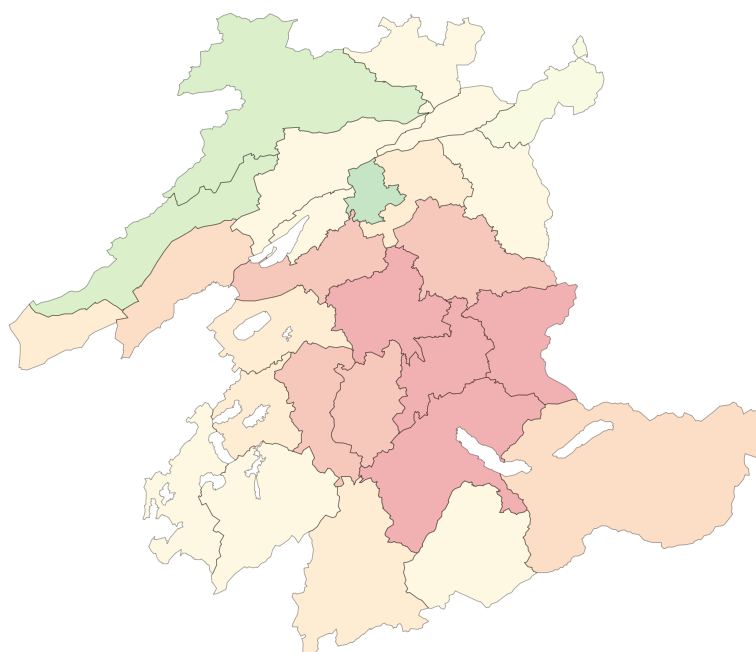


Libre circulation des personnes et marché du logement

Evolution 2015

Espace Mittelland



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

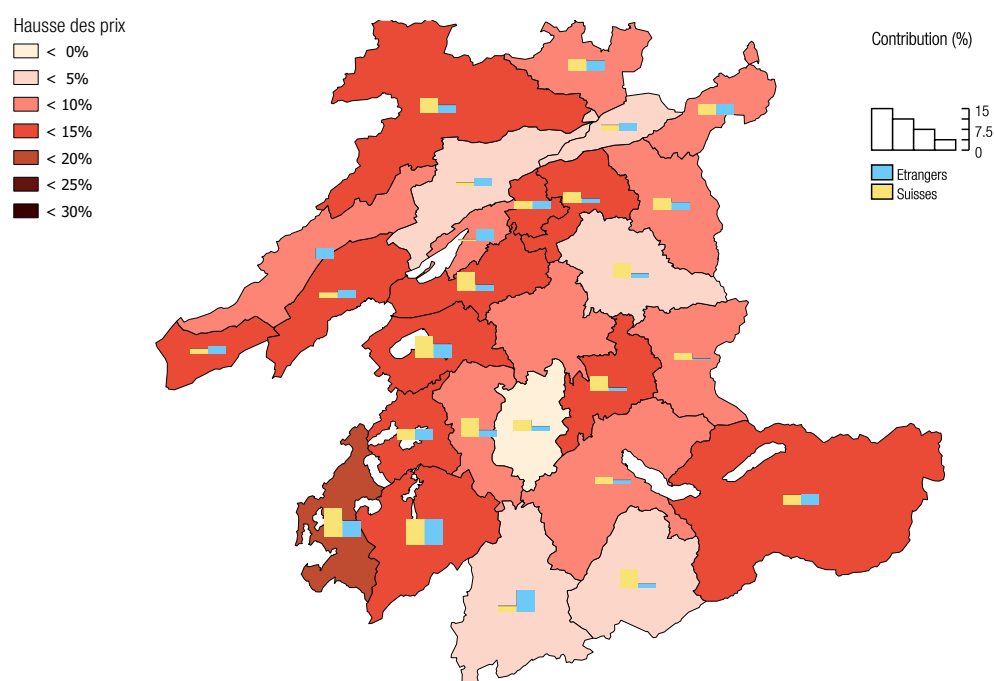
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

INTRODUCTION

Depuis le milieu de la dernière décennie, l'introduction de la libre circulation des personnes a influencé le taux d'immigration en Suisse. Comparativement avec le passé, ceci a d'abord provoqué des changements structurels relatifs à l'origine des étrangers d'une part, et à leur niveau de qualification d'autre part. Depuis, cet effet n'est plus si prononcé, seul le taux d'immigration reste élevé. Tout cela a des répercussions sur le marché de l'immobilier. Ce rapport a pour but de suivre le développement des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il établit la situation actuelle du marché du logement en perspective avec le taux de croissance des ménages et la structure de leurs revenus. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: location et propriété. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2010-2015

Depuis 2010, la croissance des ménages dans l'Espace Mittelland s'est élevée à environ 3.8%. Cette hausse se situe légèrement au-dessous de la moyenne suisse. Les ménages suisses et étrangers ont contribué chacun pour moitié à cette croissance.



