



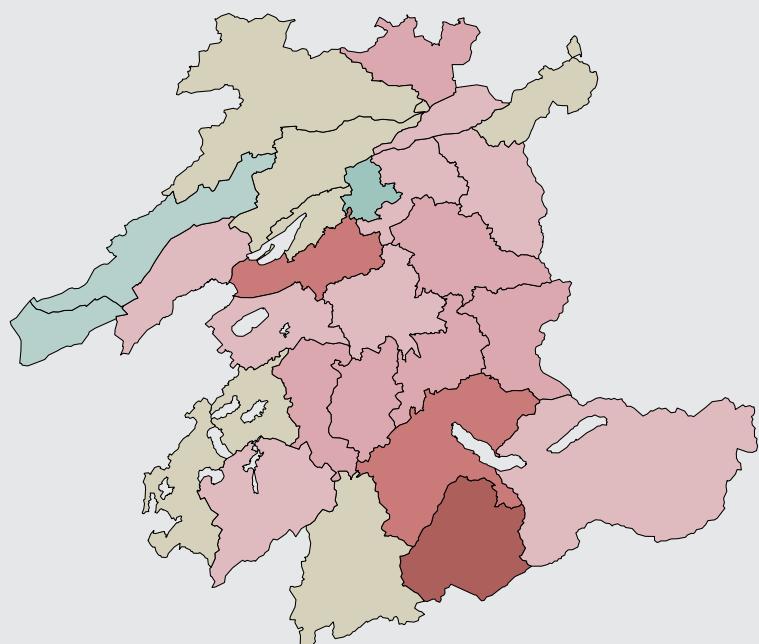
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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 2020

Espace
Mittelland



meta
– sys

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zhaw School of
Management and Law

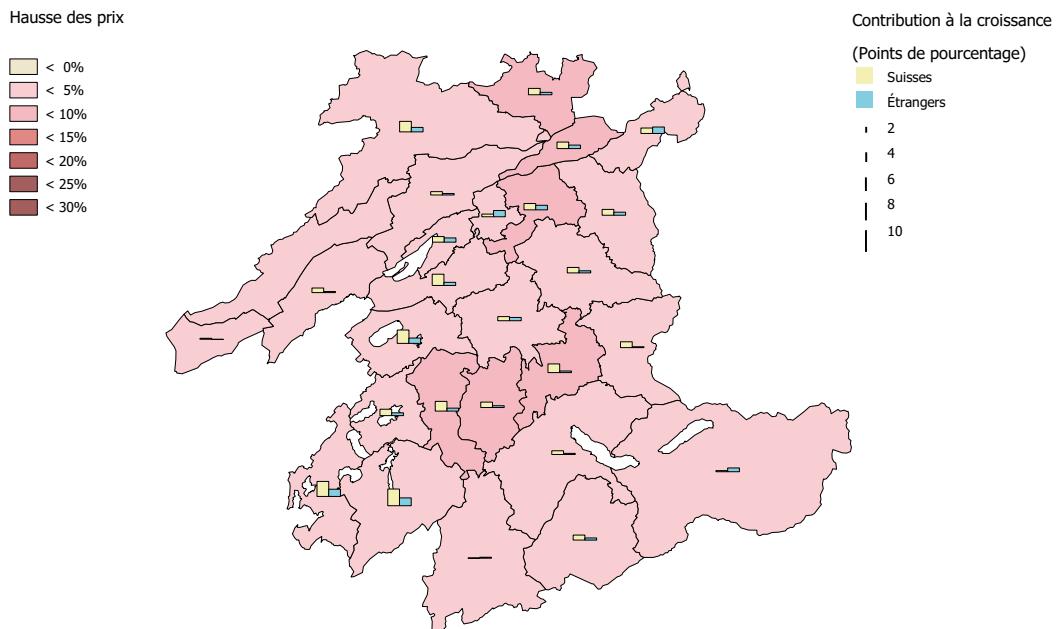
Introduction

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. Entre-temps, cet effet n'est plus si prononcé. Le taux d'immigration s'est nettement réduit. En 2020, la croissance de la population étrangère s'élevait à 1.5%, alors que dans les années qui ont suivi 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 suisses, ainsi que 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 2015-2020



