circulation des personnes suit l'évolution des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il décrit la situation actuelle du marché du logement et cherche à déterminer si l'immigration a aggravé ou amélioré cette situation. Par l'analyse synoptique du marché locatif et en propriété ainsi que la division du marché en trois segments de prix (inférieur, moyen et supérieur), il permet de suivre l'évolution suisse ainsi que d'identifier des régions où la situation est problématique.

### *Evolution 2005 - 2012*

Le marché du logement suisse est passé d'une situation généralement équilibrée en 2005 à une situation de pénurie en 2012. Cela concerne aussi bien le marché du logement locatif que le marché des logements en propriété. Depuis son introduction, la libre circulation des personnes a fortement influencé l'évolution du marché locatif (urbain) et ce, en raison de l'augmentation disproportionnée des hauts revenus par rapport aux ménages suisses, en particulier dans les segments de prix moyens et supérieurs. Les ménages suisses en revanche ont eu tendance à devenir propriétaires, en demeurant dans la même zone d'agglomération. Ce système de trop-plein a fonctionné jusqu'en 2010, en partie grâce à un développement important de l'offre dans ce domaine (au détriment de la construction de logements locatifs). Par contre, en 2011 puis en 2012, le marché des logements en propriété s'est également resserré et les zones de plus en plus en périphérie se sont vues touchées par une hausse substantielle des prix. Si l'on prend en considération toute la durée du cycle, une légère détente se dessine dans le domaine du marché locatif. L'évolution de l'offre dans ce secteur repart à la hausse et permet une détente en particulier au niveau des segments moyen et supérieur de prix. Cependant, cela durera encore un certain temps avant qu'une influence ne se fasse sentir également sur le segment inférieur de prix et le phénomène de ségrégation dans les centres urbains va perdurer.

### *Tendances régionales*

Considérer la situation générale suisse et l'agrégation des marchés (location et propriété) permet de relativiser jusqu'à un certain point les observations faites dans les différents centres urbains. L'agglomération zurichoise (y compris Zoug) et la région lémanique se trouvent dans une situation de pénurie importante. Cependant, ces régions présentaient déjà en 2005 un marché assez tendu. Au cours des huit dernières années, la région Suisse centrale s'est rajoutée à la liste des contrées extrêmement tendues alors que les autres marchés se sont développés de manière plus équilibrée.