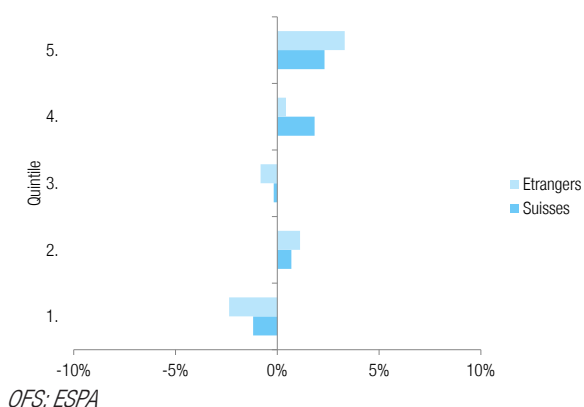
OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2010

Carte 1: Evolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages dans l'Espace Mittelland durant la période 2010-2015

De 2010 à 2015, l'offre a suivi le rythme de cette croissance, raison pour laquelle on a pu observer une croissance des prix agrégée (location et propriété) modérée de l'ordre de 9%. Avec la région zurichoise et la Région lémanique, c'est la plus faible augmentation de prix des grandes régions suisses pour la

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par le parc de tous les ménages au début de la période. Les contributions négatives à la croissance ne sont pas signalées.

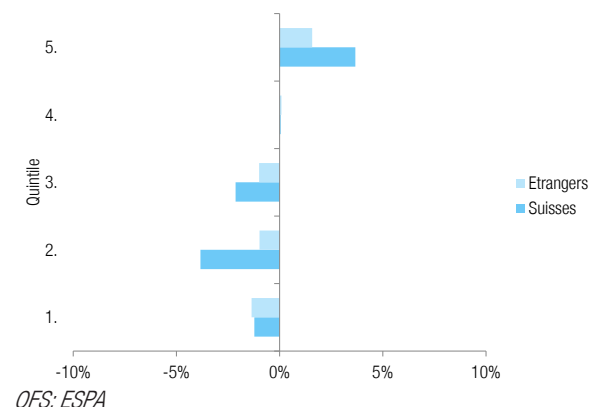


Revenu des locataires

Figure 1a: Variations 2010 – 2015 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans le quintile 2010 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages de l'Espace Mittelland

Les segments de marché différenciés selon les niveaux de prix se sont développés de manière largement parallèle sur cette même période, le segment inférieur restant cependant toujours le plus tendu. En raison de la raréfaction générale de l'offre, on observe une tension relativement semblable dans les différents segments de prix. L'évolution des revenus des cinq dernières années y a contribué. Il apparaît distinctement dans les figures 1a et 1b que le nombre de personnes dans le quintile supérieur des revenus des ménages a augmenté de manière significative, tant chez les Suisses que chez les étrangers. Une évolution opposée s'observe pour le quintile inférieur. Cela a renforcé la demande dans le segment des prix supérieurs. La situation se caractérise par une plus forte augmentation des ménages étrangers par rapport aux Suisses dans le locatif, alors que pour les ménages propriétaires l'image est inversée.

période considérée. Pourtant, contrairement à ces deux régions, l'Espace Mittelland suit le cycle suisse avec du retard. En 2010, il faisait encore partie des marchés à l'équilibre. On a pu observer de premières tensions en 2012 dans le marché de la propriété, puis en 2014 également dans le marché locatif. La raréfaction de l'offre de propriétés dans l'espace métropolitain bernois en est une cause essentielle. A cela s'ajoute l'insuffisance du rôle tampon des agglomérations moyennes et des zones rurales, dans lesquelles l'offre n'a pas suivi la cadence d'un taux de croissance des ménages plus fort qu'ailleurs.



