

Marché immobilier, marché du travail et compétitivité de l'économie suisse

Philippe Thalmann

Président de la Commission fédérale du logement

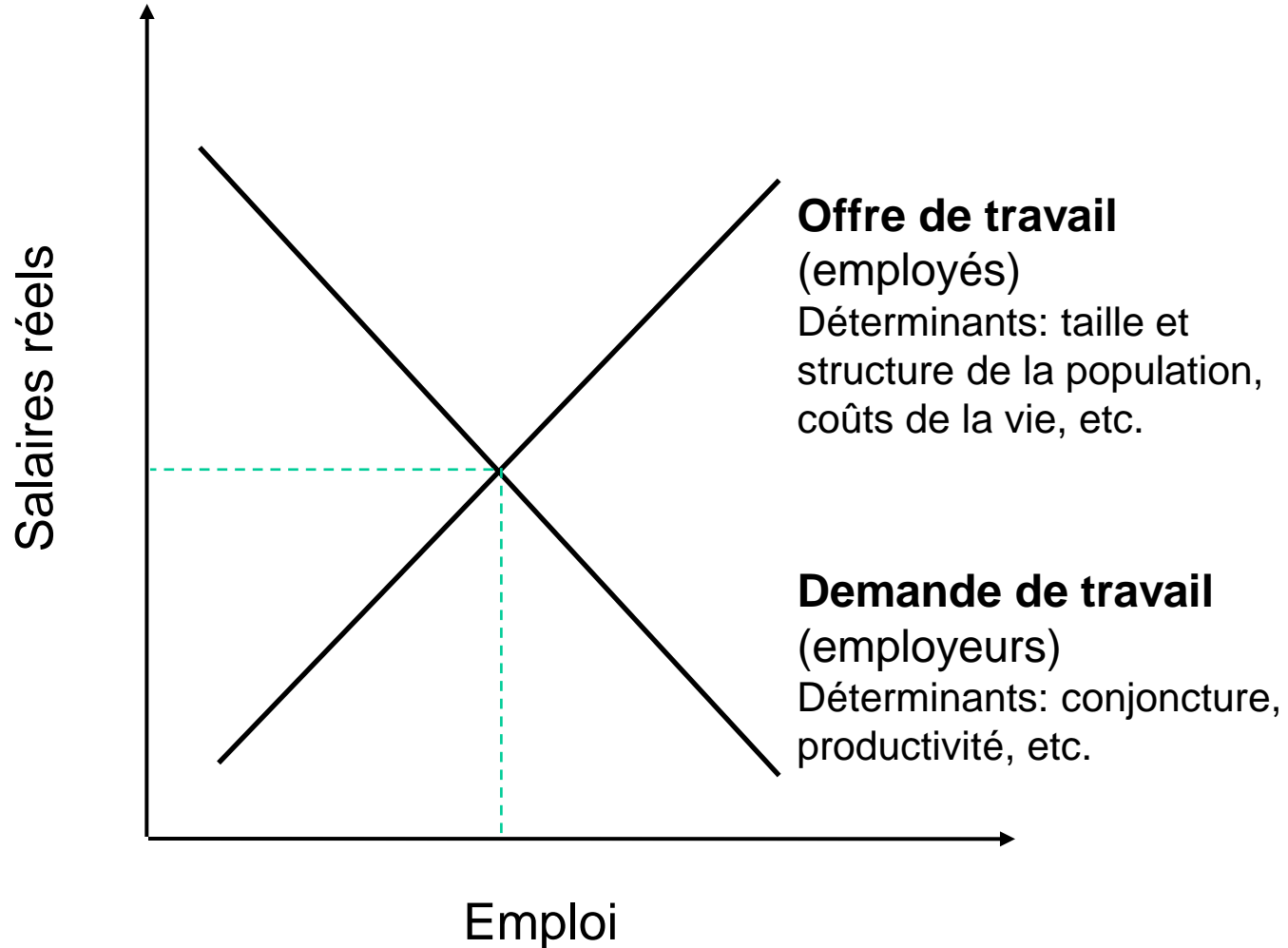
Professeur EPFL, Lausanne

Avec contributions de Philippe Favarger

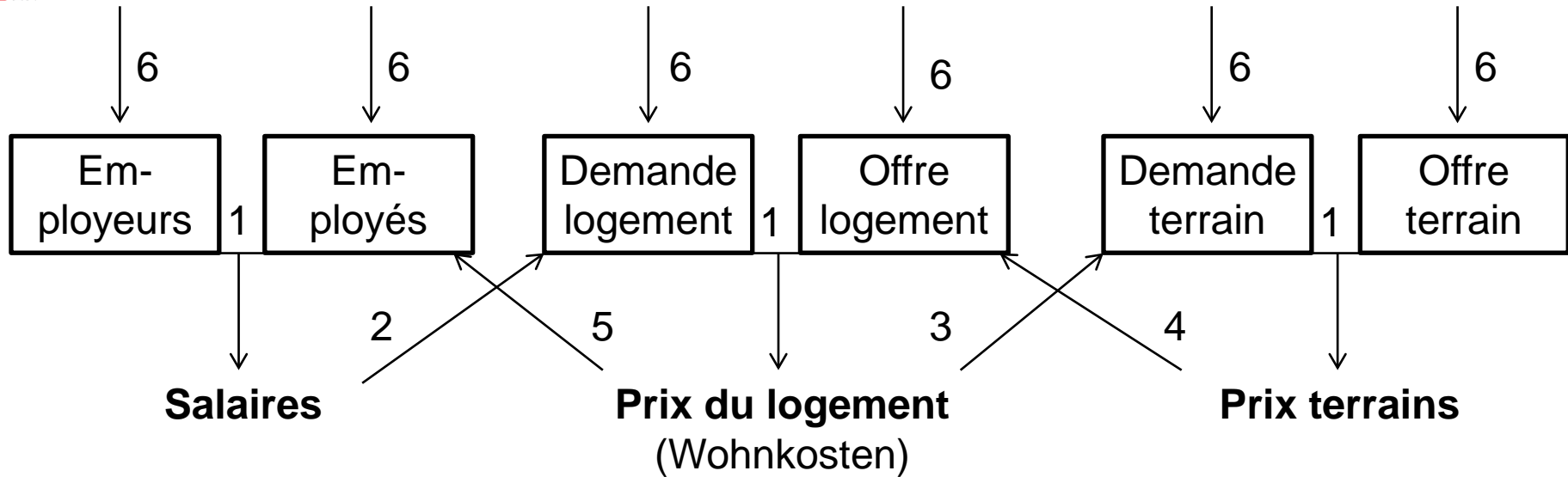
Journées du logement de Granges

5 novembre 2013

Offre et demande sur le marché du travail

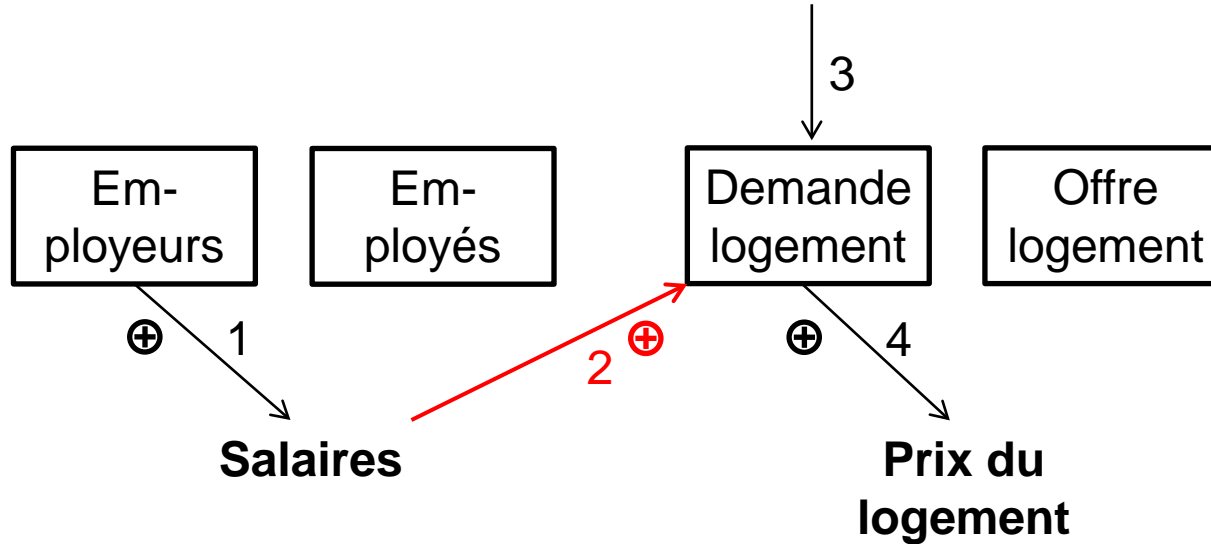


Relations entre les marchés



1. Les prix (du travail, du logement et des terrains) et les quantités échangées se fixent par confrontation entre l'offre et la demande
