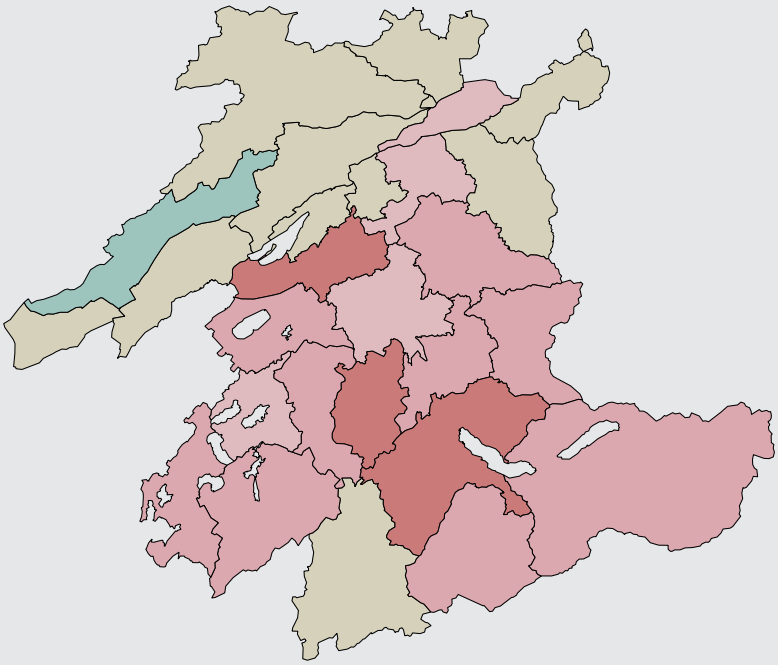
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2018

Espace Mittelland



meta – sys

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften
zh aw School of Management and Law

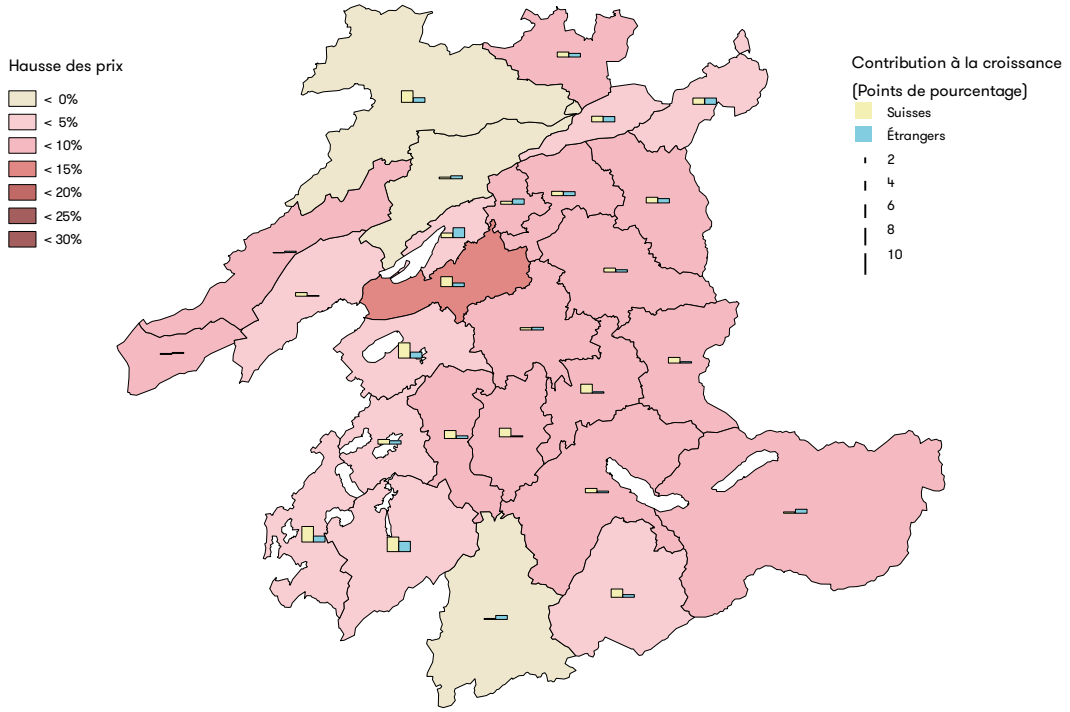
Introduction

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. Entre-temps, cet effet n'est plus si prononcé. Le taux d'immigration s'est nettement réduit. En 2018, la croissance de la population étrangère s'élevait à 1%, alors que suite à l'introduction de la libre circulation des personnes on a pu observer des taux de plus de 3%.