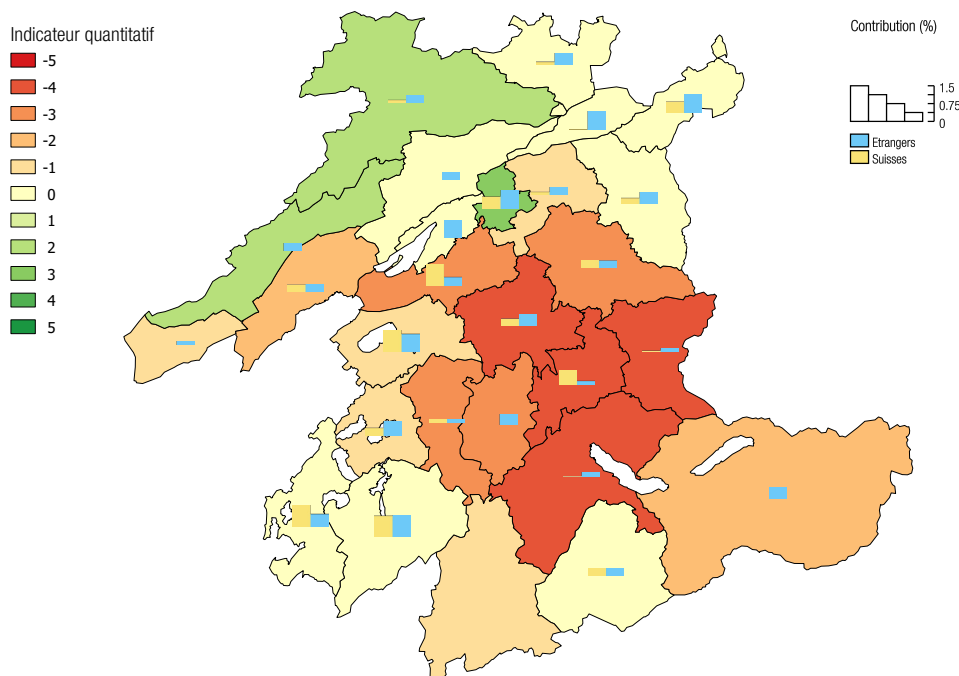
Revenu des propriétaires

Figure 1b: Variations 2010 – 2015 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans le quintile 2010 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages de l'Espace Mittelland

D'un point de vue régional, il faut souligner la forte croissance des ménages dans le canton de Fribourg, ce qui a aussi pour conséquence une certaine augmentation des prix. Ce ne sont plus seulement les ménages suisses qui évitent les centres onéreux, car la croissance s'étend également aux ménages étrangers. Dans les régions de Berne et de Thourne l'augmentation des prix est plutôt freinée. Cela est en rapport avec la forte proportion de logements en location, qui a pour conséquence une flexibilité moindre pour la hausse des prix.

ENSEMBLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT 2015

En comparaison avec l'année précédente, l'Espace Mittelland bénéficie d'une nette détente (tableau 2a). L'offre a augmenté plus fortement que les ménages, dont la croissance a atteint 0.7%. Avec 0.45 points de



OFS: Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative et croissance des ménages

Carte 2: pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété) en 2015 et estimation de la contribution à la croissance des ménages suisses et étrangers en 2015

pourcentage, la contribution des ménages étrangers à la croissance est plus forte que celle des ménages suisses. Ainsi, tant la croissance des ménages que la contribution des ménages suisses à la croissance sont inférieurs à la moyenne nationale. En conséquence, on ne constate de manière générale pas de hausse des prix (tableau 2b).

	2010	2014	2015	2015
Espace Mittelland	0.8	-3.6	-2.0	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-0.4	-4.0	-4.0	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	0.8	-3.4	-1.4	↗
Petites agglomérations et régions rurales	1.6	-3.5	-1.5	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

Tableau 2a: Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété)

Toutefois, comme l'illustre la carte 2, le développement n'est pas complètement équilibré. Les régions MS de Berne, de l'Aaretal et de Thoune se trouvent dans une situation de pénurie prononcée, raison pour laquelle une certaine hausse des prix se fait ressentir dans ces régions. Celles-ci, avec les régions fribourgeoises, font parties des zones où le développement de l'offre arrive à peine (voire pas du tout dans le cas de Berne) à suivre la demande. En conséquence, tous les segments de prix, tant dans

	Croissance				
	2010	2014	2015	2015	depuis 2010
Espace Mittelland	100.0	109.0	109.0	0.0%	9.0%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.0	107.8	108.1	0.3%	8.1%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.0	109.4	109.6	0.2%	9.6%
Petites agglomérations et régions rurales	100.0	109.3	109.0	-0.3%	9.0%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)

Tableau 2b: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché du logement (marché locatif et de la propriété) de l'Espace Mittelland

le marché locatif que de la propriété, se retrouvent en situation de pénurie.

