



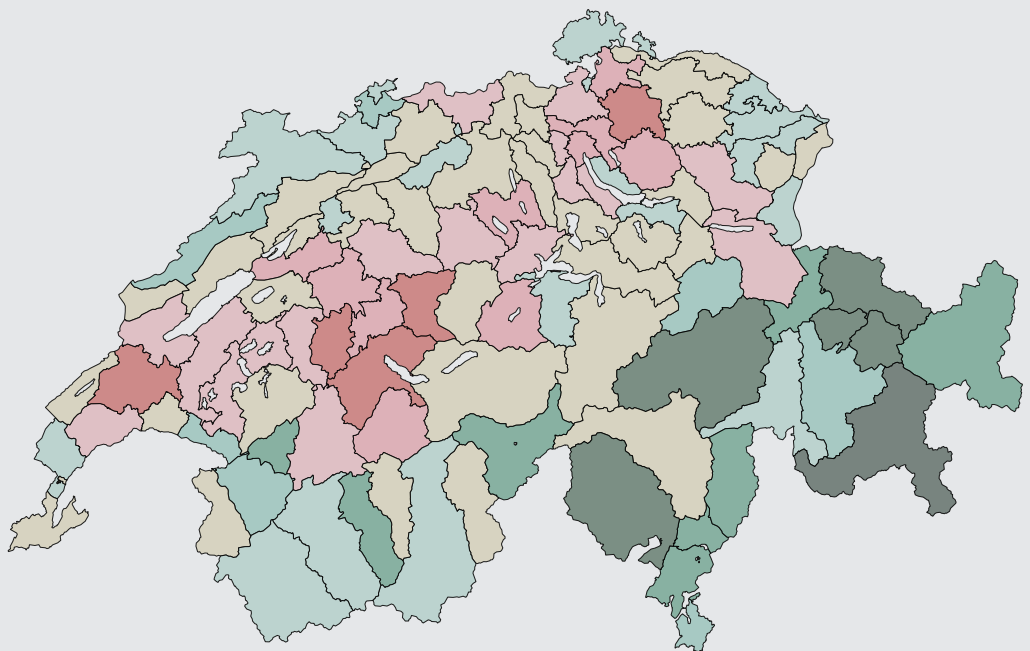
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2016

Suisse



**meta
- sys**

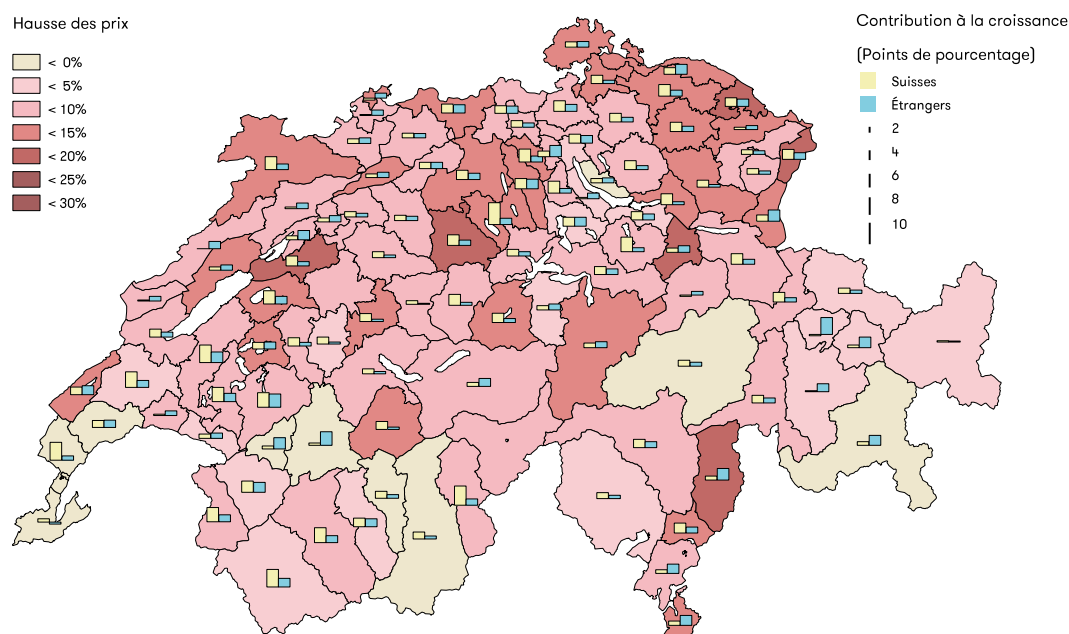
Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zhaw School of
Management and Law