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 2013-2018



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2013
Évolution 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 2013-2018

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

En 2013, l'Espace Mittelland se trouvait pour la deuxième année consécutive dans une situation de demande fortement excédentaire sur le marché du logement locatif et celui de la propriété. C'est en 2016 seulement que le marché retrouvait l'équilibre, mais que de manière temporaire. En raison du resserrement du marché de la propriété, la pénurie a fait son retour en 2017 déjà, et cette situation s'est prolongée en 2018.

A l'exception du Tessin, la région connaît la plus faible croissance des ménages de toutes les grandes régions suisses sur la période 2013-2018, avec un taux s'élevant à seulement 4.8%. Durant la même période, l'offre de logement s'est accrue de 6.2%. Cela a contribué à une détente notoire depuis 2014. A cause de la pénurie et du fait que celle-ci est apparue plus tard qu'ailleurs, les prix ont augmenté de 3.8% au cours de la période sous revue, ce qui constitue un accroissement plus fort que dans les autres grandes régions suisses.

Avec une part d'environ 42%, les ménages étrangers ont fortement contribué à la croissance de la demande. C'est uniquement dans le Nord-Ouest de la Suisse et en Suisse centrale que cette proportion s'est révélée plus élevée. Dans la plupart des régions de l'Espace Mittelland, l'accroissement des ménages suisses et des ménages étrangers est similaire (carte 1). Seules les régions de Bienne et de Granges affichent une croissance des ménages étrangers nettement plus élevée que celle des ménages suisses. En Gruyère et dans la région Glâne-Veveyse , la croissance des ménages étrangers reste haute, mais celle des ménages suisses est encore plus élevée. La carte ne laisse toutefois pas apparaître de lien entre immigration et croissance des prix. L'évolution est fortement dominée par la migration interne à la Suisse et la croissance des ménages suisses.

Contrairement à la Suisse orientale et au Nord-Ouest de la Suisse, les deux autres grandes ré-

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

gions à croissance plutôt faible, l'évolution dans l'Espace Mittelland s'est avérée bien plus équilibrée. Les parts de construction de logements locatifs et de logements en propriété se sont plus ou moins alignés sur les taux de locataires et de propriétaires. En outre, l'augmentation du nombre de locataires au cours de la période a contribué à ce que le marché locatif ne bascule pas dans un excédent d'offre, comme cela a pu arriver dans d'autres régions (tableau 3.4). La figure 1.2 illustre la raison de l'accroissement du taux de locataires pendant les cinq dernières années. La part de propriétaires augmente uniquement parmi les plus hauts revenus, car les autres ménages connaissent des difficultés croissantes à satisfaire aux exigences liées au financement d'un achat. En conséquence, les taux de locataires s'accroissent parmi toutes les classes de revenu (figure 1.1).

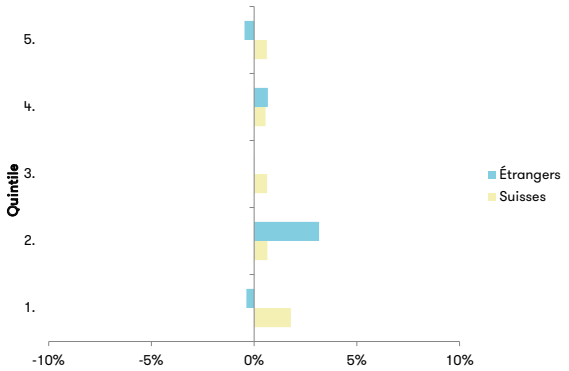


Figure 1.1: Revenus des locataires
Variations 2013 – 2018 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2013 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