		Ménages		Croissance
		2014	2015	2015
Espace Mittelland	Suisses	696,392	698,128	0.2%
	Etrangers	105,371	108,939	3.4%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	170,176	170,743	0.3%
	Etrangers	23,102	23,883	3.4%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	261,071	261,346	0.1%
	Etrangers	49,775	51,267	3.0%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	265,145	266,039	0.3%
	Etrangers	32,494	33,790	4.0%

OFS: Statpop; propres calculs

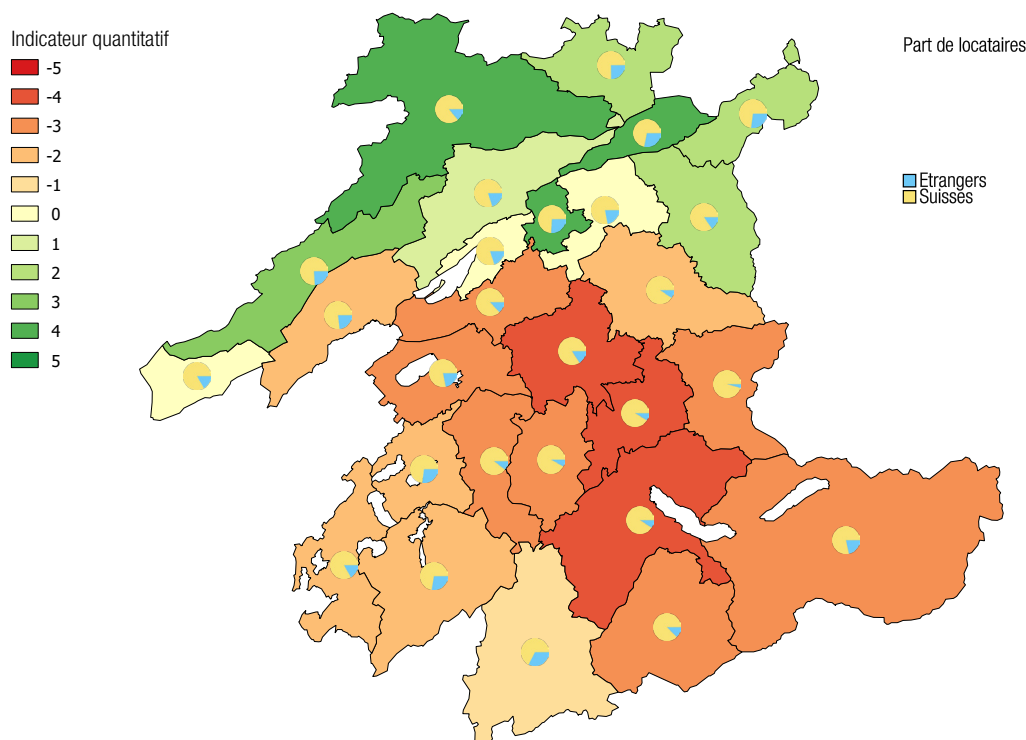
Evolution des ménages

Tableau 2c: Evolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

Comme déjà observé sur la période 2010-2015, il ressort de l'année précédente que la croissance des ménages étrangers ne se focalise pas dans les centres, à l'exception de Berne (tableau 2c). Les plus hauts taux de croissance reviennent aux régions du canton de Fribourg, aux contreforts de la grande région zurichoise dans le canton de Soleure ainsi qu'à la région de Bienne.

MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF

Globalement, le marché du logement locatif de l'Espace Mittelland s'est détendu. Cependant, avec une valeur d'indicateur de -2.1, l'Espace Mittelland présente une pénurie plus marquée que la moyenne suisse et il figure en quatrième position des grandes régions suisses aux marchés les plus tendus, après la Suisse



OFS: ESPA; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative et parts de locataires

Carte 3: Pénurie quantitative sur le marché de la location de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2015

centrale, Zurich et la Région lémanique. Il faut néanmoins se réjouir de l'équilibre, voire d'une légère suroffre du marché du logement locatif dans la zone du pied sud du Jura (carte 3). Entre Berne et Thoue, le marché reste pourtant extrêmement tendu. D'une part, la croissance de l'offre a de la peine à suivre la croissance des ménages. D'autre part, la proportion d'immeubles locatifs parmi les nouvelles constructions

	Croissance depuis				
	2010	2014	2015	2015	2010
Espace Mittelland	100.0	106.9	107.2	0.3%	7.2%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.0	105.6	106.3	0.6%	6.3%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.0	107.2	107.3	0.1%	7.3%
Petites agglomérations et régions rurales	100.0	107.8	108.1	0.3%	8.1%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)

Tableau 3a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

(selon les demandes de permis de construire) reste très basse, en particulier pour la région de Thoue et celle de l'Aaretal. Ainsi, les segments de prix supérieurs se détendent difficilement, ce qui explique que la divergence reste faible. On peut l'observer sur le tableau 3c: la divergence des petites agglomérations augmente, grâce à cette détente, de manière nettement plus forte que dans la zone métropolitaine. Les agglomérations grandes et moyennes comprennent tant les régions autour de Bienne que de Thoue, ce qui rend leur résultat un peu ambigu. La hausse des prix s'est clairement

	2010	2014	2015	2015
Espace Mittelland	-0.3	-3.3	-2.1	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	-1.0	-4.0	-4.0	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	0.0	-3.0	-1.0	↗
Petites agglomérations et régions rurales	0.0	-3.0	-2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

Tableau 3b: Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

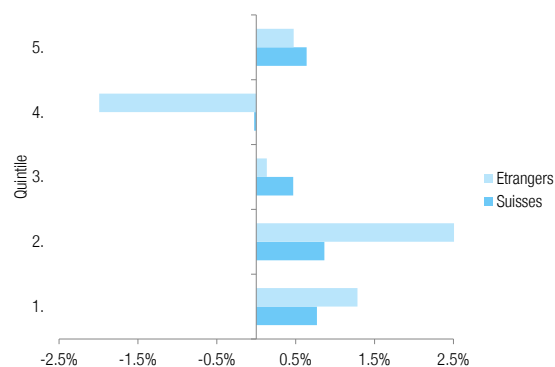
	2014	2015	2015
Espace Mittelland	1.0	1.9	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	0.6	1.0	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	1.5	2.5	↗
Petites agglomérations et régions rurales	0.6	2.0	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

Tableau 3c: Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

atténuée par rapport à l'année précédente (tableau 3a). Du côté de la demande, on remarque dans la figure 2 la diminution des ménages étrangers dans le quatrième quintile des revenus. Alors que les ménages étrangers aux revenus supérieurs progressent, on observe une diminution de leur part dans le quintile au-dessous. Par contre, on remarque une forte progression dans les quintiles inférieurs. Ceci constitue une différence notable par rapport aux tendances de développement entre 2010 et 2015, et indique une immigration plus variée, qui couvre tous les niveaux de revenus et de qualifications. Par conséquent, le marché dans le segment inférieur des prix reste tendu dans toutes les régions de l'Espace



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 2: Changement en 2015 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2014 dans les ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

de passage à la propriété soit déjà terminée.

La perspective dans le domaine de la location reste toutefois mitigée pour l'Espace Mittelland. Il faut partir du principe que l'examen de la carte 3 offrira des résultats similaires en 2016, car il y a trop peu d'appartements destinés à la location en projet pour que le marché se détende, ne serait-ce que dans le segment supérieur. Par ailleurs, en regard avec la figure 2, il est à craindre qu'une éventuelle détente du segment supérieur ne s'accompagne d'une tension accrue dans le segment inférieur.