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 2011-2016



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2011

Évolution des prix (de l'offre, nominaux) et la contribution* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages en Suisse durant la période 2011-2016

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

Depuis 2009, l'ensemble du marché du logement suisse s'est trouvé continuellement dans une situation de demande excédentaire, notamment durant la période 2011-2014 où une grave pénurie d'offres se faisait sentir. L'industrie de la construction a réagi à cette situation conformément aux attentes. Ces 5 dernières années, la croissance moyenne de l'offre a été nettement supérieure à celle des ménages. L'année 2015, par exemple, a connu le taux de croissance le plus élevé depuis 2010, avec 1.5%. Ceci n'est pas resté sans conséquences. Le marché se détend depuis 2014 et la croissance des prix, de l'ordre de 7% depuis 2011, est modérée. En 2016, le marché du logement a retrouvé l'équilibre.

Une augmentation modérée des revenus salariaux des ménages a contribué à cette stabilisation. Dans le domaine de la propriété, les revenus n'ont guère bougés (figure 1.2), alors que dans le domaine de la location, de légères hausses de

salaires peuvent être observées dans les classes supérieures de revenus. Ces hausses sont réparties à parts égales entre ménages suisses et ménages étrangers, contrairement à ce qu'on a pu observé il y a quelques années, où la hausse des revenus des ménages étrangers était plus importante. L'influence des ménages étrangers sur le segment supérieur des prix du marché locatif est donc moins accentuée.

Cet équilibre n'est pas simplement dû à la forte augmentation de l'offre; une importante poussée des prix a également contribué à cette évolution. De 2005 à 2011, la hausse des prix agrégée s'élevait à plus de 20%. La raison principale de cette augmentation réside dans une hausse de 40% dans le domaine de la propriété, alors que dans le domaine de la location, les loyers des nouveaux baux ont connu une hausse inférieure à 20%. Dans les deux domaines, les prix ont augmenté deux fois plus entre 2005 et 2011 que dans

* 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.

la période suivante.

La carte 1 illustre l'image du demi-cycle immobilier observable depuis 2011. Alors que les régions de Zurich et de la Suisse centrale ainsi que la région lémanique sont entrées tôt dans le cycle, et ont déjà subi les hausses de prix les plus importantes, les autres régions (à l'exception du Tessin) n'ont suivi que plus tard. A cause de cette évolution tardive, ces régions subissent des hausses de prix plus élevées depuis 2011.

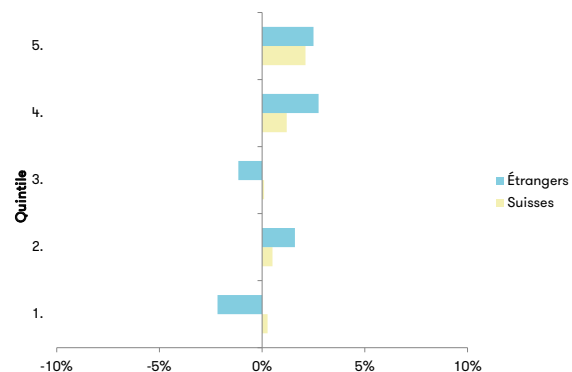


Figure 1.1: Revenus des locataires

Variations 2011 – 2016 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2011 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