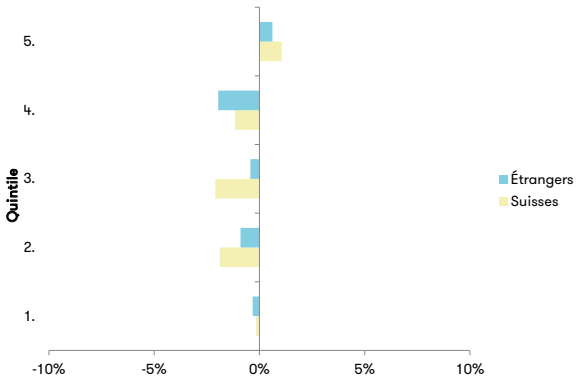
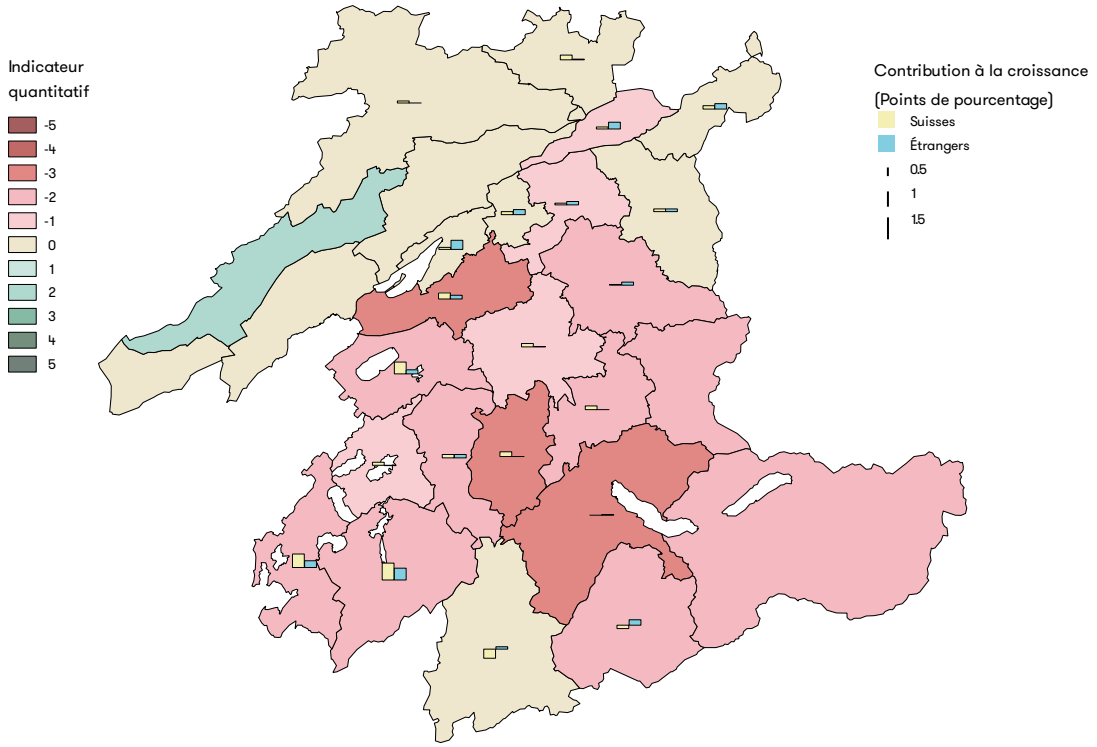


Figure 1.2: Revenus des propriétaires
Variations 2013 – 2018 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2013 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2018



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché du logement de l'Espace Mittelland (marché locatif et de la propriété) en 2018 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2018

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

Avec 0.34%, la croissance des ménages en 2018 dans l'Espace Mittelland s'est située nettement en deçà de la moyenne suisse de 0.65% (tableau 2.3). La contribution des ménages étrangers a été quasi équivalente à celle des ménages suisses. Alors que la croissance des ménages étrangers a prédominé dans les régions de Bienne, Granges et Thal, celle des ménages suisses – comme sur la période 2013-2018 – s'est plutôt concentrée dans les régions du Sud-Ouest de l'Espace Mittelland (carte 2).