		2010	2013	2014	2015
Espace Mittelland	Suisses	48.6%	47.4%	49.1%	48.3%
	Etrangers	79.9%	78.4%	79.7%	80.2%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	59.3%	56.9%	59.3%	59.4%
	Etrangers	84.9%	84.5%	87.7%	84.9%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	50.5%	51.2%	53.4%	52.1%
	Etrangers	80.0%	78.3%	80.4%	82.0%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	39.6%	37.9%	39.0%	37.9%
	Etrangers	77.2%	74.1%	72.6%	73.3%

OFS: ESPA

Taux de locataires

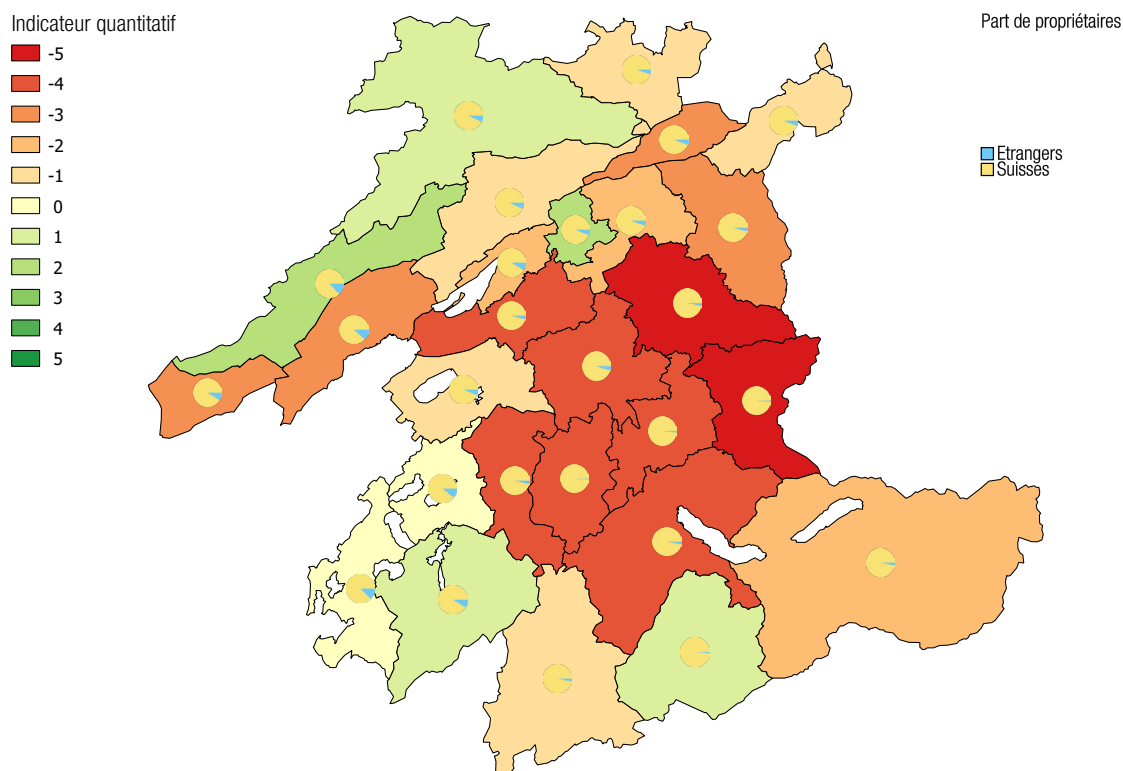
Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

Mittelland, à l'exception du Jura Bernois, de Granges et de Thal.

Concernant le taux de locataires, on ne peut pas dégager de tendance sur les trois ou les cinq dernières années (tableau 3d). Les taux oscillent en fonction des échantillons, mais ne divergent pas systématiquement des valeurs de 2010. Il semble que dans l'Espace Mittelland la plus grosse poussée

MARCHÉ DE LA PROPRIÉTÉ

Avec -1.9, le marché de la propriété de l'Espace Mittelland reste encore en situation de pénurie, même s'il s'est nettement détendu par rapport à 2014 (carte 4). Certes, cette pénurie se situe encore au-dessus de la



OFS: ESPA; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative et part de propriétaires

Carte 4: Pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers pour les ménages en propriété en 2015

moyenne suisse. Sur la base de l'indicateur quantitatif, seuls la Région lémanique et le Tessin présentent en 2015 un marché moins tendu. Une solide activité de construction, mais aussi et surtout une réduction des revenus salariaux des ménages propriétaires ont contribué à cette situation.