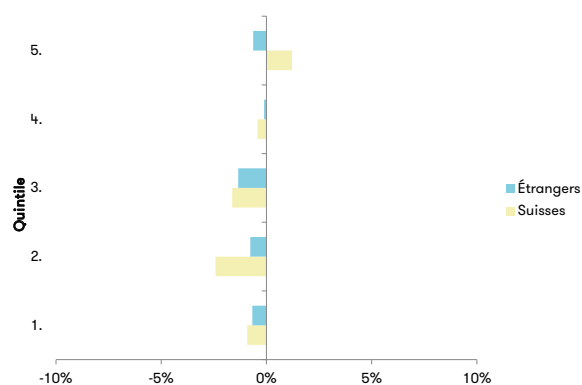
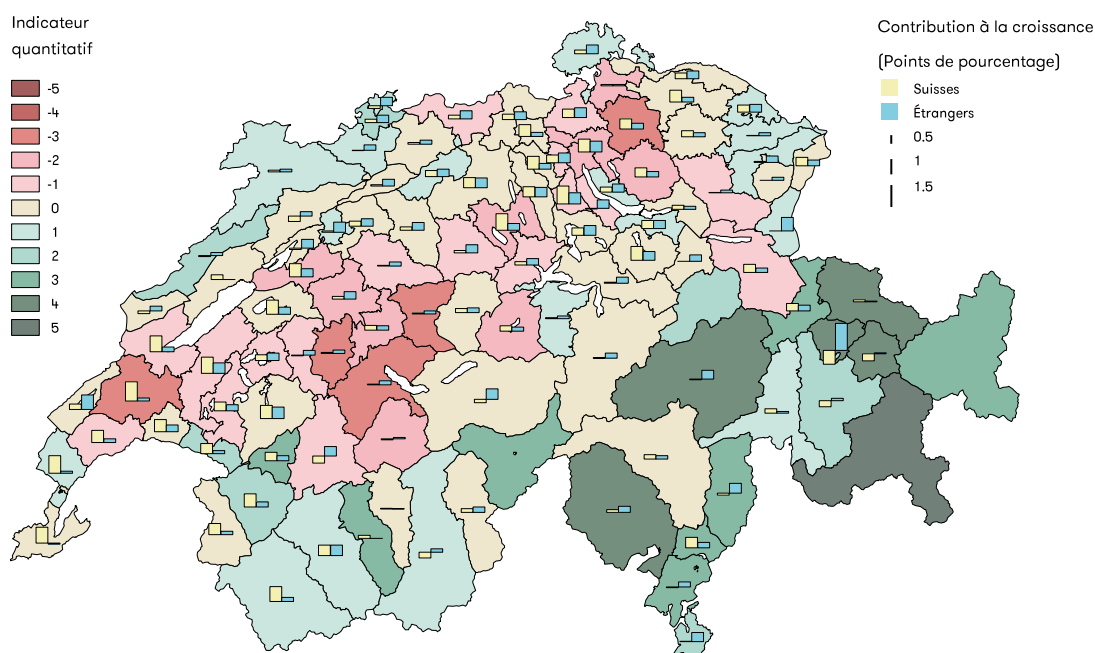


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

Variations 2011 – 2016 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2011 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2016



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété) en 2016 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2016

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

En 2016, le marché du logement a retrouvé son équilibre (tableau 2.1). Ceci a été accompagné par une stagnation des prix (tableau 2.2). La carte 2 montre encore quelques régions de la région lémanique, de la région de Zurich et de l'Espace Mittelland en pénurie, mais parmi les sept grandes régions de Suisse, seule celle de Zurich reste dans une pénurie sévère. Toutes les autres grandes régions de Suisse disposent à l'interne de zones « de repli » qui sont en état d'équilibre ou même d'offre excédentaire.

Tout comme l'année précédente, cette évolution est stimulée par une hausse de l'offre dépassant l'accroissement du nombre de ménages (qui se monte à 1%). Cette augmentation s'est répartie de manière égale entre les ménages suisses et les ménages étrangers (tableau 2.3).

La grande région de Zurich et la région lémanique s'écartent de la tendance générale de la Suisse.

Dans ces deux régions les ménages suisses contribuent plus fortement à l'accroissement du nombre de ménages que les ménages étrangers, alors que dans toutes les autres régions cette répartition est inversée.

Ces deux mêmes régions se distinguent également au niveau de l'accroissement de l'offre. En 2016, l'offre n'y a suivi la demande que de justesse. Ceci est cependant une conséquence de l'évolution qui s'opère depuis 2011, où l'augmentation de l'offre dépasse largement l'augmentation du nombre de ménages.

La détente se fait également sentir dans les différents segments de prix. Les logements locatifs du segment supérieur se trouvent notamment, par rapport à la moyenne suisse, dans une situation d'excédent d'offre. A présent, la situation s'est aussi détendue dans le segment moyen. La pénurie persiste cependant dans le

* 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.

segment inférieur, aussi bien dans le domaine de la location que dans celui de la propriété.

Plusieurs indicateurs laissent penser que l'évolution continuera de manière similaire en 2017. La part importante de logements locatifs en construction pourrait cependant induire de nouveaux déséquilibres. Pour la grande région de Zurich, il faut s'attendre à une lente détente du marché, car l'attractivité de la région reste élevée.

	2011	2015	2016	2016
Suisse	-2.1	-1.7	0.0	↗
Région lémanique	-2.7	-0.8	0.5	↗
Espace Mittelland	-0.8	-2.1	-0.5	↗
Suisse du N-O	-0.7	-2.0	1.2	↗
Zurich	-4.5	-3.1	-2.7	⇒
Suisse orientale	-1.4	-0.5	1.6	↗
Suisse centrale	-3.9	-3.2	-1.2	↗
Tessin	0.5	2.4	4.3	↗