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2015

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 2015-2020

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

Depuis 2015, l'Espace Mittelland s'est développé plus lentement que les autres grandes régions de la Suisse, à l'exception du Tessin. Il a enregistré la deuxième plus faible croissance des ménages (4.65%). Si les ménages étrangers ont contribué à cette croissance pour environ un tiers, leur influence est limitée, puisque leur proportion dans l'Espace Mittelland (14.4%) est la plus petite de toutes les grandes régions; la moyenne suisse est en effet de 19.7%.

La plus forte contribution des ménages suisses à la croissance, qui apparaît clairement sur la carte 1, se situe notamment dans les régions de la Gruyère et de la Glâne-Veveyse, qui font partie du bassin d'influence élargi de la Région lémanique, ainsi que dans les régions de Morat et de Erlach/Seeland. Cette croissance dans les régions périphériques s'inscrit dans une tendance à plus long terme, qui s'est légèrement ralentie depuis 2015, et qui reflète l'augmentation du nombre de ménages disposés à habiter dans

un logement toujours plus éloigné des centres urbains; le constat vaut surtout pour les logements en propriété. La tendance est d'ailleurs confirmée par la pénurie de logements en propriété observée dans l'Espace Mittelland au cours des cinq dernières années.

Cette évolution va de pair avec celle constatée ailleurs en Suisse. Depuis 2015, l'offre globale de logements a augmenté plus fortement que le nombre de ménages, ce qui a favorisé une détente sur le marché immobilier de la région. En outre, depuis 2016, la proportion de logements locatifs s'est considérablement accrue jusqu'à se rapprocher aujourd'hui du taux de locataires. Résultat: une détente beaucoup plus grande sur le marché de la location que sur celui de la propriété. Pour ce qui a trait à la pénurie et aux disparités entre la location et la propriété à cet égard, l'Espace Mittelland occupe actuellement une position médiane parmi les grandes régions de la Suisse, entre d'une part Zurich, la Région

* 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.

lémanique et la Suisse centrale et, d'autre part, la Suisse orientale, la Suisse du Nord-Ouest et le Tessin. Pour ce qui est des prix, leur croissance a été légèrement supérieure à la moyenne suisse, ce qui se traduit ponctuellement par des hausses régionales comprises entre 5 et 10% sur la carte 1. Reste qu'entre 2005 et 2015, l'Espace Mittelland avait affiché la plus faible croissance des prix de toutes les grandes régions de la Suisse.

A l'intérieur des secteurs de la propriété et du logement locatif, on constate que les écarts entre les segments de prix sont plus faibles qu'en 2015. Dans le cas des logements en propriété, le segment de prix supérieur s'est nettement raréfié, même sans augmentation correspondante des revenus salariaux (figure 1.2), ce qui a conduit à un rapprochement des marchés par segment de prix. Dans le cas des logements locatifs, la détente a été plus grande dans le segment de prix inférieur que dans le segment supérieur. Cette évolution est en rapport avec celle des revenus professionnels, qui ont de manière générale plutôt augmenté davantage dans les quantiles supérieurs que dans les quantiles inférieurs pour l'ensemble des ménages locataires, sans pour autant qu'une tendance claire puisse être décelée (figure 1.1).

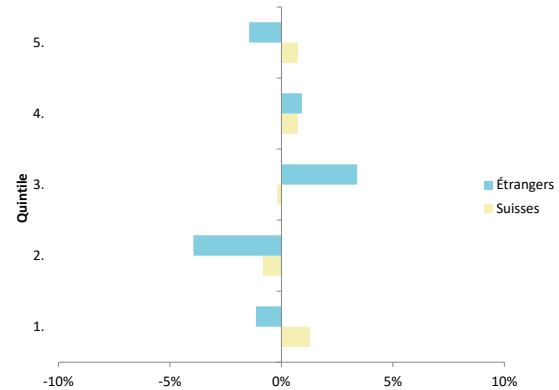


Figure 1.1: Revenus des locataires

Variations 2015 – 2020 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2015 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: SPA