2. Le niveau des salaires influence la demande de logement et donc son prix
3. Le prix du logement influence la demande de terrains et donc leur prix
4. Les quantités échangées de terrains influencent l'offre de logement et donc son prix
5. Le prix du logement influence les employés (offre de travail) et donc les salaires
6. D'autres facteurs que les prix influencent aussi l'offre et la demande sur les différents marchés

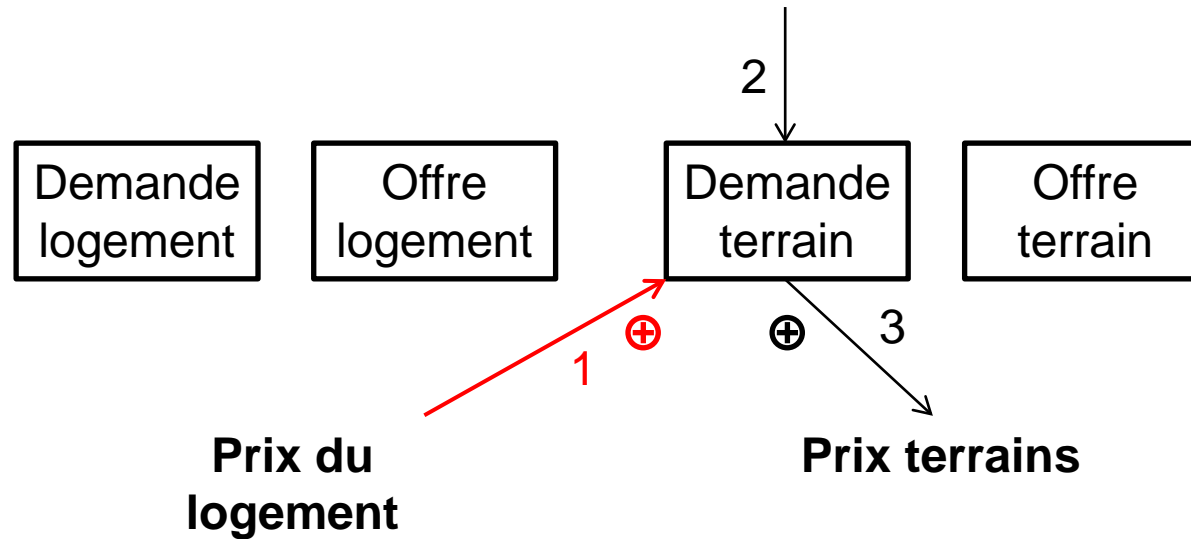
Marché du travail → marché du logement



Le niveau des salaires influence la demande de logement et donc son prix (prix des maisons/appartement ou loyers)

1. Plus les employeurs sont à la recherche d'employés (selon la conjoncture), plus les salaires et les revenus sont élevés
2. **Plus les revenus sont élevés, plus la demande de logement est forte**
3. La croissance démographique et la diminution de la taille des ménages renforcent la hausse de la demande de logement
4. Plus la demande de logement est forte, plus le prix du logement est élevé