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Suisse	100.0	107.0	107.1	0.1%	7.1%
Région lémanique	100.0	102.0	100.7	-1.2%	0.7%
Espace Mittelland	100.0	108.1	108.7	0.5%	8.7%
Suisse du N-O	100.0	109.4	110.6	1.1%	10.6%
Zurich	100.0	105.4	105.9	0.4%	5.9%
Suisse orientale	100.0	109.5	109.7	0.2%	9.7%
Suisse centrale	100.0	109.5	109.1	-0.4%	9.1%
Tessin	100.0	109.4	107.8	-1.5%	7.8%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2011 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété)

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

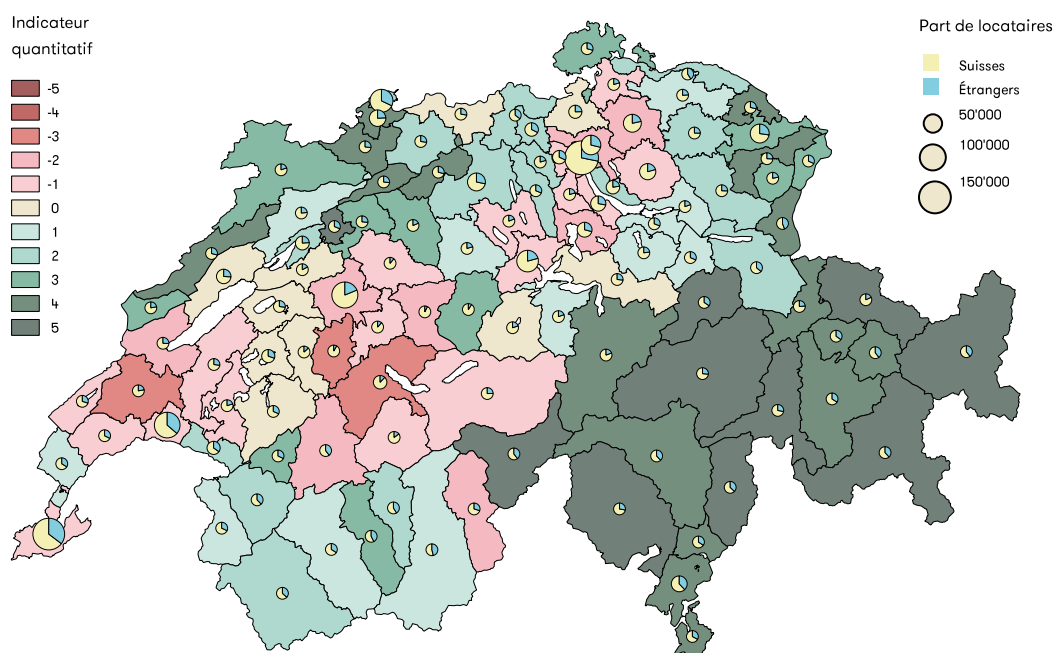
		2015	2016	2015-2016
Suisse	CH	2'942'160	2'960'426	0.6%
	ETR	689'191	706'245	2.5%
Région lémanique	CH	501'225	507'897	1.3%
	ETR	177'268	179'139	1.1%
Espace Mittelland	CH	700'742	702'668	0.3%
	ETR	109'351	113'194	3.5%
Suisse du N-O	CH	400'996	403'086	0.5%
	ETR	96'117	99'024	3.0%
Zurich	CH	526'117	530'544	0.8%
	ETR	128'981	132'965	3.1%
Suisse orientale	CH	409'952	411'417	0.4%
	ETR	89'517	91'491	2.2%
Suisse centrale	CH	280'676	282'103	0.5%
	ETR	50'211	51'961	3.5%
Tessin	CH	122'452	122'710	0.2%
	ETR	37'746	38'470	1.9%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages en Suisse

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2016



Carte 3: Pénurie quantitative et parts de locataires

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la location et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2016

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

En 2016, le marché de la location a – comme l'ensemble du marché du logement – retrouvé son équilibre. L'indicateur de pénurie quantitative se situe à 0.6 et est, pour la première fois depuis 2007, positif (tableau 3.1). Pour les loyers des nouveaux baux, aucune augmentation n'a pu être observée sur le plan national en 2016, et depuis 2011, l'accroissement est faible (tableau 3.2). La forte augmentation de l'offre dans le domaine de la location en est la cause principale. En 2015, deux tiers des logements ayant obtenu un permis de construire sont destinés à la location ou à des projets mixtes (vente ou location). Ce taux ne s'élevait qu'à un tiers en 2011 et il s'est accru graduellement depuis, jusqu'à atteindre le niveau actuel. L'augmentation de l'offre a donc ainsi dépassé la croissance des ménages.