Comme l'année précédente, la croissance du parc immobilier a clairement dépassé la hausse du nombre de ménages, avec un excédent de 0.5 points de pourcentage. Toutefois, la part de logements locatifs s'est à nouveau légèrement accrue. Cela a provoqué un développement quelque peu déséquilibré entre propriété et location et entraîné une augmentation modérée de la tension sur le marché considéré dans son ensemble (tableau 2.1). Dans l'ensemble, on ne peut pas encore parler d'un net excédent de demande, mais toutes les régions autour de Berne se trouvent dans une telle situation, de manière plus ou moins prononcée. Il n'est donc pas étonnant que l'aire métropolitaine affiche une hausse des prix (tableau 2.2).

En 2019, cette tendance semble se poursuivre, avec une nouvelle augmentation de la part de logements locatifs au sein d'une activité de construction légèrement à la baisse. Dans un contexte de taux d'intérêt bas, l'écart entre marché de la propriété et marché locatif risque de ne pas se réduire rapidement.

* Croissance des ménages suisses ou étrangers durant la période à l'étude divisée par l'effectif de tous les ménages au début de la période.

	2013	2017	2018	2018
Espace Mittelland	-2.3	-1.0	-1.2	⇨
Aire métropolitaine	-3.3	-2.0	-2.0	⇨
Agglo. moyennes	-1.4	-0.4	-0.4	⇨
Régions rurales	-2.5	-1.0	-1.5	⇨

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Espace Mittelland	100.0	103.4	103.8	0.4%	3.8%
Aire métropol.	100.0	104.7	105.3	0.5%	5.3%
Agglo. moyennes	100.0	103.9	104.1	0.2%	4.1%
Régions rurales	100.0	102.1	102.7	0.6%	2.7%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2013 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

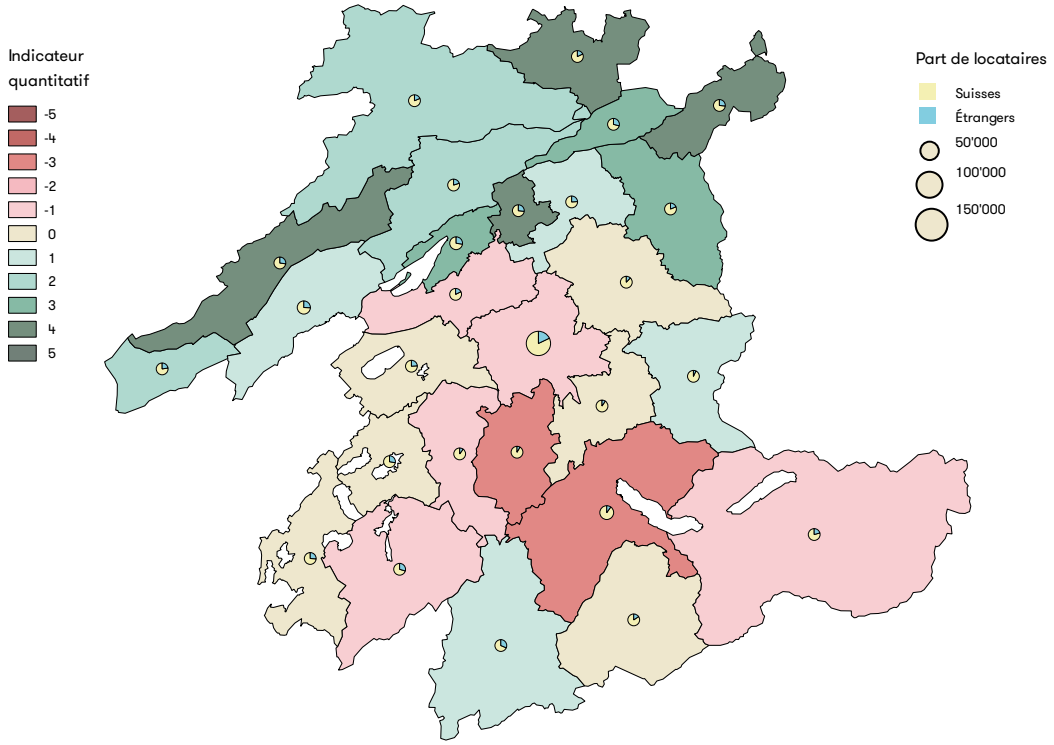
		2017	2018	2017-2018
Espace Mittelland	CH	711'978	713'454	0.2%
	ETR	115'807	117'107	1.1%
Aire métropol.	CH	172'595	173'141	0.3%
	ETR	25'001	25'064	0.3%
Agglo. moyennes	CH	265'794	265'878	0.0%
	ETR	53'982	54'481	0.9%
Régions rurales	CH	273'589	274'435	0.3%
	ETR	36'824	37'562	2.0%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2018