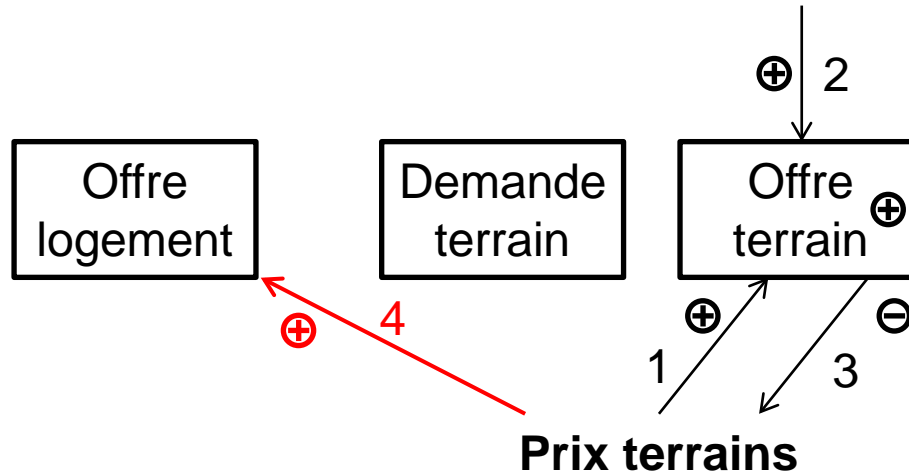
Marché du logement → marché foncier



Le prix du logement influence la demande de terrains et leur prix

1. Plus le prix du logement est élevé, plus les prix immobiliers sont élevés, et plus la demande de terrains est élevée (les promoteurs veulent construire pour répondre à la demande de logement)
2. La demande de terrains pour d'autres affectations (commercial, administratif) renforce la pression
3. Plus la demande de terrains est élevée, plus les prix des terrains sont élevés (concurrence entre les promoteurs)

Réaction du marché foncier



L'offre de terrains répond à l'augmentation des prix et l'atténue

1. Plus le prix des terrains est élevé, plus les propriétaires fonciers les mettent à disposition des promoteurs
2. L'agrandissement des zones à bâtir ou l'accroissement des droits à bâtir (densités autorisées) pourrait aussi augmenter l'offre de terrains
3. La hausse de l'offre de terrains stabilise les prix des terrains

Au total, les ventes de terrains augmentent et leurs prix augmentent moins que si l'offre de terrains n'avait pas répondu à l'augmentation de la demande

4. Ceci favorise l'offre de logement

Les prix fonciers sont très volatils

- Quand la population augmente de 1% par an au lieu de 0.5%, c'est **deux fois plus** de nouveaux logements qui sont demandés. La production et donc l'offre n'arrivent pas à répondre à un tel « choc » à court terme.
- Les loyers et plus encore les prix peuvent donc augmenter fortement en cas de pression de la demande – et diminuer tout autant en cas de ralentissement
- L'impact sur les prix fonciers est encore démultiplié parce que le terrain ne représente qu'une petite partie du prix immobilier (exemple: le terrain représente 20% du prix immobilier, celui-ci augmente de 5% et le prix de construction ne change pas → le prix du terrain augmente de 25%!)