L'approvisionnement en logements s'est donc certainement amélioré. Même si l'indicateur de divergence structurelle entre les segments de

prix se situe au même niveau que l'année précédente (tableau 3.3), les indicateurs de pénurie quantitative sous-jacents se trouvent à un niveau plus élevé. En 2016, les segments supérieur et moyen des prix disposent d'un excédent d'offre, très marqué d'ailleurs pour le tiers supérieur qui affiche une valeur d'indicateur quantitatif de 4. C'était la situation inverse en 2015. On observe une pénurie persistante dans le segment inférieur des loyers, ce qui a pour conséquence que dans les centres urbains de Zurich, Winterthour, Genève, Lausanne, Lucerne, Zoug, Berne et Thourne, le manque d'offre continue à se faire sentir pour les ménages moins aisés à la recherche d'un logement (carte 3).

Avec l'orientation de l'offre vers la construction de logements locatifs, le taux de locataires a légèrement augmenté (tableau 3.4). En tenant compte de l'excédent de demande dans le domaine de la propriété (voir chapitre suivant), il

semble raisonnable de croire qu'une partie des locataires préférerait être propriétaire. Ceci d'autant plus que les revenus des ménages locataires les plus aisés ont augmenté en 2016 (figure 3.5).

	2011	2015	2016	2016
Suisse	-2.6	-1.8	0.6	↗
Région lémanique	-4.4	-2.7	-0.3	↗
Espace Mittelland	-0.9	-2.1	0.9	↗
Suisse du N-O	-0.8	-1.0	3.6	↗
Zurich	-4.2	-3.2	-2.2	⇒
Suisse orientale	-1.2	1.1	3.4	↗
Suisse centrale	-4.3	-3.6	-0.9	↗
Tessin	-0.2	3.9	5.0	↗

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Suisse	100.0	105.3	104.3	-0.9%	4.3%
Région lémanique	100.0	104.0	101.7	-2.3%	1.7%
Espace Mittelland	100.0	106.6	106.5	-0.1%	6.5%
Suisse du N-O	100.0	105.5	104.9	-0.6%	4.9%
Zurich	100.0	104.1	103.7	-0.4%	3.7%
Suisse orientale	100.0	105.2	104.7	-0.5%	4.7%
Suisse centrale	100.0	105.5	104.2	-1.3%	4.2%
Tessin	100.0	109.7	106.5	-2.9%	6.5%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2011 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2016	2016
Suisse	3.1	3.1	⇒
Région lémanique	4.1	3.8	⇒
Espace Mittelland	1.9	3.0	↗
Suisse du N-O	3.6	2.9	↘
Zurich	3.3	3.5	⇒
Suisse orientale	2.6	1.8	↘
Suisse centrale	3.2	3.5	⇒
Tessin	1.3	0.6	↘

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2011	2014	2015	2016
Suisse	CH	47%	47%	49%	50%
	ETR	81%	82%	83%	84%
Région lémanique	CH	52%	51%	53%	56%
	ETR	80%	81%	83%	84%
Espace Mittelland	CH	44%	44%	45%	46%
	ETR	81%	81%	85%	84%
Suisse du N-O	CH	43%	43%	44%	45%
	ETR	76%	78%	78%	79%
Zurich	CH	59%	59%	60%	60%
	ETR	87%	89%	89%	90%
Suisse orientale	CH	39%	40%	41%	43%
	ETR	77%	77%	79%	80%
Suisse centrale	CH	45%	48%	48%	50%
	ETR	82%	85%	86%	84%
Tessin	CH	43%	44%	45%	48%
	ETR	78%	79%	77%	79%