Carte 3: Pénurie quantitative et parts de locataires

Pénurie quantitative sur le marché de la location de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2018

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

Le marché du logement locatif de l'Espace Mittelland est resté détendu en 2018 (tableau 3.1). Seules les régions de Thoune et Schwarzwasser affichent une pénurie marquée, comme cela apparaît sur la carte 3. En conséquence, aucune pression sur les loyers ne s'est faite sentir. Dans les agglomérations moyennes, où le marché est le plus détendu, ils ont même légèrement baissé (tableau 3.2).

La divergence structurelle s'est réduite, ce qui peut être considéré de manière positive (tableau 3.3). Dans une situation plutôt détendue, cela signifie qu'au moins dans les agglomérations moyennes et l'espace rural le segment locatif inférieur n'est presque plus tendu et l'offre excédentaire dans le segment supérieur et moyen n'est pas trop importante. Malheureusement, dans l'espace métropolitain, la même évolution n'a pas encore pu être observée et l'indicateur se situe au même niveau que l'année précédente.

L'évolution des revenus, qui affichent une tendance à la hausse dans les classes intermédiaires et une baisse dans la tranche inférieure, a probablement contribué à ce développement (figure 3.5). Il en est de même pour la légère augmentation du taux de locataires suisses (tableau 3.4), qui a également soutenu la demande.

Comme la croissance du parc de logements devrait à nouveau se concentrer dans le secteur du logement locatif et que les difficultés à acheter un logement sur le marché de la propriété persistent, on peut s'attendre pour cette année à une évolution analogue à celle de 2018.

	2013	2017	2018	2018
Espace Mittelland	-2.1	0.9	0.9	⇨
Aire métropolitaine	-4.0	-1.0	-1.0	⇨
Agglo. moyennes	-1.0	2.0	2.0	⇨
Régions rurales	-2.0	1.0	1.0	⇨

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Espace Mittelland	100.0	101.7	101.6	-0.2%	1.6%
Aire métropol.	100.0	102.7	102.6	0.0%	2.6%
Agglo. moyennes	100.0	102.7	102.4	-0.4%	2.4%
Régions rurales	100.0	99.7	99.7	0.0%	-0.3%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2013 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2017	2018	2018
Espace Mittelland	2.5	1.9	⇘
Aire métropolitaine	2.1	2.1	⇨
Agglo. moyennes	2.6	1.7	⇘
Régions rurales	2.5	2.0	⇨

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2013	2016	2017	2018
Espace Mittelland	CH	43%	46%	47%	47%
	ETR	81%	84%	83%	83%
Aire métropol.	CH	50%	56%	56%	56%
	ETR	85%	82%	85%	87%
Agglo. moyennes	CH	46%	49%	49%	48%
	ETR	80%	86%	83%	84%
Régions rurales	CH	35%	38%	38%	39%
	ETR	79%	81%	80%	81%

