Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

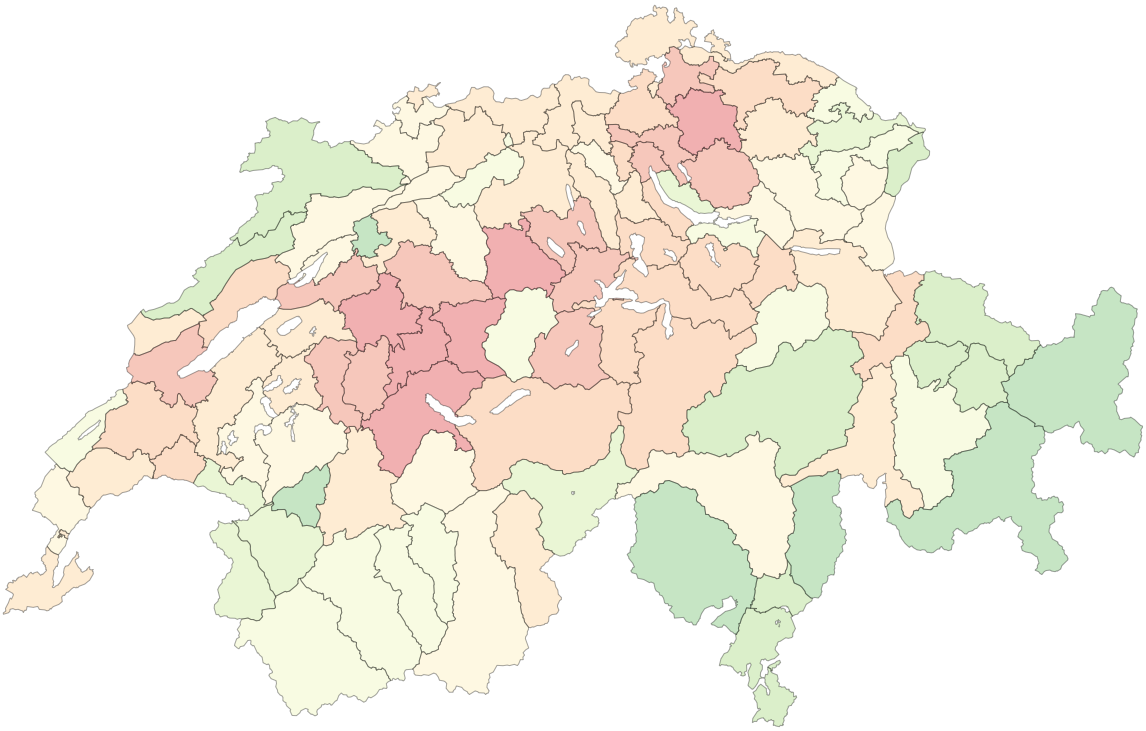
School of
Management and Law

META-SYS

Libre circulation des personnes et marché du logement

Evolution en 2015

Suisse



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

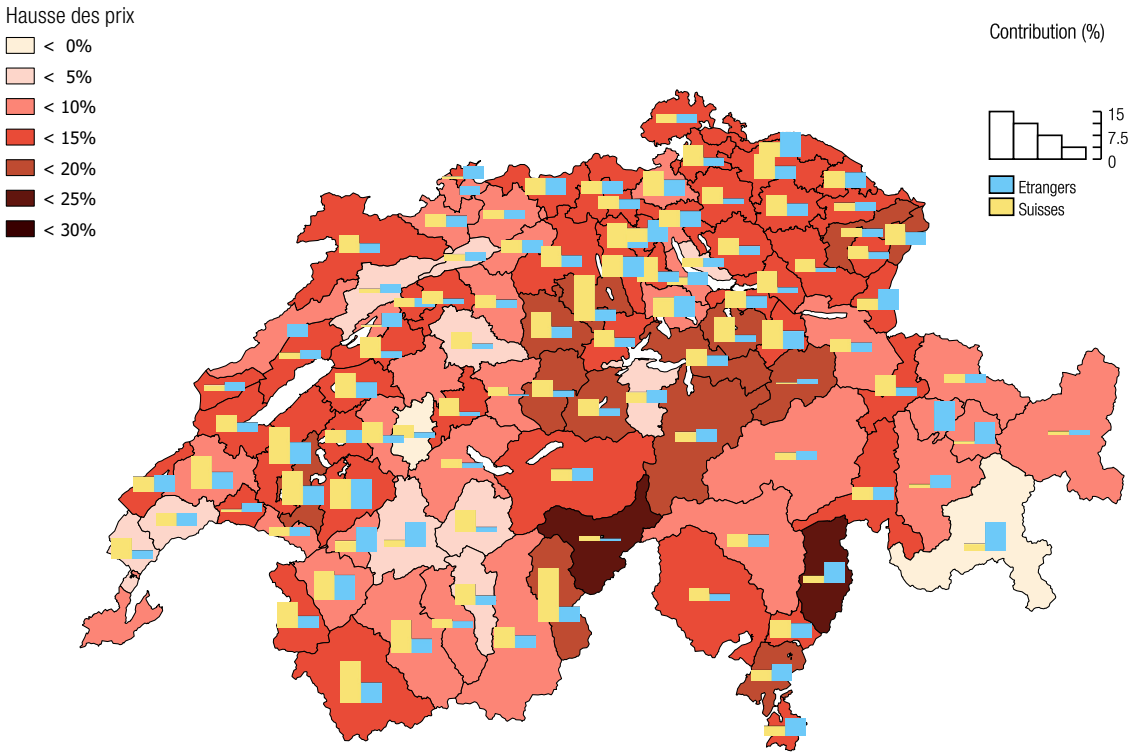
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