Tableau 3.4: Taux de locataires

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

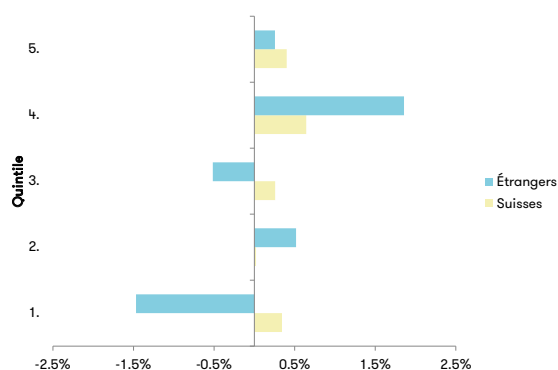
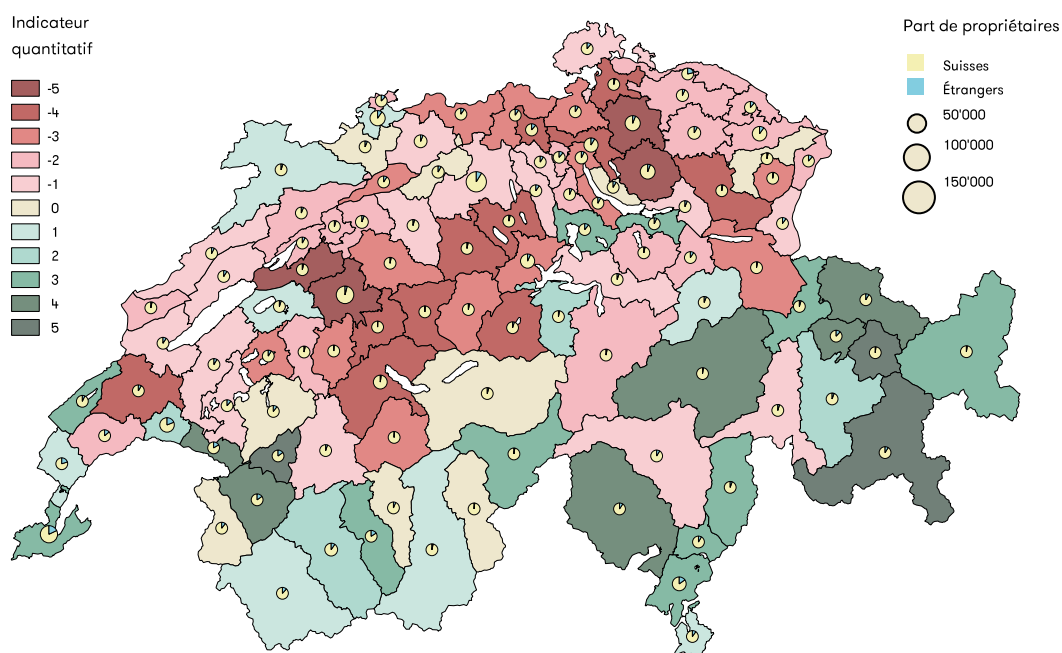


Figure 3.5: Évolution des revenus

Changement en 2016 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2015 dans les ménages locataires suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2016



Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2016

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

Contrairement au marché locatif, le marché de la propriété n'a pas encore retrouvé son équilibre entre offre et demande en 2016 (tableau 4.1). De ce fait la carte 4 apparaît plutôt rouge que verte, principalement dans les centres. L'évolution vers l'équilibre se poursuit ainsi plus lentement que prévue. Le sommet de la hausse des prix – annoncé plusieurs fois dans le cadre de ce monitoring – n'a pas encore été complètement atteint en 2016 (tableau 4.2). Ceci s'explique d'une part par une augmentation fortement ralentie de l'offre, qui reflète la tendance à la construction de logements locatifs, d'autre part par une pression persistante de la demande dans les segments inférieur et moyen des prix. On ne devrait donc pas conclure que le cycle de la Suisse entière suivra l'évolution de la région lémanique, où on a pu observer depuis 2005 des augmentations de prix des plus importantes. Dans la région lémanique, le point culminant a été atteint depuis longtemps. Cette évolution lente se voit aussi dans l'indica-

teur de divergence structurelle (tableau 4.3). Celui-ci reste au même niveau que l'année précédente, avec un léger excédent d'offre dans le segment supérieur des prix et des pénuries dans les segments moyen et inférieur.

Même si elle procède lentement, on peut s'attendre, dans un avenir proche, à une continuation de cette évolution. La figure 4.5 montre que les revenus des ménages en propriété stagnent. Tant que les revenus des ménages locataires des quintiles supérieurs continuent à augmenter (figure 3.5), une détente plus accentuée, également dans les régions centrales de Suisse alémanique, dépendra essentiellement de l'évolution de l'offre. Un frein à l'acquisition de logements continue de provenir des régulations macroprudentielles relativement fortes et des mesures microprudentielles des instituts financiers.

	2011	2015	2016	2016
Suisse	-1.4	-1.5	-0.9	⇒
Région lémanique	0.0	2.2	1.7	⇒
Espace Mittelland	-0.8	-2.0	-2.0	⇒
Suisse du N-O	-0.5	-3.0	-1.5	↗
Zurich	-5.0	-3.0	-3.6	⇒
Suisse orientale	-1.6	-2.1	-0.1	↗
Suisse centrale	-3.4	-2.6	-1.6	⇒
Tessin	1.3	0.7	3.5	↗