Tableau 34: Taux de locataires

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

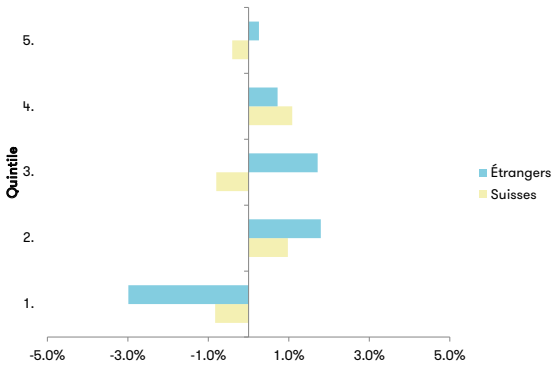
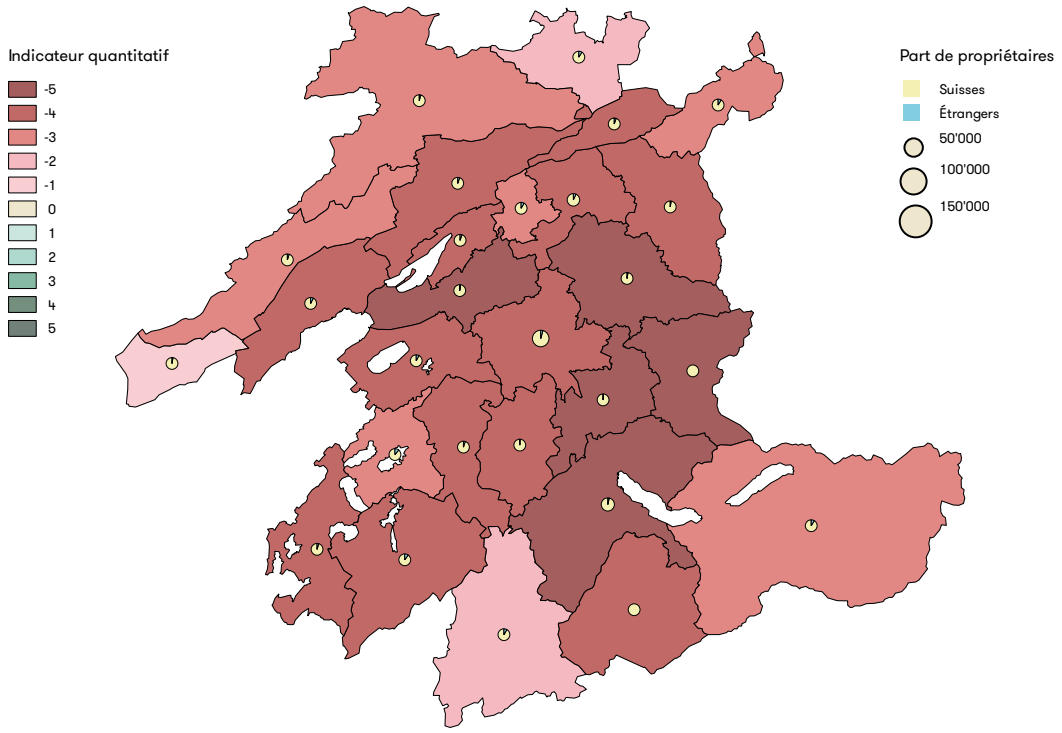


Figure 3.5: Évolution des revenus

Changement en 2018 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2017 des ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2018



Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2018

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

En 2018, une forte pénurie persiste sur le marché de l'immobilier en propriété de l'Espace Mittelland. Sur la carte 4, toutes les régions apparaissent en rouge. Après la grande région de Zurich, l'Espace Mittelland présente le marché de l'immobilier en propriété le plus tendu de Suisse et ceci sur l'ensemble de son territoire (tableau 4.1). La hausse des prix qui en résulte s'établit dans toutes ses régions à un niveau supérieur à la moyenne suisse de 0.8% (tableau 4.2).

La raison principale de cette évolution est sans doute le nombre insuffisant de nouvelles constructions destinées à la propriété, alors que les taux d'intérêt extrêmement favorables soutiennent la demande. Ni l'évolution des revenus (figure 4.5) ni celle des taux de propriétaires (tableau 4.4) n'indiquent cependant une forte hausse de la demande. Au contraire, comme dans d'autres régions, on observe plutôt une exclusion des ménages à bas revenu du secteur de la propriété, ce qui a fait augmenter le taux des locataires.