Population + 1%

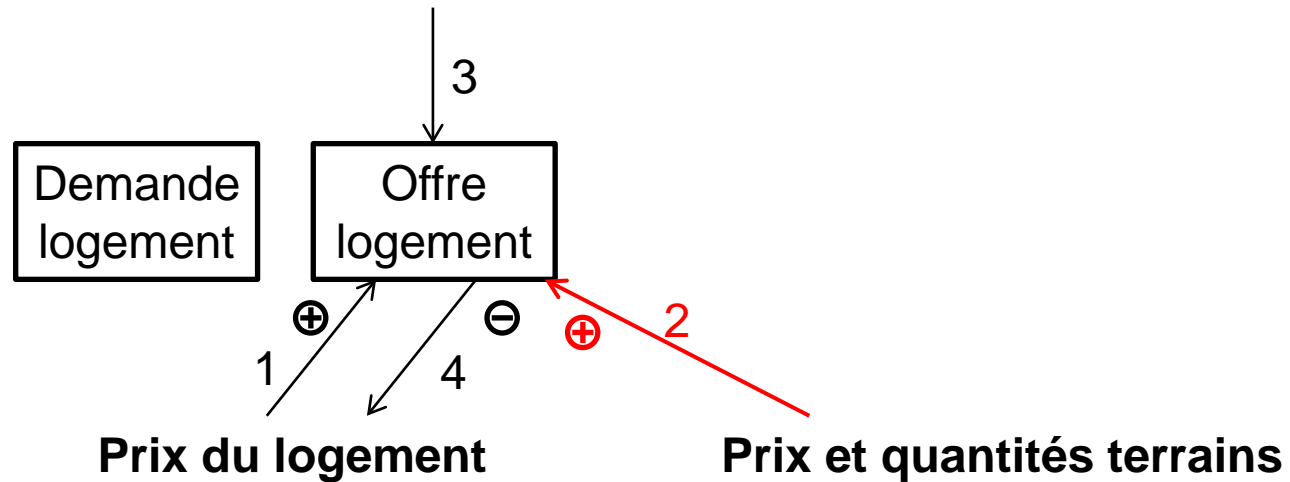


Loyers + 5%



Terrains + 25%

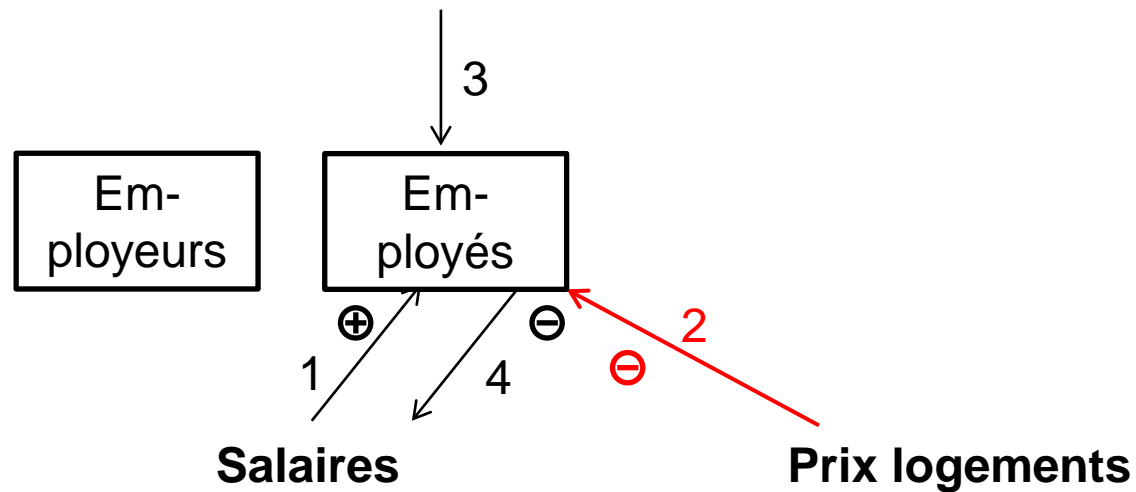
Marché foncier → marché du logement



La réponse de l'offre de terrains permet d'augmenter l'offre de logement et donc de modérer la hausse de son prix

1. La hausse du prix du logement encourage la construction
2. La hausse de la disponibilité de terrains et la stabilisation de leurs prix encourage l'offre de logement
3. Des bâtiments administratifs pourraient être transformés en logements
4. L'augmentation de l'offre de logement stabilise son prix