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2011	2015	2016	2016	2011-2016
Suisse	100.0	109.4	110.8	1.3%	10.8%
Région lémanique	100.0	98.7	99.3	0.6%	-0.7%
Espace Mittelland	100.0	109.8	111.1	1.2%	11.1%
Suisse du N-O	100.0	113.9	117.0	2.8%	17.0%
Zurich	100.0	108.3	110.6	2.2%	10.6%
Suisse orientale	100.0	113.6	114.6	0.9%	14.6%
Suisse centrale	100.0	114.7	115.5	0.7%	15.5%
Tessin	100.0	109.2	109.3	0.1%	9.3%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2011 = 100)

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2016	2016
Suisse	1.9	2.1	⇒
Région lémanique	2.4	2.4	⇒
Espace Mittelland	1.6	1.4	⇒
Suisse du N-O	1.6	2.3	↗
Zurich	1.7	1.6	⇒
Suisse orientale	2.1	2.9	↗
Suisse centrale	2.5	2.8	⇒
Tessin	1.5	1.1	⇒

Tableau 4.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle sur le marché suisse de la propriété

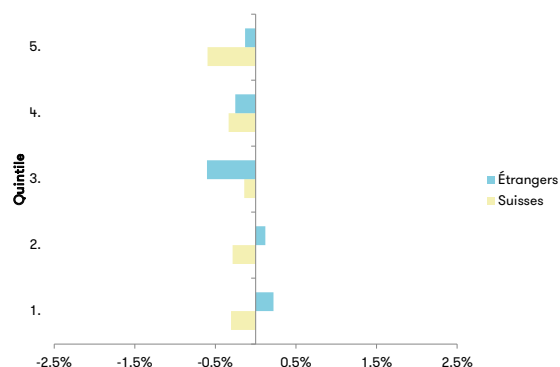
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2011	2014	2015	2016
Suisse	CH	53%	53%	51%	50%
	ETR	19%	18%	17%	16%
Région lémanique	CH	48%	49%	47%	44%
	ETR	20%	19%	17%	16%
Espace Mittelland	CH	56%	56%	55%	54%
	ETR	19%	19%	15%	16%
Suisse du N-O	CH	57%	57%	56%	55%
	ETR	24%	22%	22%	21%
Zurich	CH	41%	41%	40%	40%
	ETR	13%	11%	11%	10%
Suisse orientale	CH	61%	60%	59%	57%
	ETR	23%	23%	21%	20%
Suisse centrale	CH	55%	52%	52%	50%
	ETR	18%	15%	14%	16%
Tessin	CH	57%	56%	55%	52%
	ETR	22%	21%	23%	21%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2016 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2015 dans les ménages en propriété suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

Conclusion

Pour la première fois depuis 2008, le marché du logement suisse, considéré globalement, se trouve dans une situation d'équilibre. Le marché locatif est un peu en avance, le marché de la propriété suit cette voie avec un peu de retard – et plus lentement qu'escompté préalablement dans ce monitoring. Les fortes augmentations de prix font désormais partie du passé. Cette situation perdurera, car les prévisions montrent qu'en 2017 l'augmentation de l'offre excédera la croissance de la demande, qui se situe depuis plusieurs années autour de 1%.

Face à la situation persistante de demande excédentaire dans le domaine de la propriété, l'accent mis actuellement sur la construction de logements locatifs ne semble pas tout à fait correspondre à cet état de fait. De plus, il ne résout pas (encore) le problème de la pénurie de logements abordables dans les centres.

Il s'agit toutefois de la situation la plus équilibrée sur le marché depuis la première publication de ce monitoring. Cependant, il ne faut pas oublier que cette situation a été en quelque sorte « achetée » par une augmentation agrégée des prix et des loyers d'approximativement 30% depuis 2005.

Région lémanique

En 2016, le marché du logement de la région lémanique se trouve clairement dans une situation d'équilibre. Le nombre de ménages et l'offre de logement augmentent au même rythme et les loyers ainsi que les prix restent plus ou moins stables. Cependant, il ne faut pas oublier que cette situation a été atteinte grâce à la plus forte hausse des prix de Suisse depuis 2005.

L'équilibre n'a pas encore atteint tous les groupes de population. A cause de l'accent mis sur la construction de logements en propriété, les ménages à revenus et/ou fortunes faibles ne sentent que peu d'amélioration pour la recherche de logements. On observe un excédent persistant de la demande, notamment dans les segments inférieur et moyen du marché locatif.

Espace Mittelland

Le marché du logement de l'Espace Mittelland pourrait être qualifié de « Suisse en miniature »: il reste dans l'ensemble équilibré. L'aire métropolitaine se trouve en situation de pénurie aussi bien pour les logements locatifs que pour la propriété, notamment dans les segments inférieurs et moyens de prix. L'accroissement de l'offre se situe au-dessus de celui des ménages et contribue lentement à la détente, mais ceci principalement dans le segment supérieur du marché.

