

Marché du logement, quo vadis ? Sélection de résultats tirés du nouveau monitorage du logement

Daniel Sager, propriétaire de Meta-Sys AG

En tant que besoin fondamental de l'être humain, le logement est constamment présent dans le débat public, que ce soit parce que l'on ne construit pas assez ou parce que l'on construisait trop encore récemment, parce que les taux d'intérêt influencent les coûts du logement, parce que les immeubles proposés sur le marché affichent des loyers ou des prix exorbitants, ou pour de multiples autres raisons. Depuis 2009, un monitorage de la situation du marché du logement est réalisé chaque année sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL) dans le contexte de la libre circulation des personnes. Cette année, le monitorage a été entièrement repensé. Afin de couvrir tous les aspects nécessaires, de nouveaux indicateurs ont été développés et ceux ayant fait leurs preuves ont été mis à jour.

Dans le cadre du nouveau monitorage, les thématiques liées au logement sont réparties en trois catégories : « marché », « approvisionnement » et « perspectives ». Dans la catégorie « marché », nous nous intéressons à la situation des ménages qui changent de logement, et plus particulièrement aux questions suivantes : à quels types de marchés sont-ils confrontés ? Les offres sont-elles suffisantes ? Ont-ils les moyens financiers ? Qu'en est-il des ménages à faible pouvoir d'achat et des bénéficiaires de l'aide sociale ? Les données actuelles confirment l'impression générale : l'offre de logements s'est raréfiée en 2022/2023, en particulier en Suisse alémanique. La situation est comparable aux conditions très tendues de 2014. Les ménages qui changent de logement se voient proposer moins d'offres que les années précédentes. Mais, cette fois-ci, tous les segments de prix sont concernés, pas uniquement le segment inférieur. Dans ce segment, les normes applicables en matière d'aide sociale s'adaptent à l'évolution des prix. Environ 30 % de l'offre correspondent aux limites communales de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS), qui ont été déterminées ou évaluées pour les besoins du monitorage.

Dans la catégorie « approvisionnement », nous nous penchons sur la situation de tous les ménages, y compris de ceux qui ne déménagent pas. Sous cet angle, la situation est nettement plus détendue que pour les ménages qui déménagent, en particulier pour ceux qui sont logés depuis longtemps au même endroit. Les loyers du parc immobilier sont nettement inférieurs au niveau du marché et échappent encore à la hausse du taux d'intérêt de référence, et un quart des propriétaires n'ont pas besoin d'hypothèque. Dans l'ensemble, la situation est moins dramatique que ne le laisse penser l'examen de certains immeubles ou de certains ménages.

Dans la catégorie « perspectives », nous nous intéressons au nombre de nouvelles constructions attendu par rapport à l'évolution du nombre de nouveaux ménages. La croissance du parc immobilier est clairement insuffisante et malheureusement déjà pratiquement déterminée pour les deux prochaines années. En revanche, la hausse des taux d'intérêt se fait de façon progressive et favorise de fait un « soft landing » dans le nouveau paysage des taux d'intérêt.

Le nouveau monitorage permet de catégoriser et d'évaluer le contenu des discussions politiques et médiatiques essentielles et d'en tirer les conclusions suivantes :

- la situation du marché est tendue comme en 2014, mais avec une répartition régionale légèrement différente;
- un revirement rapide de la situation du marché est préoccupant ;
- l'approvisionnement est globalement intact ;
- les deux prochaines années, les jeux sont faits du côté de l'offre ;
- les taux d'intérêt augmentent progressivement → « soft landing » ;
- la capacité de réaction est trop faible : incitations partiellement pernicieuses dues à la réglementation, problème de la démolition-reconstruction et manque de réserves disponibles dans l'espace bâti.

523-00009 \ COO.2101.106.7.295632