	Croissance depuis				
	2010	2014	2015	2015	2010
Espace Mittelland	100.0	111.9	111.5	-0.4%	11.5%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	100.0	112.5	112.0	-0.4%	12.0%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	100.0	113.2	113.5	0.3%	13.5%
Petites agglomérations et régions rurales	100.0	110.8	109.8	-0.9%	9.8%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)

Tableau 4a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland

La figure 3 montre que, particulièrement dans les troisième et quatrième quintiles de revenus, la part des ménages suisses est en recul parmi les propriétaires. Cela explique également la stagnation des prix dans le tableau 4a. Une demande fortement excédentaire domine encore en premier lieu le segment de prix inférieur, alors que pour les segments moyens et supérieurs, malgré la demande existante, aucune hausse des prix n'est possible. On observe cela de manière très nette dans les petites agglomérations et les zones rurales. Le tableau 4c illustre ce

	2010	2014	2015	2015
Espace Mittelland	2.3	-4.0	-1.9	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	1.0	-4.0	-4.0	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	2.0	-4.0	-2.0	↗
Petites agglomérations et régions rurales	3.0	-4.0	-1.0	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

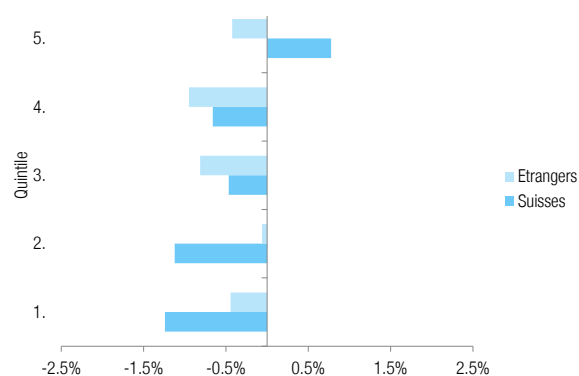
Pénurie quantitative

Tableau 4b: pénurie quantitative sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland

fait par une nette augmentation de la divergence.

Le tableau 4d fait pendant au tableau 3d. Ainsi, on ne peut pas déduire une tendance claire pour le développement du taux de propriétaires, qui semble s'être stabilisé.

On peut partir du principe que pour l'année en cours le statu quo prévaudra également dans le marché de la propriété, avec une carte 4 qui tend vers le vert, mais avec le même motif. Avec une activité de construction probablement plus faible qu'en 2015, la part des propriétés dans la construction d'habitation augmente, de sorte que le marché sera suffisamment fourni en propriétés, y



OFS: ESPA

Evolution des revenus

Figure 3: Changement en 2015 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2014 dans les ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

	2014	2015	2015
Espace Mittelland	0.8	1.8	↗
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	1.2	1.5	⇒
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	1.0	1.0	⇒
Petites agglomérations et régions rurales	0.6	2.5	↗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle

Tableau 4c: divergence structurelle sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland

		2010	2013	2014	2015
Espace Mittelland	Suisses	51.4%	52.6%	50.9%	51.7%
	Etrangers	20.1%	21.6%	20.3%	19.8%
Aire métropolitaine: Agglomération centrale et environs	Suisses	40.7%	43.1%	40.7%	40.6%
	Etrangers	15.1%	15.5%	12.3%	15.1%
Grandes agglomérations et agglomérations moyennes	Suisses	49.5%	48.8%	46.6%	47.9%
	Etrangers	20.0%	21.7%	19.6%	18.0%
Petites agglomérations et régions rurales	Suisses	60.4%	62.1%	61.0%	62.1%
	Etrangers	22.8%	25.9%	27.4%	26.7%

OFS: ESPA

Taux de propriétaires

Tableau 4d: Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

compris les zones centrales. Le segment supérieur du marché continuera à se détendre. En raison des faibles taux d'intérêts, la demande de propriétés à bas prix (comme substitut à la location) dans les zones centrales reste élevée, à tel point que pour le segment de prix inférieur, une détente du marché ne pourra probablement pas être possible.

CONCLUSION

Dans l'Espace Mittelland, la tension du marché du logement a nettement diminué en 2015. Le marché est certes encore tendu, mais dans l'ensemble il se trouve sur la voie du retour à l'équilibre. Toutefois, quelques déséquilibres, qui ne se laisseront pas contrebalancer facilement, sont persistants. Dans l'espace Berne-Aaretal-Thoune, le marché restera en 2016 en état de pénurie, tant pour le locatif que pour la propriété. Pour le locatif, la cause en est une augmentation de l'offre insuffisante. Pour la propriété, même s'il a été suffisamment construit, la cause se situe au niveau d'une demande disposant d'un pouvoir d'achat modéré (et pas assez fortunée), mais qui, en raison des bas taux d'intérêts, maintient la pénurie de manière persistante dans le segment de prix inférieur, sans que cela puisse être enrayé par une hausse significative des prix.