Une particularité de l'Espace Mittelland par rapport aux autres régions de la Suisse (par exemple la région lémanique) est l'augmentation modérée des prix dans le marché de la propriété. Ceci explique en partie la lenteur du rééquilibrage de cette grande région. Toutefois, l'accroissement de l'offre durant l'année en cours annonce la poursuite d'une détente, surtout dans le domaine de la propriété.

Suisse du Nord-Ouest

Une forte augmentation de l'offre de logement a mené le marché du logement de la Suisse du Nord-Ouest à l'équilibre. Une croissance des ménages étrangers au-dessus de la moyenne suisse n'a pas eu prise sur cette évolution. Actuellement, aucune corrélation entre immigration et pénurie sur le marché du logement ne peut être observée dans la région Nord-Ouest de la Suisse.

Avec la Suisse orientale et le Tessin, la Suisse du Nord-Ouest est une des régions les mieux approvisionnées en logements.

Cependant, cet équilibre masque un déséquilibre entre le marché locatif et celui de la propriété. Dans la Suisse du Nord-Ouest, renforcer la construction de logements en propriété serait nécessaire. Malheureusement, les indicateurs pour 2017 ne vont pas dans cette direction.

Zurich

Le marché du logement locatif de la grande région de Zurich progresse lentement en direction de l'équilibre, mais au vu de l'excédent de demande encore et toujours présent dans les segments inférieur et moyen des prix, cela risque de nécessiter encore du temps. Même une activité de la construction qui reste élevée dans le domaine locatif ne peut que guère alléger cette évolution.

Le marché de la propriété s'est par contre carrément éloigné de l'équilibre; les prix se sont accrus et toutes les régions, à l'exception de la région MS du Pfannenstil, se trouvent en situation de pénurie. De plus, ceci est valable pour tous les segments de prix.

Une des raisons de cette évolution est à chercher dans l'accroissement vigoureux du nombre de ménages. Si cela continue en 2017, il faut s'attendre à ce que le cycle immobilier de la région de Zurich dure bien plus longtemps que prévu et que cela n'a été le cas dans le reste de la Suisse.

Suisse orientale

Grâce à une forte augmentation de l'offre en 2016, le marché du logement de la Suisse orientale se trouve dans une situation d'équilibre. De plus, on observe dans cette région un accroissement du nombre de ménages plutôt faible. Avec la Suisse du Nord-Ouest et le Tessin, la Suisse orientale est une des régions les mieux approvisionnées en logements.

Cependant, cet équilibre masque un déséquilibre entre le marché locatif et celui de la propriété. En Suisse orientale, tout comme en Suisse du Nord-Ouest, il serait souhaitable de mettre l'accent sur la construction de logements en propriété. Malheureusement, les indicateurs pour 2017 ne vont pas dans cette direction.

Suisse centrale

Pour la première fois depuis 2008, le marché du logement de la Suisse centrale a montré une détente claire en 2016. La cause principale réside dans un accroissement de l'offre nettement plus important que celui des ménages. En raison de l'accent mis sur la construction de logements locatifs, cette détente s'observe principalement dans ce domaine du marché du logement.

Toujours est-il que l'évolution des revenus et de l'offre a provoqué la détente aussi bien du segment supérieur que du segment moyen du marché locatif de la Suisse centrale. A l'inverse, dans le domaine de la propriété, seul le segment supérieur n'est pas en situation de pénurie.

Pour l'année en cours, on peut s'attendre à une continuation de cette évolution, même si l'accroissement de l'offre s'est un peu ralenti. La part de logements locatifs dans la construction reste élevée, ce qui n'éliminera sans doute pas intégralement les déséquilibres.

Tessin

L'approvisionnement en logements dans le canton du Tessin est de loin le meilleur de toute la Suisse. Il est à noter cependant que le marché réagit rapidement à des changements du nombre et de la structure des ménages ainsi qu'à des changements dans l'activité de la construction. Ceci est dû à la diversité des régions à l'intérieur du Tessin et au faible nombre de ménages. Il ne faut donc pas encore se soucier d'un excédent d'offre. Toutefois, pour 2017, les indicateurs montrent que l'activité de construction continue au même niveau. On peut donc s'attendre à une évolution du marché similaire à celle observée en 2016. En général, à une phase d'excédent d'offre suit une stabilisation, comme on a pu l'observer durant la période 2014-2016 dans le domaine des logements locatifs.

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 2016. 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 seg-

ment 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 2010 à 2011. Une nouvelle pondération des données de l'ESPA induit par ailleurs une légère modification des indicateurs par rapport aux années précédentes.