Marché du logement → marché du travail

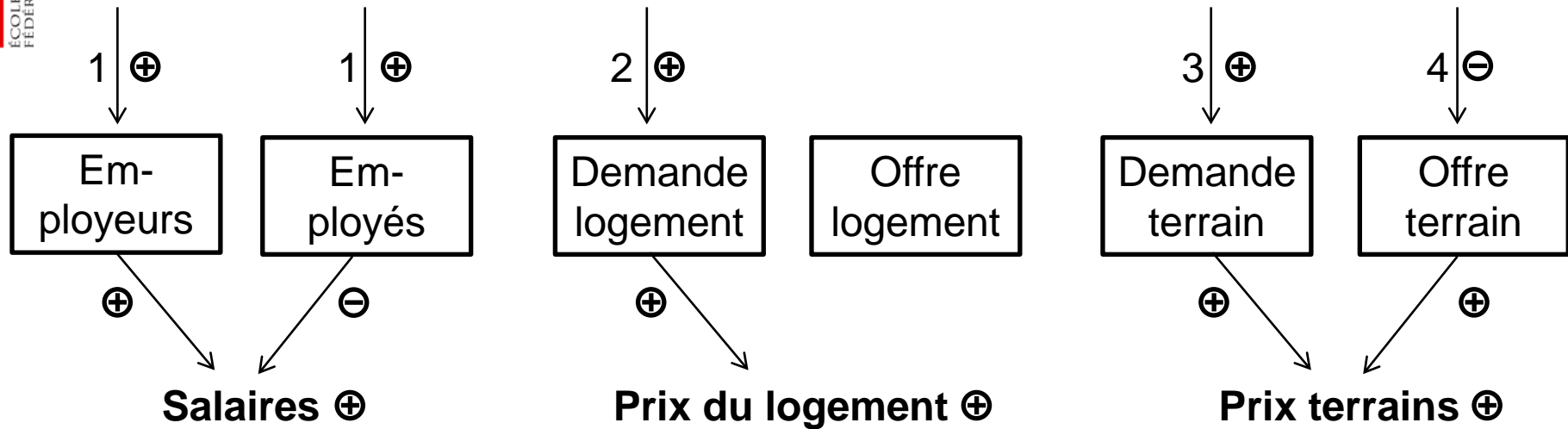


Le niveau du prix du logement influence les employés et les salaires

1. Plus les salaires sont élevés, plus les employés actuels ou potentiels offrent leurs services
2. La stabilisation du prix du logement permet aux employés de se contenter de salaires moins élevés
3. L'immigration permet aussi de répondre à la demande des employeurs
4. La conjugaison de ces effets conduit plus de personnes à proposer leurs services (augmentation de l'offre de travail), ce qui stabilise les salaires

La hausse initiale des salaires, qui avait provoqué la hausse des prix du logement et des terrains, est atténuée par la hausse, en réaction, de l'offre de terrains et de logement et des personnes prêtes à travailler

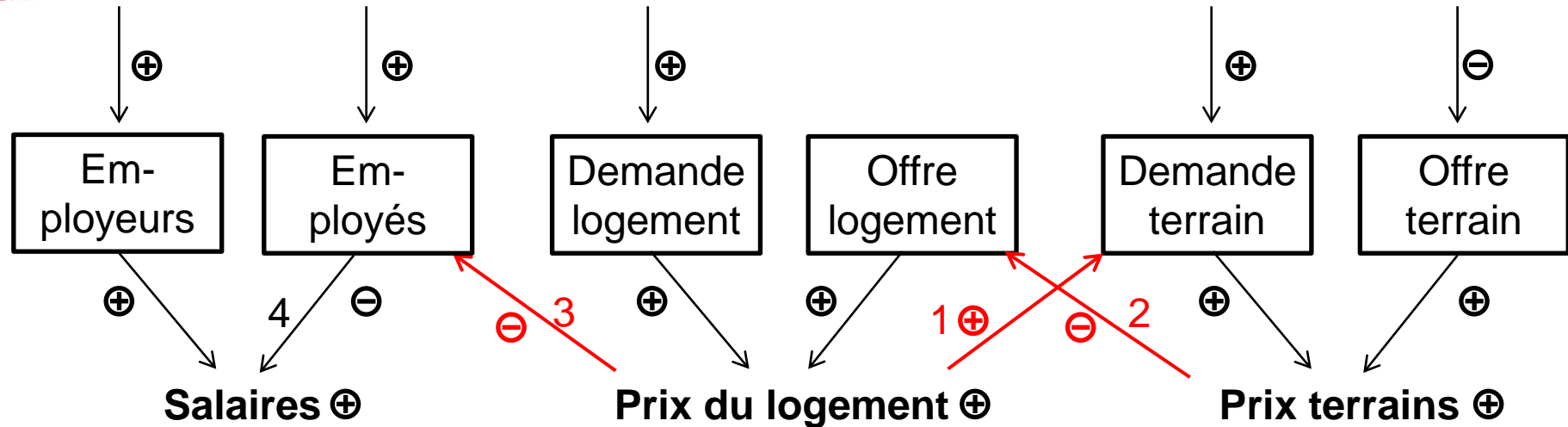
Expérience récente en Suisse (2007+)



Les phénomènes en Suisse par ordre d'importance :

1. L'immigration a stimulé la demande intérieure, donc celle des employeurs, ainsi que l'offre de travail des employés; l'effet net sur les salaires est ambigu
2. La croissance de la population a stimulé la demande de logement, ce qui a exercé une pression à la hausse sur le prix du logement
3. La baisse des taux d'intérêt a favorisé l'investissement immobilier et donc la demande de terrains
4. La thésaurisation a réduit l'offre de terrains, renforçant la pression à la hausse des prix fonciers