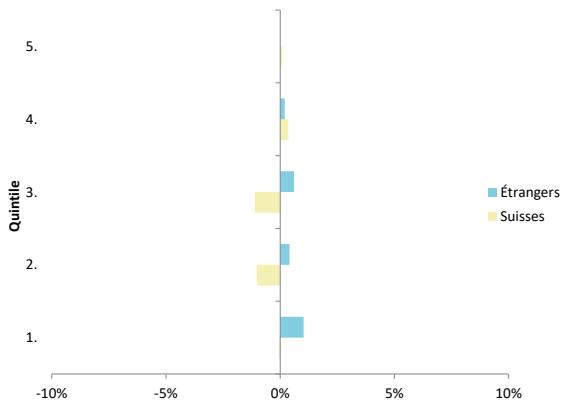
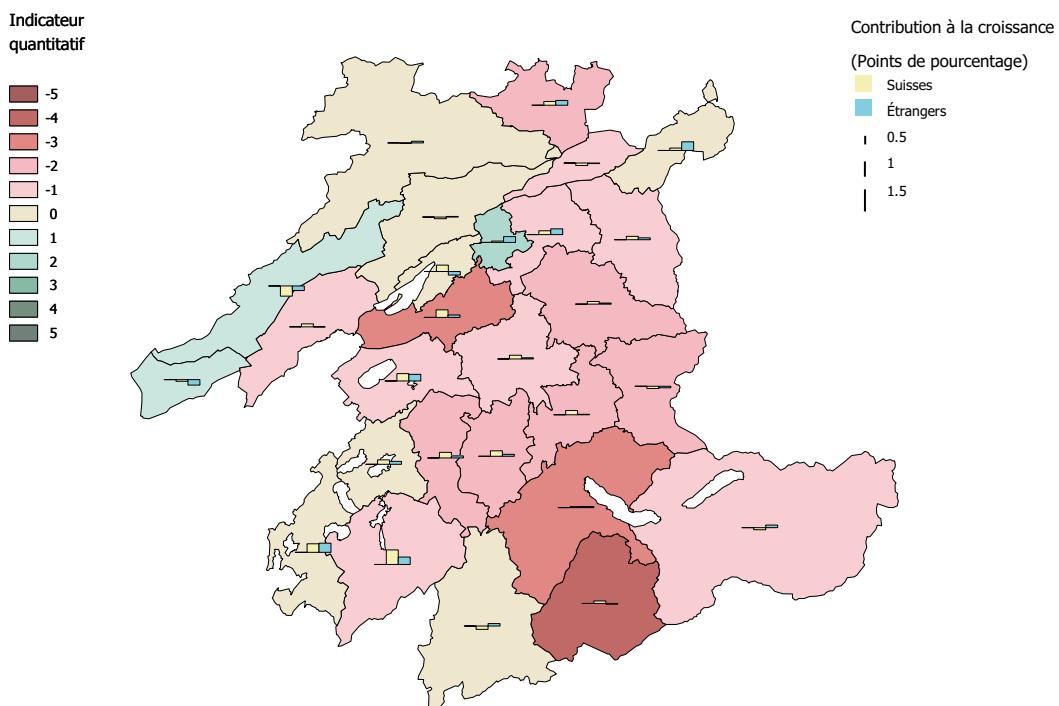


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

Variations 2015 – 2020 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2015 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: SPA

Ensemble du marché du logement 2020



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 2020 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2020

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

L'Espace Mittelland pointe à l'avant-dernier rang en termes de croissance des ménages en 2020 (+0.4%), le Tessin fermant la marche. Les ménages étrangers ont contribué à cette croissance à raison de quelque 40% (tableau 2.3). Comme pour la période 2015-2020, ce sont les deux zones tampons de la Région lémanique, soit la Gruyère et Glâne-Veveyse, qui ont enregistré la plus forte croissance, à laquelle ont contribué les ménages à la fois suisses et étrangers (carte 2). En 2020, la croissance des ménages était également inférieure à celle des logements disponibles (plus faible qu'en 2019).