REMARQUES CONCERNANT LES INDICATEURS

Pénurie quantitative

L'état du marché se caractérise par la différence entre la durée d'insertion effective et la durée d'insertion d'équilibre (c'est-à-dire la durée pour laquelle les prix n'augmentent pas). Une valeur > 1 signifie une situation d'offre excédentaire, une valeur < -1 correspond à une situation de pénurie.

Une valeur de -5 (ou rouge foncé) correspond aux régions où l'état de pénurie appartient aux 10% les plus saturés des marchés régionaux pour la période de 2005 à 2015. Par analogie, une valeur de 5 (ou vert foncé) indique les régions qui font partie des 10% les plus détendues.

Divergence structurelle

Une valeur de 0 indique une tension équilibrée entre les trois segments de prix. Une augmentation de cette valeur correspond à une demande en déséquilibre se rapportant au marché divisé selon les segments de prix supérieur, moyen, et inférieur (par exemple un marché très saturé et un marché détendu). Cette valeur se calcule comme l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments de chaque région.

Part de personnes dans les ménages locataires ou en propriété

Pour représenter les variations structurelles de la demande par rapport à la location / propriété et / ou au revenu des ménages suisses et étrangers, on indique la part des personnes habitant dans ces ménages. La raison de cette représentation est que le calcul de la part de personnes à partir de l'enquête suisse sur la population active (ESPA) est plus fiable qu'en se basant sur le nombre de ménages.

Remarques méthodologiques

La situation des différents marchés est établie à partir des données relatives à la durée d'insertion et à l'évolution des prix fournies par l'étude de marché «Adscan». Les marchés locatifs et en propriété sont, à cet effet, divisés en trois segments de marché (inférieur, moyen et supérieur) contenant chacun un tiers de l'offre. Si un segment de marché se sature et que les offres deviennent plus chères, les limites des segments se déplacent vers le haut. La pénurie actuelle se mesure à partir de la durée d'insertion par rapport à la durée d'insertion d'équilibre d'une région. Par contre, pour calculer la pénurie sur des périodes plus longues, on se basera sur l'évolution des prix. Il est tout à fait possible qu'un marché semble ne pas subir de tensions, alors qu'il s'est sans doute rééquilibré antérieurement par des hausses de prix. L'équilibre actuel ne doit donc pas occulter le fait que des changements ont pu avoir lieu par le passé. Les indicateurs s'appliquant au marché du locatif et de la propriété, respectivement à la répartition régionale, sont pondérés par l'estimation du nombre de ménages et donc agrégés en indicateurs globaux.

L'évolution du nombre de ménages est déterminée par le recensement de la population et des ménages de la Statpop. Pour l'estimation des ménages durant la période d'observation donnée, on applique la taille moyenne des ménages suisses et étrangers au niveau de la population.

L'évolution du niveau des revenus et du statut de propriétaire sont calculés directement à partir des données de l'ESPA.

Le développement du parc immobilier est contrôlé par le registre des bâtiments et des logements. L'activité de construction durant

l'année d'observation et en particulier la répartition des offres entre location et propriété se basent sur les données de Documedia (Baublatt).

La taille des appartements n'est pas prise en compte séparément dans le système du moniteur. Pour l'estimation des indices, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement de 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché de 5 pièces dans le segment le plus bas. Le mode de calcul des indicateurs implique d'année en année de légères révisions des valeurs dans tous les domaines; celles-ci ne modifient cependant pas l'interprétation.

Classement régional

L'organisation (hiérarchisation) régionale repose sur la typologie des 106 régions MS de l'OFS. Celles-ci sont divisées en 3 groupes :

- Aires métropolitaines: agglomération centrale et environs
- Grandes et moyennes agglomérations
- Petites agglomérations et régions rurales

Ces 3 types de régions n'apparaissent pas forcément dans les 7 grandes régions suisses à la fois. Par exemple, les aires métropolitaines se trouvent seulement dans la Région lémanique, l'Espace Mittelland, la Suisse du Nord-Ouest et Zurich.

Comparabilité avec des versions antérieures

Le moniteur a été soumis en 2013 à une révision. Il n'est donc que partiellement comparable avec des versions de 2012 ou antérieures. Pour cette édition l'année de base a été modifiée de 2005 à 2010.