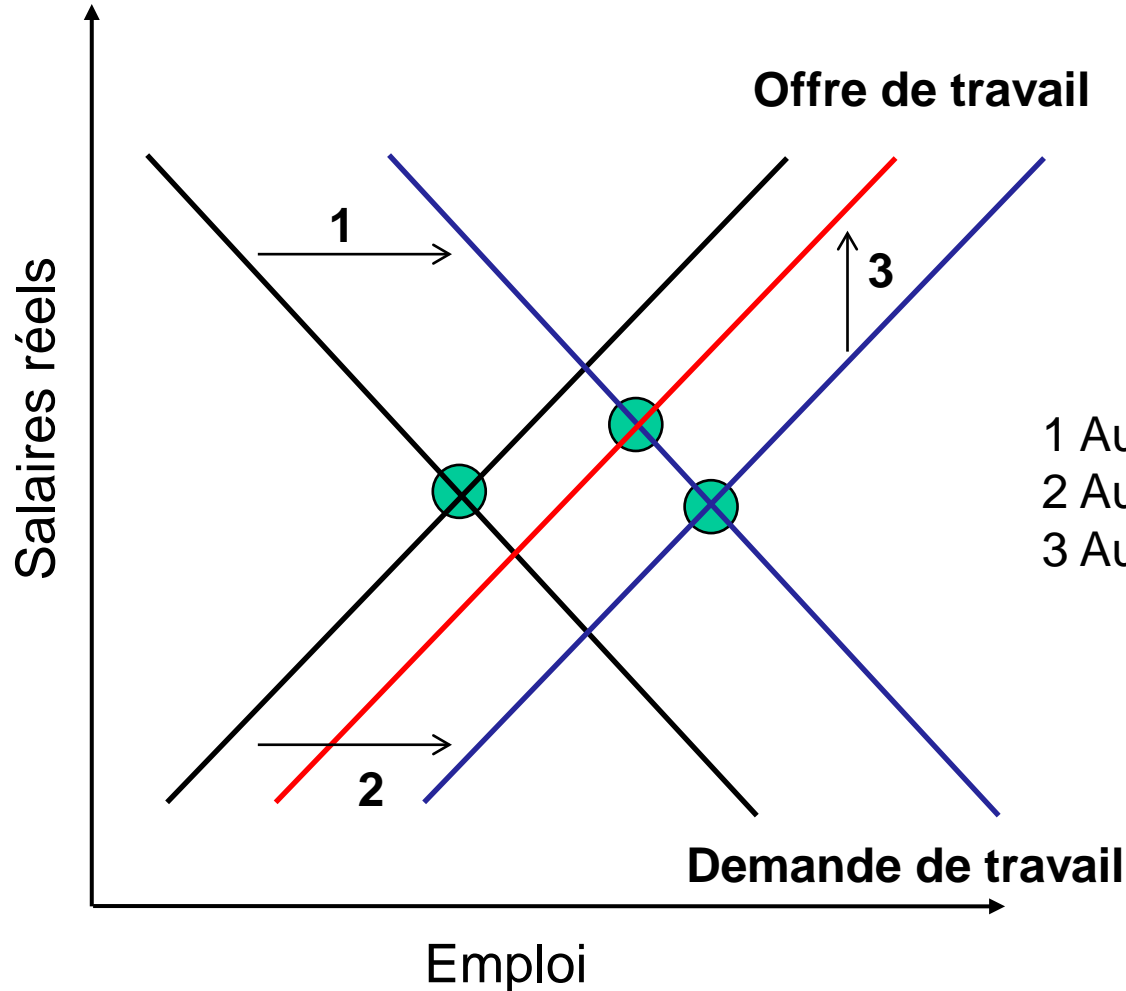
Expérience récente en Suisse (2007+)



Aux premiers effets directs sur chaque marché s'ajoutent la transmission des chocs entre les marchés:

1. La hausse du prix du logement accroît la demande de terrains
2. La hausse des prix fonciers freine l'offre de logement et maintient la pénurie et la hausse du prix du logement (2006→2012: loyers réels +1.1%/an)
3. Celle-ci exerce une pression à la hausse sur les salaires via les exigences des employés (équivalent à une diminution de l'offre de travail)
4. Ceci compense en partie l'effet de l'augmentation de la main-d'œuvre, donc les salaires augmentent (2006→2012: salaires réels +0.9%/an, PIB réel/pers. active empl. 0.0%/an)

Expérience récente en Suisse (2007+) sur le marché du travail



- 1 Augmentation demande intérieure
- 2 Augmentation main-d'œuvre
- 3 Augmentation coûts de la vie