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

Durant la période allant de 2010 à 2015, le marché de l'immobilier suisse a parcouru la moitié d'un cycle. Il

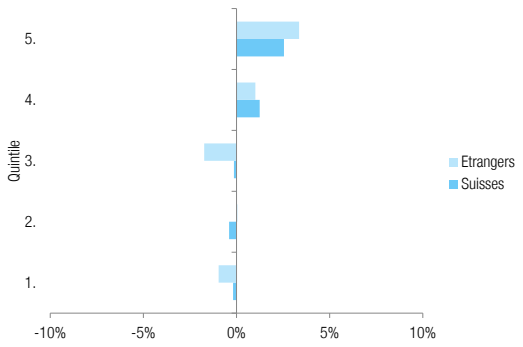


OFS: ESPA, Statpop; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

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

a débuté dans une situation de légère pénurie, suivie d'une phase de très fortes tensions de 2012 à 2014. En raison de la forte immigration entamée en 2005, les marchés de la location dans les centres étaient déjà sous une forte pression en 2010, mais les marchés de la propriété dans les périphéries avaient jusqu'alors toujours fait office de soupape. Cela a changé dès 2012, lorsque les marchés de la propriété sont également devenus de plus en plus tendus. De manière quelque peu inattendue, l'apogée a été atteint l'année dernière.

* 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.



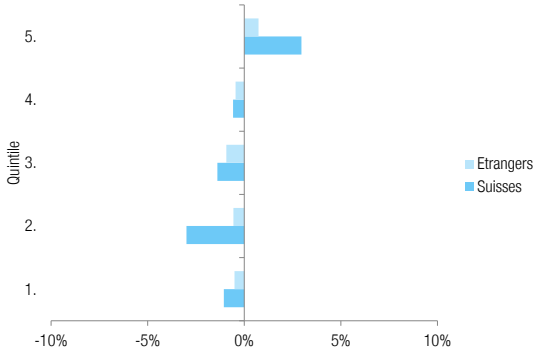
OFS: ESPA

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 en Suisse

Inattendue, parce que le domaine de la construction a nettement tenu la cadence durant cette période et parce que l'on s'attendait plus tôt à l'apparition d'une détente.

Ce développement porte à présent ses premiers fruits. Sur la période 2010-2015 la croissance de l'offre a nettement dépassé la croissance des ménages. En outre, si les ménages étrangers ont joué un rôle central dans la croissance des ménages, avec une contribution de 1.8 points de pourcentage, la contribution à la croissance la plus importante, avec 2.3 points de pourcentage, provient des ménages suisses, comme l'indique la carte 1. Dans un grand nombre de régions, les barres jaunes (suisses) sont nettement plus longues que les bleues.

La croissance des prix présente également une dynamique intéressante. Les plus hautes hausses de prix se trouvent dans les régions tampons élargies de la grande région de Zurich ainsi que dans celles de Lucerne, alors que les foyers d'origine n'ont pas connu une croissance trop importante, dans la mesure où ils avaient déjà atteint leur apogée en ce qui concerne le pouvoir d'achat. Ainsi la région lémanique et la grande région de Zürich font montre, avec environ 9%, de la plus faible croissance de prix sur la période considérée.



OFS: ESPA

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 en Suisse

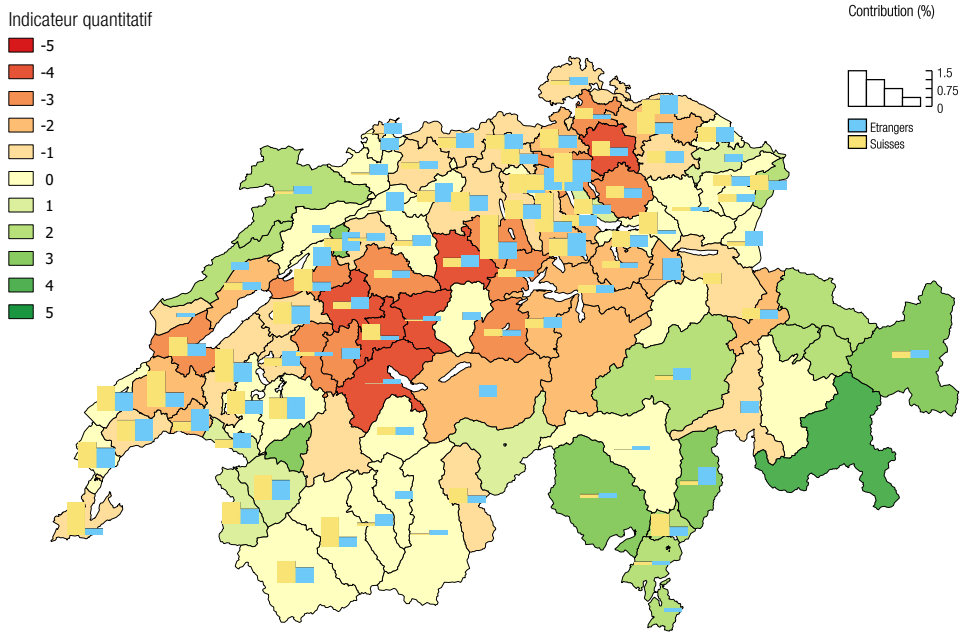
Les prix n'ont pas baissé pour autant. D'une part, les taux d'intérêts ont atteint leur niveau historique le plus bas entre 2010 et 2015, d'autre part le revenu des propriétaires du quintile supérieur a augmenté. Avec une observation similaire pour le revenu des locataires, ces augmentations du pouvoir d'achat ont permis une certaine croissance des prix et des loyers sur la période considérée. Les figures 1a et 1b illustrent l'image caractéristique de ce fait: les étrangers à hauts revenus privilégient plutôt le marché de la location, alors que les Suisses tendent partiellement à glisser vers la propriété.