Comme l'activité de construction a continué de se focaliser sur le secteur locatif, le marché du logement dans son ensemble s'est légèrement resserré, de façon très nette dans l'aire métropolitaine et les agglomérations moyennes, mais pas dans les régions rurales (tableau 2.1). Néanmoins, une pénurie marquée ne sévit que

dans les régions où le marché de la location et le marché de la propriété sont tous deux tendus. Ce phénomène est probablement temporaire dans l'Oberland bernois. En revanche, la situation de la région de Erlach/Seeland mérite d'être suivie de près. Il est également frappant de constater qu'à l'exception de Morat (et de Soleure), toutes les régions qui jouxtent les frontières bernoises présentent désormais des indicateurs de pénurie de -2.

Les prix ont augmenté, portés notamment par le logement en propriété (tableau 2.2). Leur croissance a toutefois été globalement un peu inférieure à la moyenne suisse. Compte tenu du ralentissement de l'activité de construction qui pourrait se poursuivre en 2021, il y a tout lieu de penser que la pression sur les prix ne va pas se relâcher. Le marché de l'Espace Mittelland devrait demeurer tendu.

* 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.

	2015	2019	2020	2020
Espace Mittelland	-2.1	-1.0	-1.4	⇒
Aire métropolitaine	-4.0	-2.0	-2.7	↓
Agglo. moyennes	-1.4	0.3	-0.3	↓
Régions rurales	-1.5	-1.6	-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

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Espace Mittelland	100.0	102.7	104.2	1.5%	4.2%
Aire métropol.	100.0	103.4	105.3	1.8%	5.3%
Agglo. moyennes	100.0	102.3	103.6	1.2%	3.6%
Régions rurales	100.0	102.5	104.2	1.7%	4.2%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2015 = 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

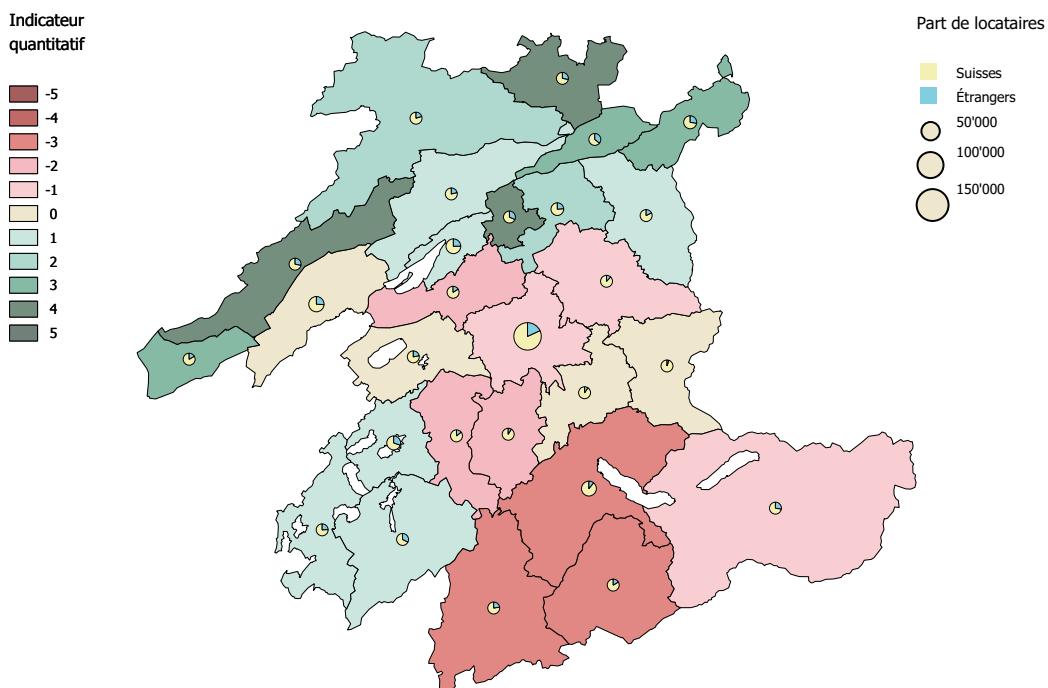
		2019	2020	2019-2020
Espace Mittelland	CH	723'340	725'271	0.3%
	ETR	121'166	122'480	1.1%
Aire métropol.	CH	175'466	176'044	0.3%
	ETR	26'516	26'741	0.8%
Agglo. moyennes	CH	268'978	269'484	0.2%
	ETR	55'400	55'797	0.7%
Régions rurales	CH	278'896	279'743	0.3%
	ETR	39'250	39'942	1.8%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2020