Dans le domaine de la propriété, la divergence structurelle a également diminué (tableau 4.3). Dans le contexte d'un marché tendu, ce n'est cependant (contrairement au marché du logement locatif) rien de positif. En plus du segment inférieur des prix qui est resté très serré, le segment de prix supérieur s'est contracté dans les agglomérations moyennes et les zones rurales. Toutes les régions affichent des indicateurs quantitatifs clairement négatifs dans tous les segments de prix.

Dans le contexte macroéconomique actuel, on ne doit pas s'attendre pour 2019 à un changement marquant de la situation. Les facteurs clés de 2019 sont similaires à ceux de 2016, 2017 et 2018 et il faut donc s'attendre à une pénurie persistante.

	2013	2017	2018	2018
Espace Mittelland	-24	-3.6	-4.0	⇨
Aire métropolitaine	-2.0	-4.0	-4.0	⇨
Agglo. moyennes	-2.0	-4.0	-4.0	⇨
Régions rurales	-3.0	-3.0	-4.0	⇨

Tableau 4.1: Pénurie quantitative
Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2013	2017	2018	2018	2013-2018
Espace Mittelland	100.0	105.6	106.9	1.2%	6.9%
Aire métropol.	100.0	108.7	110.3	1.5%	10.3%
Agglo. moyennes	100.0	105.6	106.6	1.0%	6.6%
Régions rurales	100.0	104.3	105.6	1.2%	5.6%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2013 = 100)
Évolution des prix (de l'offre) sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2017	2018	2018
Espace Mittelland	1.2	0.6	⇘
Aire métropolitaine	0.6	0.6	⇨
Agglo. moyennes	1.2	0.6	⇘
Régions rurales	1.5	0.6	⇘

Tableau 4.3: Divergence structurelle
Divergence structurelle sur le marché de la propriété de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2013	2016	2017	2018
Espace Mittelland	CH	57%	54%	53%	53%
	ETR	19%	16%	17%	17%
Aire métropol.	CH	50%	44%	44%	44%
	ETR	15%	18%	15%	13%
Agglo. moyennes	CH	54%	51%	51%	52%
	ETR	20%	14%	17%	16%
Régions rurales	CH	65%	62%	62%	61%
	ETR	21%	19%	20%	19%

Tableau 44: Taux de propriétaires
Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

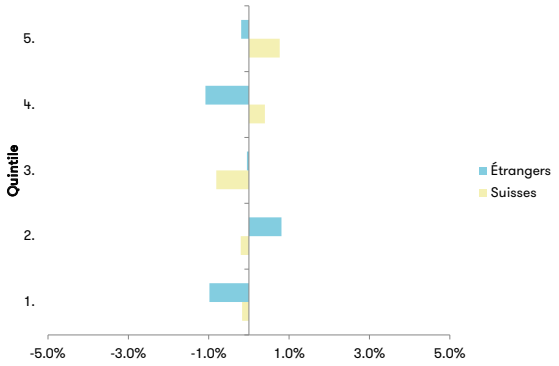


Figure 4.5: Évolution des revenus
Changement en 2018 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2017 des ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: ESPA

Conclusion

Le cycle économique entamé en 2005 n'a pas encore fini sa course dans l'Espace Mittelland. Le développement divergent du marché de la location et du marché de la propriété en est la cause. Alors que le premier reste en situation d'équilibre et, heureusement, apparaît un peu moins tendu même dans le segment inférieur des loyers, le marché de la propriété s'est considérablement contracté, pour retrouver le niveau de 2014 correspondant au pic de pénurie du cycle actuel.

Comme la croissance des logements en propriété est supérieure à la croissance des ménages et que l'augmentation du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland est modérée, le marché s'équilibrera certainement à moyen terme. À court terme, toutefois, le déséquilibre entre le marché du logement locatif et le marché de la propriété persistera. Seule une augmentation de la construction de logements en propriété, ou un changement dans l'évolution des taux d'intérêt pourrait modifier cette situation.

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 2018. 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'an-

née 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 2012 à 2013.