Globalement le marché n'a pas encore atteint le niveau de départ de 2010. Le marché du logement locatif est un peu moins tendu, le marché de la propriété l'est en revanche nettement plus qu'en 2010. A cet égard, la divergence entre les segments de prix est également intéressante. Pour le locatif, elle a clairement augmenté. Cela constitue un signe positif, car en principe le marché se détend d'abord au niveau du segment de prix supérieur. Pour la propriété, même en situation de pénurie, la divergence est plus basse que pour le locatif, en raison de la libre fixation des prix. Après un fléchissement entre 2012 et 2014, cette

divergence a presque retrouvé son niveau de 2010, avec une valeur de 2.

Depuis l'introduction de ce moniteur, une représentation cyclique claire se laissait deviner à plusieurs reprises. Jusqu'à présent et particulièrement en 2014, l'attente a toujours été déçue. Ainsi, avec une contribution des ménages étrangers à la croissance qui oscille autour de 50%, ceux-ci ont une influence significative sur le marché. Ils causent plus particulièrement sur le marché du logement locatif une volatilité accrue de la demande, ce qui rend les prévisions d'une année à l'autre particulièrement difficiles.

Ensemble du marché du logement 2015



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

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

L'année passée, les ménages suisses et étrangers ont contribué chacun pour moitié à la croissance des ménages d'environ 0.95%. Le secteur du bâtiment a été en mesure de tenir cette cadence, voire même probablement de la surpasser. Cette année-là, à peu près autant de logements locatifs que de logements en propriété ont été construits. Ainsi, les marchés ont pu se détendre (tableau 2a). La représentation de la pénurie du marché du logement de la carte 2 apparaissait en 2014 clairement marquée en rouge. Après une forte tension sur les deux marchés, location et propriété, l'année précédente, 2015 a connu un retournement de situation. En particulier, le marché de la propriété peut à nouveau jouer un rôle de tampon

	2010	2014	2015	2015
Suisse	-1.1	-3.4	-1.7	⬀
Région lémanique	-2.7	-3.7	-1.1	⬀
Espace Mittelland	0.8	-3.6	-2.0	⬀
Suisse du Nord-Ouest	1.3	-3.4	-1.6	⬀
Zurich	-4.2	-3.6	-3.2	⇨
Suisse orientale	0.2	-2.7	0.0	⬀
Suisse centrale	-3.0	-3.9	-3.3	⬀
Tessin	1.1	-0.2	2.6	⬀

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative
Tableau 2a: Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété)

pour celui du logement locatif.

Il ne faut pourtant pas oublier que «mieux» n'est pas encore «bien». Spécialement du fait que la Suisse centrale et la grande région de Zurich restent en situation de forte pénurie. Entre temps, un autre foyer s'est déclaré entre Berne et Thoune. Toutefois, celui-ci ne devrait pas être trop persistant, étant donné le faible afflux de ménages dans cette région. Par opposition, la grande région de Zürich et la Région lémanique ont à absorber le plus fort afflux de ménages. Les taux de croissance dans chacune de ces deux régions s'élèvent à 1.3% (tableau 2c).

				Croissance depuis	
	2010	2014	2015	2015	2010
Suisse	100.0	110.7	110.2	-0.4%	10.2%
Région lémanique	100.0	110.4	108.9	-1.4%	8.9%
Espace Mittelland	100.0	109.0	109.0	0.0%	9.0%
Suisse du Nord-Ouest	100.0	111.3	111.5	0.2%	11.5%
Zurich	100.0	109.4	108.9	-0.5%	8.9%
Suisse orientale	100.0	112.2	111.7	-0.5%	11.7%
Suisse centrale	100.0	114.4	113.1	-1.1%	13.1%
Tessin	100.0	111.0	113.4	2.2%	13.4%

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)

Pour ce qui a trait aux prix, il semble que l'apogée ait été atteint. Dans la plupart des régions, le développement des prix s'est fait à la baisse, à l'exception de la grande région de la Suisse du Nord-Ouest et de celle du Tessin où les prix ont encore quelque peu progressé (tableau 2b).

		Ménages		Croissance
		2014	2015	2015
Suisse	Suisses	2,915,018	2,932,842	0.6%
	Etrangers	669,771	685,849	2.4%
Région lémanique	Suisses	493,514	499,269	1.2%
	Etrangers	173,679	177,229	2.0%
Espace Mittelland	Suisses	696,392	698,128	0.2%
	Etrangers	105,371	108,939	3.4%
Suisse du Nord-Ouest	Suisses	398,340	400,295	0.5%
	Etrangers	93,455	95,839	2.6%
Zurich	Suisses	520,702	525,669	1.0%
	Etrangers	124,482	127,612	2.5%
Suisse orientale	Suisses	406,627	408,189	0.4%
	Etrangers	87,218	88,979	2.0%
Suisse centrale	Suisses	277,886	279,431	0.6%
	Etrangers	48,476	49,822	2.8%
Tessin	Suisses	121,557	121,862	0.3%
	Etrangers	37,090	37,429	0.9%