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 2020

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

Le marché de la location s'est contracté de manière très sensible en 2020 par rapport à l'année précédente (tableau 3.1). Ce phénomène concerne non seulement la métropole bernoise, où il n'y a plus d'offre excédentaire, mais aussi certaines régions de l'Oberland bernois; le Jura reste en revanche épargné (carte 3). Cette pénurie se reflète également dans l'évolution des prix des loyers (tableau 3.2). Dans les régions abritant des agglomérations moyennes où la situation est détendue, les loyers des nouveaux baux ont diminué, après la quasi-stagnation constatée en 2019; ils ont par contre augmenté dans l'aire métropolitaine. La croissance un peu plus modérée dans les régions rurales a eu pour effet de rapprocher la hausse des loyers observée dans l'Espace Mittelland de la moyenne suisse.

La divergence entre les segments de prix a légèrement augmenté au fil de la période de pénurie (tableau 3.3). Si, dans les régions rurales, cette situation est le résultat d'une détente dans le

segment supérieur des loyers, dans la région bernoise, elle découle d'une pression accrue dans le segment inférieur. Là encore, la situation s'est tendue, avec un indicateur de pénurie quantitative de -3, contre -2 l'année précédente.

L'une des raisons de l'augmentation du taux de locataires (tableau 3.4), malgré une situation toujours plus tendue sur le marché de la location, tient probablement au niveau élevé de pénurie sur le marché de la propriété, observé dans toutes les régions, mais plus particulièrement dans les agglomérations moyennes et les régions rurales. Contrairement à l'évolution mesurée dans l'ensemble de la Suisse, la tendance à la baisse du taux de propriétaires dans l'Espace Mittelland s'est ainsi poursuivie en 2020.

	2015	2019	2020	2020
Espace Mittelland	-2.1	1.6	0.6	↓
Aire métropolitaine	-4.0	-1.0	-2.0	↓
Agglo. moyennes	-1.0	3.0	2.0	↓
Régions rurales	-2.0	2.0	1.0	↓

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif de l'Espace Mittelland

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-
					2020
Espace Mittelland	100.0	100.0	100.2	0.2%	0.2%
Aire métropol.	100.0	100.5	101.6	1.0%	1.6%
Agglo. moyennes	100.0	100.4	99.8	-0.6%	-0.2%
Régions rurales	100.0	99.0	99.6	0.6%	-0.4%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2019	2020	2020
Espace Mittelland	1.3	1.7	⇒
Aire métropolitaine	1.2	1.7	⇒
Agglo. moyennes	1.2	1.5	⇒
Régions rurales	1.7	2.0	⇒

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif de l'Espace Mittelland

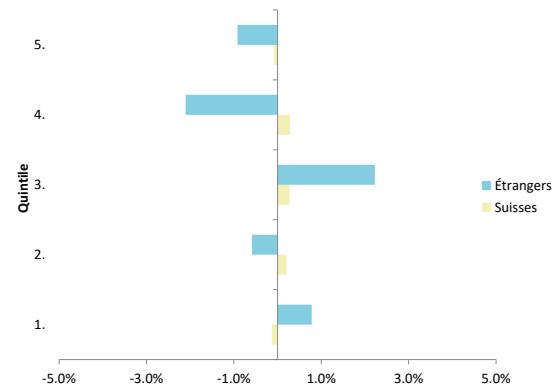
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2015	2019	2020
Espace Mittelland	CH	53.0%	55.0%	55.8%
	ETR	85.9%	86.7%	86.2%
Aire métropol.	CH	60.0%	61.9%	62.0%
	ETR	90.3%	90.7%	88.8%
Agglo. moyennes	CH	55.4%	57.1%	57.6%
	ETR	87.5%	86.6%	86.2%
Régions rurales	CH	46.1%	48.7%	49.7%
	ETR	80.5%	84.3%	85.9%