Variation des salaires et des dépenses pour le logement

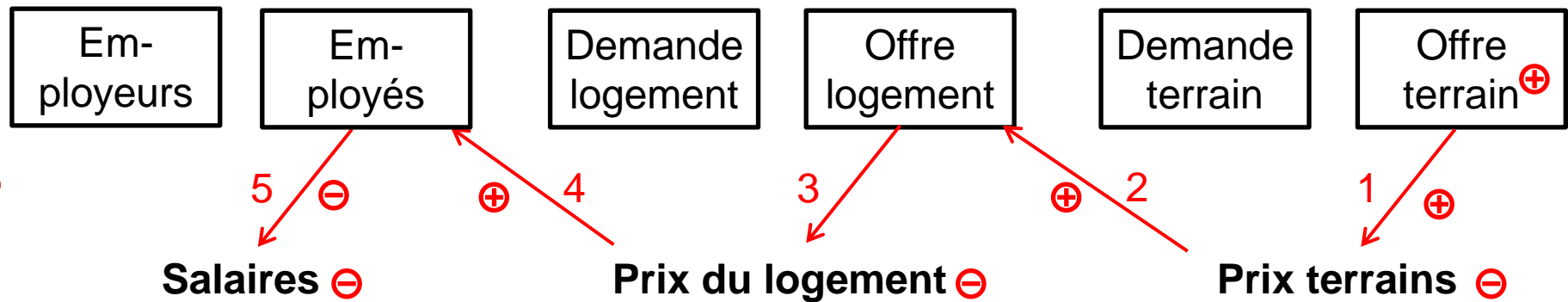
Budgets des ménages

Evolution de la composante logement+énergie, pour les locataires et les propriétaires

	Locataires			Propriétaires		
	2006-2008	2009-2011	% variation	2006-2008	2009-2011	% variation
Revenu brut	7 855	8 479	7.9%	10 552	11 085	5.1%
Revenu disponible	5 691	6 115	7.5%	7 337	7 667	4.5%
Logement et énergie	1 469	1 584	7.8%	1 366	1 350	-1.2%

Propres calculs à partir de EBM 2006-2008 et EBM 2009-2011

Marché foncier (immobilier) et compétitivité de l'économie suisse



Le coût des biens et services produits en Suisse peut être réduit par un accroissement de l'offre foncière. Celle-ci permet un accroissement de l'offre locative et immobilière et donc une diminution des loyers et des prix immobiliers, avec deux impacts sur la compétitivité :

1. une réduction des charges immobilières des entreprises (dont l'ampleur mériterait plus ample examen)
2. une diminution du coût du travail (salaires) grâce à un meilleur marché

Marché foncier (immobilier) et compétitivité de l'économie suisse

L'offre foncière réagit peu à une variation des prix. Les motifs des vendeurs sont souvent pas ou peu économiques (partage successoral, cessation d'activité, déménagement, etc.). Beaucoup de propriétaires de terrains constructibles exigeraient des prix beaucoup plus élevés pour vendre.

Pour que l'offre foncière augmente, il faut donc d'autres incitations voire des contraintes, par exemple:

- une taxe dissuasive sur la détention de terrains constructibles (par exemple un impôt foncier spécifique pour ce type de terrain, dont le taux augmente avec le temps)
- des exonérations fiscales pour ceux qui vendent leur bien (réduction de l'impôt sur les gains immobiliers)
- une aide au relogement ou au déplacement de l'activité pour les terrains déjà construits mais possédant des réserves constructives
- un droit d'emption pour les communes

Ces mesures devraient être limitées aux régions où la pénurie de logements est très forte.

Encore quelques indices sur l'importance du marché du logement pour la compétitivité

- La DG concurrence de la Commission européenne s'est penchée à plusieurs reprises sur les aides d'Etat au logement social, interdites par principe car susceptibles de fausser la concurrence entre pays membres.
- Dans les nouveaux pays de l'Europe de l'Est, les retards pris dans la construction et la rénovation de logements font monter les prix du logement, ce qui complique le recrutement et freine l'expansion des entreprises. On en voit à nouveau qui proposent des logements à leurs meilleurs employés!

Le retour du logement d'entreprise?



Ancien logement ouvrier de la fabrique textile Marienthal,
Gramatneusiedl, Autriche (Wikipedia)