OFS: Statpop; propres calculs

Evolution des ménages

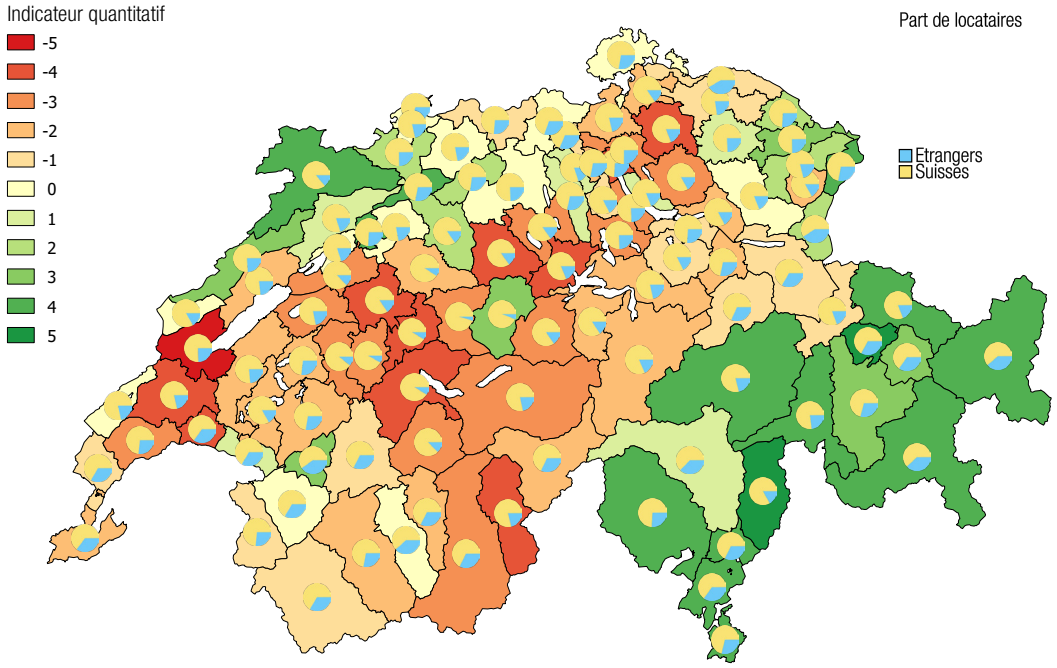
Tableau 2c: Evolution estimée du nombre de ménages

Actuellement, il semble que la détente continue de progresser. L'activité de construction atteint, selon les prévisions, approximativement le niveau de l'année précédente et le marché du logement locatif continue d'être alimenté de manière adéquate. Aucun bond de la demande n'est annoncé pour 2016, même si les taux d'intérêts persistent à leur niveau plancher. Il est difficile d'imaginer qu'ils connaissent d'autres baisses, mais aucun accroissement non plus ne semble poindre à l'horizon.

Porter le regard au-delà de 2016 est hasardeux. L'environnement macro-économique est trop exceptionnel et les décisions définitives concernant l'application de l'initiative «contre l'immigration de masse» sont encore pendantes.

Marché du logement locatif

La part des logements locatifs dans les nouvelles constructions a de nouveau nettement progressé ces dernières années. Elle atteint en 2015 une part qui correspond au taux de locataires de Suisse (tableau 3d).



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

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

Il en ira probablement de même en 2016. Comme le taux de locataires a par ailleurs légèrement diminué, les marchés du logement locatif ont été suffisamment approvisionnés, ce qui provoque une certaine détente du marché (tableau 3b). Il faut néanmoins rester vigilant, comme le montrent d'une part la carte 3, d'autre part le tableau 3b. Seuls la Suisse orientale et le Tessin disposent d'un marché du logement locatif effectivement détendu. Dans les autres régions, on reste plus ou moins en situation de pénurie.

				Croissance depuis	
	2010	2014	2015	2015	2010
Suisse	100.0	108.7	108.1	-0.6%	8.1%
Région lémanique	100.0	112.5	110.9	-1.4%	10.9%
Espace Mittelland	100.0	106.9	107.2	0.3%	7.2%
Suisse du Nord-Ouest	100.0	107.0	107.0	0.0%	7.0%
Zurich	100.0	107.6	106.8	-0.7%	6.8%
Suisse orientale	100.0	107.6	106.8	-0.8%	6.8%
Suisse centrale	100.0	110.2	108.2	-1.9%	8.2%
Tessin	100.0	110.1	112.9	2.5%	12.9%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)
Tableau 3a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif suisse

La croissance des loyers également s'est arrêtée. Cela est sans doute dû entre autres au droit de bail. Puisque, selon la figure 2, le revenu des ménages locataires a augmenté dans tous les quintiles, il existe une certaine pression de la demande. En premier lieu, ce sont les marchés du logement locatif (des nouvelles constructions) du segment supérieur qui sont détendus. C'est dans ces marchés qu'on observe la tendance à

	2010	2014	2015	2015
Suisse	-2.2	-3.1	-1.8	⬀
Région lémanique	-4.7	-4.0	-2.7	⬀
Espace Mittelland	-0.3	-3.3	-2.1	⬀
Suisse du Nord-Ouest	0.5	-3.0	-1.0	⬀
Zurich	-4.2	-3.4	-3.2	⇨
Suisse orientale	0.0	-1.6	1.7	⬀
Suisse centrale	-3.3	-4.0	-3.6	⇨
Tessin	-0.8	2.1	3.9	⬀

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Pénurie quantitative

Tableau 3b: Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

	2014	2015	2015
Suisse	2.1	3.0	⬀
Région lémanique	2.8	4.1	⬀
Espace Mittelland	1.0	1.9	⬀
Suisse du Nord-Ouest	1.5	3.6	⬀
Zurich	3.1	3.3	⇨
Suisse orientale	1.9	2.4	⇨
Suisse centrale	2.0	3.3	⬀
Tessin	2.2	1.1	⬊