Tableau 3.4: Taux de locataires

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

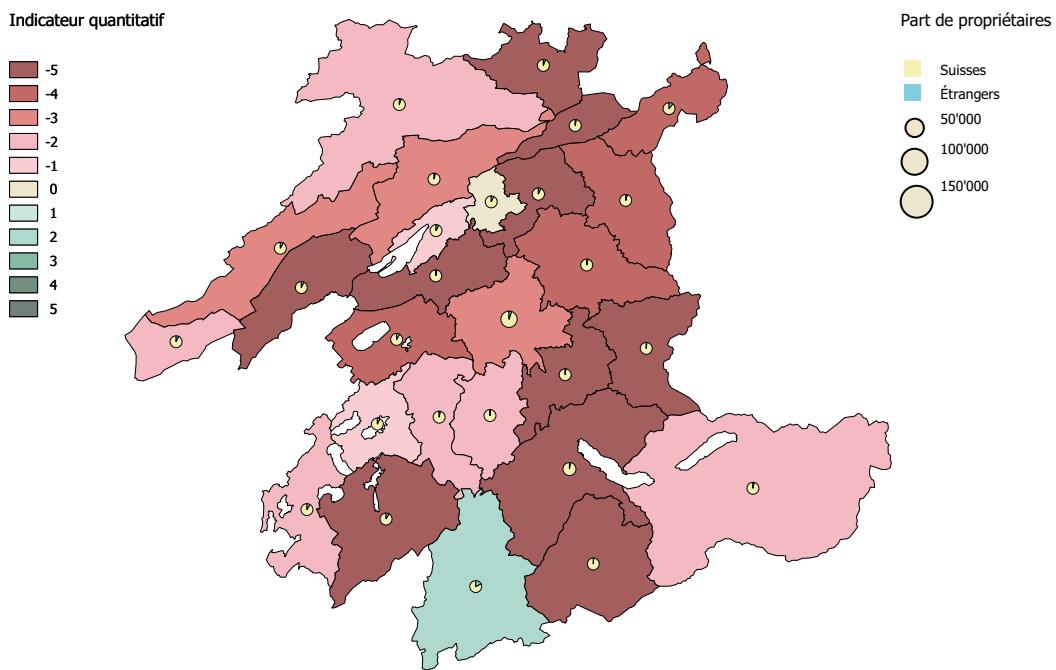
OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, SPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2020 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2019 des ménages locataires suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: SPA

Marché de la propriété 2020



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 2020

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

La pression de la demande sur le marché de la propriété a légèrement diminué en 2020 par rapport à l'année précédente (tableau 4.1). Si l'on compare la carte 4 avec les résultats de 2019, ce phénomène est particulièrement visible dans les régions rurales, qui sont également à l'origine de la baisse de la pénurie quantitative. Il faut en chercher l'explication notamment dans la modeste augmentation de l'offre et la croissance plus faible des ménages. De surcroît, les personnes qui souhaitent acquérir une propriété ne sont pas toutes en mesure de le faire, ce qui transparaît dans la baisse du taux de propriétaires (tableau 4.4).

Malgré tout, le marché reste extrêmement tendu, et les prix ont nettement progressé, à une allure toutefois légèrement inférieure à la moyenne suisse (tableau 4.2). La divergence entre les segments de prix s'est creusée (tableau 4.3). Si les segments de prix inférieur et supérieur sont moins affectés par les tensions, ce n'est pas le

cas du segment moyen. À la différence des autres régions, l'augmentation de cette divergence est également en cohérence avec l'évolution des revenus professionnels (figure 4.5), où le deuxième quintile le plus élevé connaît une hausse.

Le marché semble avoir atteint son apogée, et même la demande pour des motifs d'investissement ne compense pas entièrement l'insuffisance de la demande provenant des propriétaires potentiels qui ne sont plus en mesure d'acquérir un bien. À quand une véritable détente? Pas pour demain et probablement pas en 2021.