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

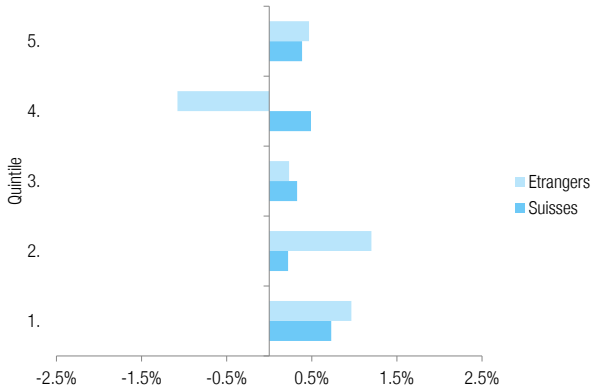
Divergence structurelle

Tableau 3c: Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

la baisse des loyers la plus importante. Le segment inférieur du marché du logement locatif est néanmoins tendu voire très tendu dans presque tous les marchés régionaux (à l'exception du Tessin). Dans ces régions, les restrictions relatives au droit du bail freinent vraisemblablement la potentielle hausse des loyers.

Les résultats du tableau 3c sont également une illustration de ce développement. L'indicateur de la divergence structurelle a augmenté. Cela est une expression typique d'un marché en voie de retrouver l'équilibre: détente dans le segment de prix supérieur avec simultanément une pénurie continue du segment de prix inférieur. Lorsque l'équilibre sera atteint, le marché sera à l'image de la situation tessinoise, où les trois segments de prix sont détendus et aucune divergence n'est plus observée.

Certes, les signes laissent augurer une poursuite de la



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 en Suisse

		2010	2013	2014	2015
Suisse	Suisses	52.7%	51.0%	52.7%	52.1%
	Etrangers	82.9%	82.4%	82.7%	82.5%
Région lémanique	Suisses	57.9%	56.2%	56.6%	57.1%
	Etrangers	82.1%	83.0%	82.2%	82.2%
Espace Mittelland	Suisses	48.6%	47.4%	49.1%	48.3%
	Etrangers	79.9%	78.4%	79.7%	80.2%
Suisse du Nord-Ouest	Suisses	48.0%	45.9%	46.4%	46.9%
	Etrangers	80.2%	78.6%	80.0%	79.1%
Zurich	Suisses	65.8%	64.5%	66.4%	65.4%
	Etrangers	89.4%	88.3%	89.2%	89.3%
Suisse orientale	Suisses	43.5%	41.3%	43.6%	43.5%
	Etrangers	81.1%	80.5%	80.6%	79.1%
Suisse centrale	Suisses	55.8%	53.5%	56.8%	54.9%
	Etrangers	87.1%	89.6%	85.9%	87.7%
Tessin	Suisses	45.4%	44.2%	45.4%	44.6%
	Etrangers	77.5%	74.7%	77.5%	76.7%

OFS: ESPA

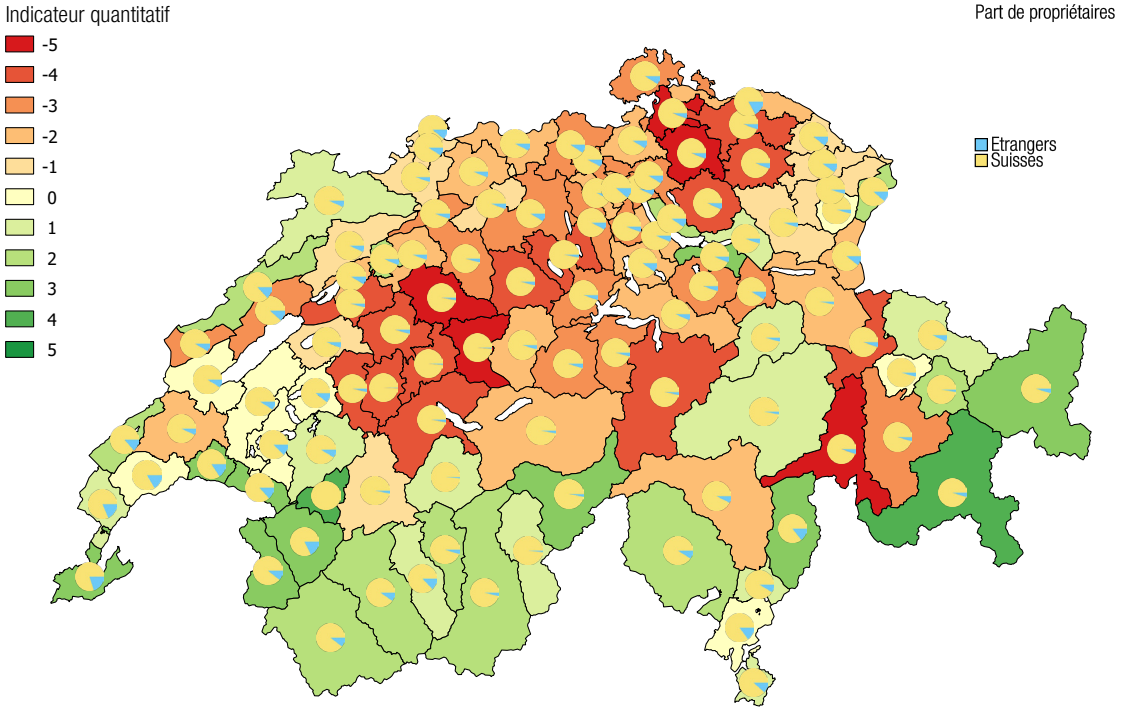
Taux de locataires

Tableau 3d: Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers

détente en 2016, car l'activité de construction devrait surpasser la croissance des ménages. Toutefois, l'immobilisme des valeurs de l'indicateur quantitatif de la Suisse centrale, de la région de Zurich et de la Région lémanique donnent à réfléchir. La détente du segment de prix inférieur est difficilement atteignable uniquement par un approvisionnement en nouvelles constructions. Ainsi, l'année prochaine verra encore les centres urbains apparaître en rouge.

Marché de la propriété

Le marché de la propriété s'est nettement détendu en 2015, comme cela apparaît dans le tableau 4b. Comme pour le marché du logement locatif, l'activité de construction a tenu la cadence avec la demande.



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

Pénurie quantitative et part de propriétaires
Carte 4: Pénurie quantitative sur le marché suisse de l'immobilier en propriété et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2015

Toutefois, un regard sur la carte 4 indique que pour le marché de la propriété également, «détente» ne signifie absolument pas «équilibre». L'important recul de l'indicateur quantitatif est dû en premier lieu à l'évolution de la situation au Tessin et dans la Région lémanique. Dans les autres marchés, les conditions ne se sont que peu améliorées. On peut remarquer en particulier certaines parties de l'Espace Mittelland et du Nord du lac de Zurich.

				Croissance depuis	
	2010	2014	2015	2015	2010
Suisse	100.0	114.0	113.9	-0.1%	13.9%
Région lémanique	100.0	105.9	104.6	-1.2%	4.6%
Espace Mittelland	100.0	111.9	111.5	-0.4%	11.5%
Suisse du Nord-Ouest	100.0	117.1	117.8	0.6%	17.8%
Zurich	100.0	115.2	115.5	0.3%	15.5%
Suisse orientale	100.0	117.6	117.5	-0.1%	17.5%
Suisse centrale	100.0	122.7	123.0	0.2%	23.0%
Tessin	100.0	112.1	114.2	1.8%	14.2%

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Evolution des prix (2010 = 100)
Tableau 4a: Evolution des prix (de l'offre) sur le marché suisse de l'immobilier en propriété

Le pouvoir d'achat a cependant atteint son apogée. Les revenus des ménages propriétaires n'ont en tout cas pas augmenté durant 2015, comme l'illustre la figure 3. Les taux d'intérêt n'ont pas donné de nouvelles impulsions malgré un faible niveau sur une longue période, car cette situation exceptionnelle est établie depuis un certain temps. Pour cette raison, aucune augmentation de prix n'a plus été observée

	2010	2014	2015	2015
Suisse	0.8	-3.8	-1.4	⇗
Région lémanique	1.5	-3.2	2.2	⇗
Espace Mittelland	2.3	-4.0	-1.9	⇗
Suisse du Nord-Ouest	2.6	-4.0	-2.5	⇗
Zurich	-4.0	-4.3	-3.0	⇗
Suisse orientale	0.5	-4.0	-2.1	⇗
Suisse centrale	-2.4	-3.6	-2.8	⇗
Tessin	3.7	-3.2	0.7	⇗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

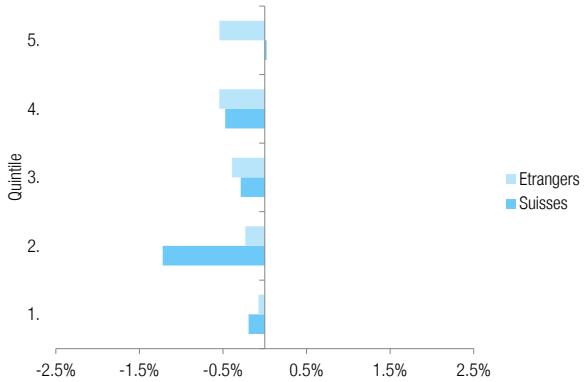
Pénurie quantitative
Tableau 4b: Pénurie quantitative sur le marché suisse de l'immobilier en propriété

	2014	2015	2015
Suisse	1.0	2.0	⇗
Région lémanique	1.2	2.1	⇗
Espace Mittelland	0.8	1.8	⇗
Suisse du Nord-Ouest	1.3	1.8	⇨
Zurich	1.6	1.9	⇨
Suisse orientale	0.6	2.3	⇗
Suisse centrale	0.4	2.4	⇗
Tessin	0.6	1.9	⇗

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

Divergence structurelle
Tableau 4c: Divergence structurelle sur le marché suisse de l'immobilier en propriété

dans un grand nombre de régions (tableau 4a). Toutefois, les régions de Zurich et de la Suisse centrale, connaissant une pénurie durable, ont vu encore leurs niveaux de prix légèrement augmenter. Cela constitue l'exception à la règle. Pour le marché de la propriété également, le segment de prix inférieur subit une plus forte demande et tension que le segment supérieur. Grâce à la détente du marché, la divergence a aussi quelque peu augmenté, mais de manière nettement moins prononcée que pour le marché du logement locatif (tableau 4c). Le tableau 4d indique une légère hausse du nombre de personnes dans les ménages propriétaires en 2015. Cela peut avoir contribué à l'absence d'une détente plus accentuée. En effet, depuis 2010, aucune tendance nette de développement n'est perceptible. Le report vers la propriété semble pour l'heure réalisé, probablement en raison de niveaux de prix substantiels dans plusieurs régions, et ne s'accroitra probablement plus.