	2015	2019	2020	2020
Espace Mittelland	-1.9	-4.5	-4.0	⇒
Aire métropolitaine	-4.0	-4.0	-4.0	⇒
Agglo. moyennes	-2.0	-4.0	-4.0	⇒
Régions rurales	-1.0	-5.0	-4.0	↗

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Espace Mittelland	100.0	106.3	109.6	3.2%	9.6%
Aire métropol.	100.0	109.1	112.7	3.3%	12.7%
Agglo. moyennes	100.0	105.3	109.4	3.9%	9.4%
Régions rurales	100.0	105.8	108.5	2.6%	8.5%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2019	2020	2020
Espace Mittelland	0.1	0.7	↗
Aire métropolitaine	0.6	1.2	↗
Agglo. moyennes	0.0	0.6	↗
Régions rurales	0.0	0.6	↗

Tableau 4.3: Divergence structurelle

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

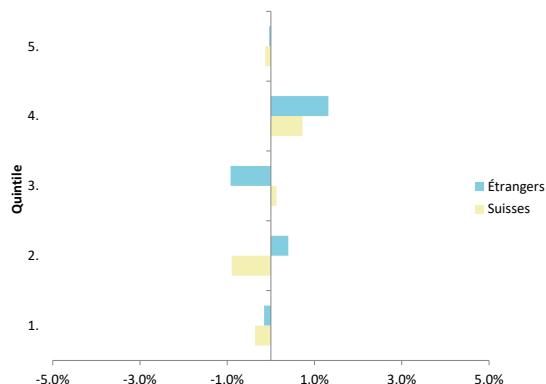
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2015	2019	2020
Espace Mittelland	CH	47.0%	45.0%	44.2%
	ETR	14.1%	13.3%	13.8%
Aire métropol.	CH	40.0%	38.1%	38.0%
	ETR	9.7%	9.3%	11.2%
Agglo. moyennes	CH	44.6%	42.9%	42.4%
	ETR	12.5%	13.4%	13.8%
Régions rurales	CH	53.9%	51.3%	50.3%
	ETR	19.5%	15.7%	14.1%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2020 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2019 des ménages en propriété suisses et étrangers dans l'Espace Mittelland

OFS: SPA

Conclusion

L'Espace Mittelland continue d'occuper une position médiane parmi les grandes régions de la Suisse, avec un marché du logement globalement peu tendu. L'écart de tension entre le marché de la location et celui de la propriété y est également plus faible qu'à Zurich, dans la Région lémanique ou en Suisse centrale, par exemple. La raison principale réside dans la croissance des ménages, qui est plutôt faible. Le nombre de ménages étrangers a lui aussi augmenté à un rythme inférieur à la moyenne. Néanmoins, il existe dans cette région (de grande taille et plutôt hétérogène) des zones dans lesquelles le marché est déséquilibré: par exemple, le marché locatif à Berne et dans sa périphérie est très tendu, en particulier dans le segment de prix inférieur.

L'offre de logements en propriété reste limitée dans la région et, contrairement à la moyenne suisse, le taux de propriétaires a également reculé en 2020. Si le marché s'est quelque peu détendu dans une situation de forte pénurie, les prix ont néanmoins enregistré une nette hausse, comme ailleurs.

Cette tendance devrait se poursuivre en 2021, puisque l'activité de construction est en recul. Une détente, légère toutefois, pourrait au mieux se faire jour dans le secteur du logement en propriété.

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 2020. 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 revenu est calculée directement d'après l'ESPA ; la proportion de propriétaires et de locataires, d'après le relevé structurel du recensement de la population ; l'évolution récente, d'après 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 2014 à 2015.

En 2020, le calcul des taux de locataires et de propriétaires a été adapté. Ils étaient calculés directement d'après les chiffres de l'ESPA et n'étaient donc pas immédiatement comparables avec le relevé structurel du recensement de la population. Aujourd'hui, les niveaux sont calculés d'après le relevé structurel et seule l'évolution récente est calculée au moyen de l'ESPA.