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 en Suisse

		2010	2013	2014	2015
Suisse	Suisses	47.3%	49.0%	47.3%	47.9%
	Etrangers	17.1%	17.6%	17.3%	17.5%
Région lémanique	Suisses	42.1%	43.8%	43.4%	42.9%
	Etrangers	17.9%	17.0%	17.8%	17.8%
Espace Mittelland	Suisses	51.4%	52.6%	50.9%	51.7%
	Etrangers	20.1%	21.6%	20.3%	19.8%
Suisse du Nord-Ouest	Suisses	52.0%	54.1%	53.6%	53.1%
	Etrangers	19.8%	21.4%	20.0%	20.9%
Zurich	Suisses	34.2%	35.5%	33.6%	34.6%
	Etrangers	10.6%	11.7%	10.8%	10.7%
Suisse orientale	Suisses	56.5%	58.7%	56.4%	56.5%
	Etrangers	18.9%	19.5%	19.4%	20.9%
Suisse centrale	Suisses	44.2%	46.5%	43.2%	45.1%
	Etrangers	12.9%	10.4%	14.1%	12.3%
Tessin	Suisses	54.6%	55.8%	54.6%	55.4%
	Etrangers	22.5%	25.3%	22.5%	23.3%

OFS: ESPA

Taux de propriétaires
Tableau 4d: Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers

En 2016, l'activité de construction semble se maintenir au niveau de 2015. En conséquence, l'émergence d'une nouvelle détente dépendra de la croissance des ménages. Au vu de la situation zurichoise et en Suisse centrale, aucun « crash » ne semble en vue tant qu'il n'y aura pas de variations fondamentales des taux d'intérêts.

Conclusion

Tant dans le domaine du locatif que de la propriété, la croissance de l'offre s'est maintenue au niveau de celle des ménages. Avec un revenu des ménages en stagnation voire (dans le domaine de la propriété) en recul, cela a mené à une baisse de la pénurie sur le marché de la location comme sur celui de la propriété. Néanmoins, les deux marchés restent tendus. Même si une poursuite de la détente semble possible en 2016, il faut rester attentif au fait que la contribution des ménages étrangers à la croissance des ménages oscille aux alentours de 50%. Leur influence sur l'évolution du marché est donc considérable, et le développement actuel dépend beaucoup de l'importance de l'immigration et d'attentes adéquates du secteur de la construction.

Pour le marché du logement locatif, la détente se limite pour le moment au segment de prix supérieur. La disparité entre les différentes segments de prix est extrêmement prononcée, et la détente en Suisse centrale et dans la région de Zürich est très limitée. Cette situation va se prolonger, d'autant plus que les régulations en matière de droit de bail limitent les augmentations de loyer. Quant aux ménages à faibles revenus, leur approvisionnement dépendra de la manière dont les régulations du droit de bail et certaines aspects de la construction de logements d'utilité publique pourront être coordonnés.

Pour le marché de la propriété également, tous les marchés régionaux à l'exception du Tessin et de la Région lémanique, sont encore très loin de l'équilibre. La croissance des prix s'est stabilisée en raison des limites du pouvoir d'achat. Avec une activité de construction suffisante et une croissance des ménages modérée, le chemin du retour à l'équilibre ne devrait plus être trop long.

Région lémanique

Grâce à une forte activité de construction, la Région lémanique a pu en 2015 absorber la croissance des ménages, qui a pourtant été nettement supérieure à la moyenne suisse. La tension s'est réduite et le marché global (location et propriété) se montre équilibré dans plusieurs régions. Il semble que la Région lémanique soit parvenue au dernier tiers du cycle immobilier. Les prix des loyers et des propriétés ont baissé deux années consécutives. Toutefois, cette impression peut aussi rapidement se révéler trompeuse: avec la plus haute proportion de ménages étrangers de Suisse, la demande est plus volatile qu'ailleurs. Il suffirait d'un choc imprévu de la demande pour que l'image soit troublée.

Le marché du logement locatif indique une tendance identique, mais les marchés se maintiennent dans une situation de pénurie. Les différences entre les segments de prix sont importantes: alors que dans le segment supérieur, celui des nouvelles constructions, les marchés sont très détendus, le segment inférieur reste très tendu. Certaines régions autour des centres urbains restent également tendues. En 2016, cette situation devrait se poursuivre. Il faudra cependant beaucoup de temps d'ici à ce que la détente touche aussi les ménages à faibles revenus.

Le marché de la propriété bénéficie d'un développement plus équilibré que celui du logement locatif. En 2015, le marché de la propriété s'est sorti d'une situation de pénurie et même les segments de prix inférieurs se trouvent à l'équilibre. Toutefois, les niveaux de prix restent élevés, malgré un léger recul. Pour 2016, il faut compter sur une poursuite de cette tendance, car la croissance de l'offre semble continuer, sans que l'on prévoie une poussée de la demande.

Espace Mittelland

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.

Suisse du Nord-Ouest

Le marché de la Suisse du Nord-Ouest a vécu entre 2010 et 2015 un cycle moins marqué que plusieurs autres grandes régions suisses. Après une augmentation de la pénurie en 2014, le marché s'est détendu en 2015 grâce à une forte croissance de l'offre.

L'année précédente le marché s'est montré dichotomique. Un marché du logement locatif équilibré faisait face à un marché de la propriété tendu. Le marché du logement locatif n'était pas détendu uniquement pour le segment de prix supérieur, mais également pour le segment de prix moyen. Le segment de prix inférieur reste cependant très tendu. Pour le marché de la propriété, tous les segments de prix étaient tendus tant autour de Bâle qu'en Argovie, à l'exception du segment supérieur à Bâle.

Une activité de construction tendant à la hausse avec une augmentation de la part des logements locatifs devrait également contribuer à une détente en 2016. Toutefois, ceci devrait se dérouler plutôt lentement, car Zurich et la Suisse centrale sont encore touchés par la pénurie et l'Argovie leur sert de zone tampon. La région autour de Bâle pourrait en revanche se détendre plus rapidement.

Zurich

La grande région de Zurich est entré la première en 2008 dans une situation de forte pénurie. En conséquence, la situation en 2010 était déjà très tendue. Sur les 5 dernières années, la situation s'est légèrement améliorée, et l'apogée en matière de prix est dépassé, tant pour le locatif que pour la propriété. Cela est dû la croissance de l'offre, qui, sur les 5 dernières années, a dépassé la croissance des ménages.

Le pic en matière de pénurie a également été dépassé. Toutefois, seul le segment de prix supérieur des marchés du logement locatif et de la propriété dans l'agglomération de Zurich est réellement détendu. Les segments de prix inférieurs et moyens sont en pénurie partout, à des degrés différents. Dans les régions de Winterthur et de l'Oberland zurichois, même le segment des prix supérieurs reste tendu.

Bien que le cycle y ait débuté plus tôt, la région de Zurich fait partie des marchés les plus tendus de Suisse. Cela signifie que les tendances à la détente seront rapidement absorbées par une demande provenant des régions environnantes. En comparaison avec le reste du pays, la demande des ménages suisses exerce une influence bien plus déterminante que celle des ménages étrangers. En conséquence, il faut compter pour 2016 sur une poursuite de l'évolution récente, même si les progrès mettront du temps à devenir visibles et seront de faible ampleur.

Suisse orientale

Le marché de Suisse orientale s'est détendu en 2015. Cependant, la région doit être subdivisée en trois zones d'observation: les régions des grandes et moyennes agglomérations dans le périmètre d'influence élargi de Zurich; celles un peu plus éloignées proches de St-Gall; et de larges parties du canton des Grisons, qui constituent la majeur partie de la zone des petites agglomérations et régions rurales. La zone d'influence de Zurich (l'Unterland glaronais, la région de Linth et du Thurtal) reste en situation de pénurie pour les marchés du locatif et de la propriété, ce dernier subissant une pénurie plus prononcée. Les ménages à faible pouvoir d'achat immigrent toujours dans cette zone, ce qui accentue la divergence entre segments de prix sur tout le marché du logement.

En s'éloignant de Zurich et surtout dans les Grisons, le marché est bien plus équilibré et détendu. Ainsi, les loyers et les prix ont globalement stagné, voire légèrement reculé. L'indicateur quantitatif montre pour les logements locatifs une légère suroffre, et pour les propriétés une légère pénurie.

Pour 2016, une poursuite de ce développement est attendue. Sans bond de la demande dû à l'immigration, le marché du logement locatif devrait continuer de se détendre, tandis que celui de la propriété s'en tiendra au statu quo. Certes la croissance de l'offre semble solide, mais la demande devrait elle aussi se maintenir, particulièrement à travers les ménages suisses.

Suisse centrale

La Suisse centrale était en 2015 le marché le plus tendu de Suisse, juste devant la grande région de Zurich. Grâce à une croissance de l'offre suffisante, son marché a pu se détendre quelque peu en 2015. Cette évolution se produit plus rapidement dans les centres (Zoug, Lucerne) et dans la région MS de March, dont le marché peut être rattaché à l'agglomération zurichoise, que dans les autres régions. Dans ces régions,

l'apogée des prix a été dépassé, alors que dans les petites agglomérations et les zones rurales les prix augmentent encore. Dans les centres, le segment de prix supérieur des marchés du logement locatif et de la propriété sont détendus. En revanche, dans les régions alentours, le marché de la propriété connait une tension persistante dans les segments moyens et inférieurs, et le marché du logement locatif se situe légèrement au-dessus de l'équilibre.

Même si la détente du segment de prix supérieur représente le premier pas vers la détente du marché global, le chemin pour la Suisse centrale sera encore long. Et il suffirait d'une poussée du nombre de ménages pour stopper cette évolution. Pour 2016, on devrait pouvoir compter sur une poursuite de ce développement positif de l'approvisionnement.

Tessin

Après différentes phases de pénurie, entre 2010 et 2011 pour le marché locatif et entre 2012 et 2014 pour le marché de la propriété, le Tessin affiche en 2015 un marché complètement équilibré, parfois même avec une tendance à la suroffre. Cela avec des hausses des prix relativement fortes pour les deux marchés. Toutefois, en comparaison avec les autres grandes régions, ce canton détient la plus haute part de ménages étrangers propriétaires, avec, en outre, la deuxième part la plus haute de ménages étrangers. Avec la fragmentation régionale des marchés, cela rend l'évolution plus volatile que dans les autres régions, et, dans ce sens, plus délicate à analyser. Une réserve de logement ne pourrait qu'être profitable, particulièrement avec une dynamique de marché qui peut se modifier aussi rapidement.

En 2015, l'approvisionnement dans le domaine du logement locatif est plus que suffisant, y compris dans le segment de prix inférieur. Le Tessin est ainsi une des rares régions qui réponde de manière autant bonne à la demande de tous les groupes. Un changement fondamental n'est pas envisagé pour 2016, même si la situation du marché peut changer relativement rapidement, particulièrement dans le domaine de la propriété.

Remarques concernant les indicateurs utilises

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 des régions

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.