



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

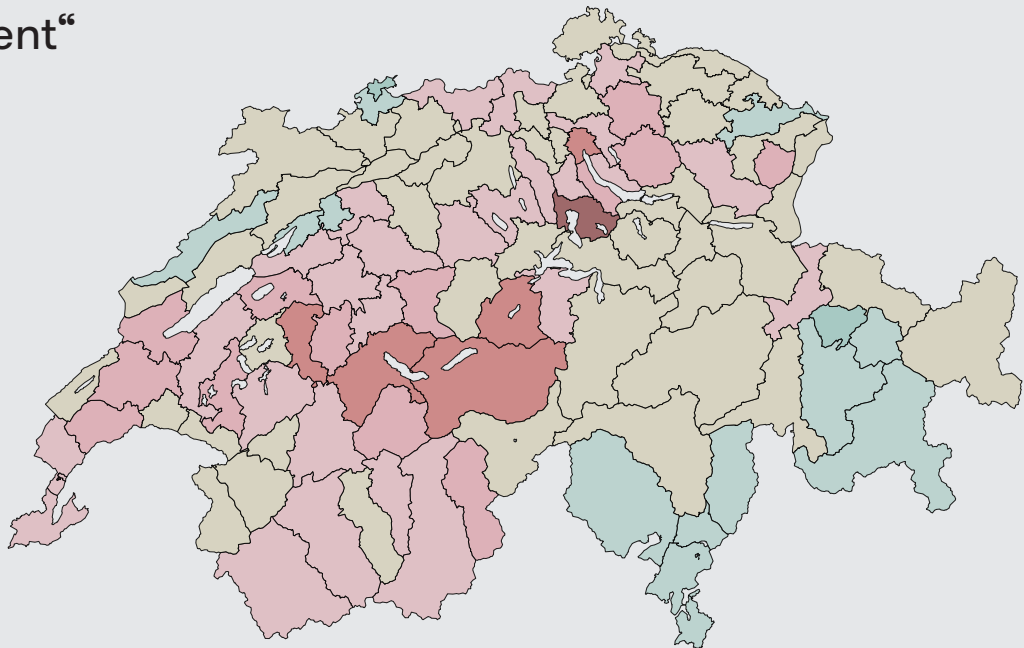
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2019

Avec thème spécifique: „Pandémie de Covid-19 et marché
du logement“

Suisse



**meta
– sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zhaw

School of
Management and Law

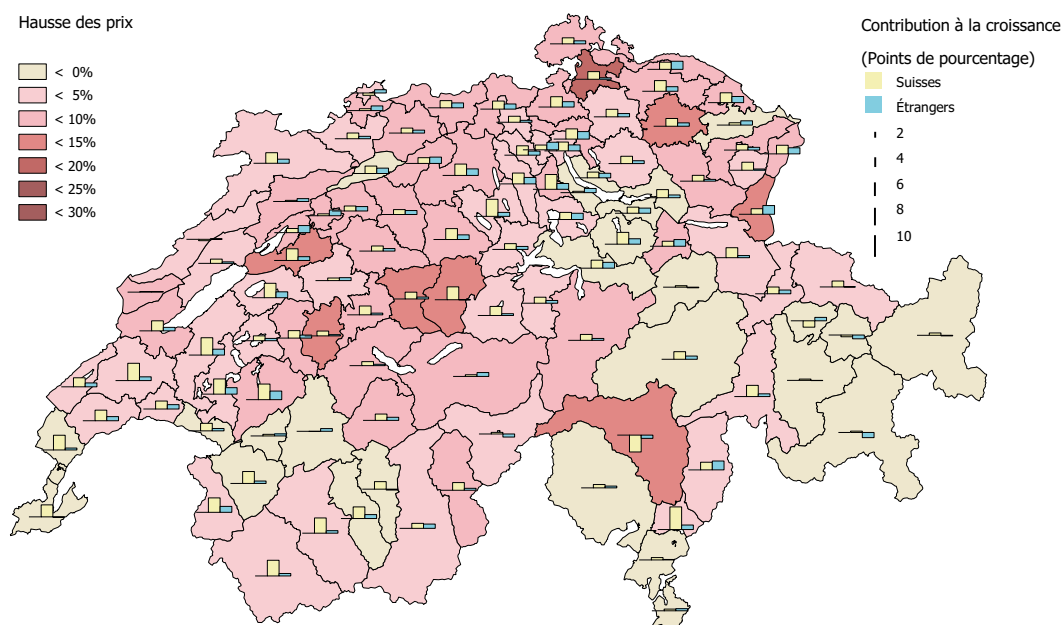
Introduction

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. Entre-temps, cet effet n'est plus si prononcé. Le taux d'immigration s'est nettement réduit. En 2019, la croissance de la population étrangère s'élevait à 1.2%, 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 2014-2019



Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2014

Évolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages en Suisse durant la période 2014-2019

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

La période de 5 ans sur laquelle porte le présent rapport correspond à une phase de détente du marché du logement. En 2014, l'indicateur quantitatif de pénurie était de -3.5, la valeur la plus basse enregistrée à ce jour. Cette situation touchait tant le marché locatif que celui de la propriété. Grâce à une progression annuelle du parc de logements de plus de 1.5%, il a suffi de 2 ans pour que la situation d'ensemble revienne à l'équilibre, en 2016. À partir de 2017, le recul de l'immigration a provoqué un excédent de l'offre. Dans ce contexte, les deux marchés ont évolué de manière tout à fait asymétrique, notamment en raison du développement de l'offre. La part de l'activité de construction dévolue à la propriété baisse déjà depuis 2015 et de plus en plus d'appartements à louer arrivent sur le marché. La baisse constante des taux d'intérêt au cours de la période et du rendement immobilier qui en découle soutiennent les prix des objets en propriété et en font des investissements plus intéressants

que d'autres possibilités de placement.

La structure du marché n'a pas changé entre les différentes grandes régions. Zurich, la Suisse centrale et la région lémanique présentaient les marchés les plus tendus en 2014, et c'était encore le cas en 2019. Pendant cette période de 5 ans, la situation a évolué en grande partie en parallèle dans les régions, raison pour laquelle leur classement en fonction de la pénurie du marché n'a guère évolué: c'est au Tessin, suivi de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse orientale que l'on continue à trouver le plus facilement à se loger, tandis que l'Espace Mittelland se situe entre ces 3 régions et les 3 régions en plein boom. Cependant, un excès de la demande n'entraîne plus forcément une augmentation simultanée des prix. Entre 2005 et 2014, l'augmentation des prix a atteint un record à Zurich, dans la Suisse centrale et la région lémanique (environ 30%), mais depuis 2014, c'est dans ces régions que les prix ont

* 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.

le moins grimpé (carte 1). La raison principale de cette stabilisation est que, dans ces régions, les prix de la propriété ont atteint un plafond qu'il n'est que rarement possible de dépasser, même si les objets continuent de trouver rapidement preneur.

Les rapports entre les segments de prix confirment cette évolution à deux vitesses. Les segments supérieur et moyen ont été les premiers à se détendre, et c'est là que la détente est la plus nette. Cependant, tous les segments de prix tendent à nouveau à converger. Les différences sont similaires à celles que l'on pouvait observer en 2014, même si l'apaisement est nettement plus perceptible dans le secteur du logement locatif. En moyenne suisse, la demande en logements bon marché n'excède plus l'offre que de peu.

Le recul de l'offre de logements à vendre et le niveau très élevé des prix se reflètent sur l'évolution des revenus professionnels des propriétaires et des locataires (figures 1.1 et 1.2). La part relative des différentes classes de revenu monte nettement (sauf concernant les revenus les plus bas, pour lesquels l'accès à la propriété n'est possible que moyennant une part élevée de fonds propres), preuve s'il en est que la propriété du logement est de moins en moins accessible pour les revenus moyens. Ces derniers se reportent donc sur le marché de la location, où presque toutes les classes de revenus augmentent.

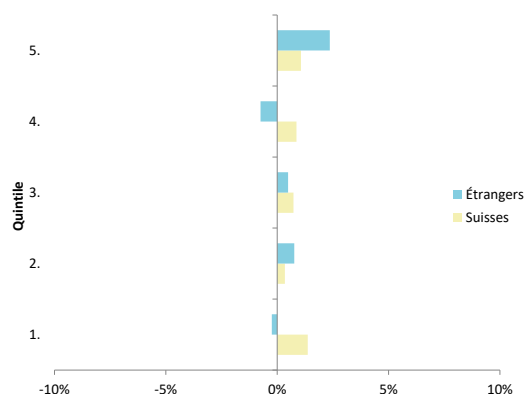


Figure 1.1: Revenus des locataires

Variations 2014 – 2019 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2014 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

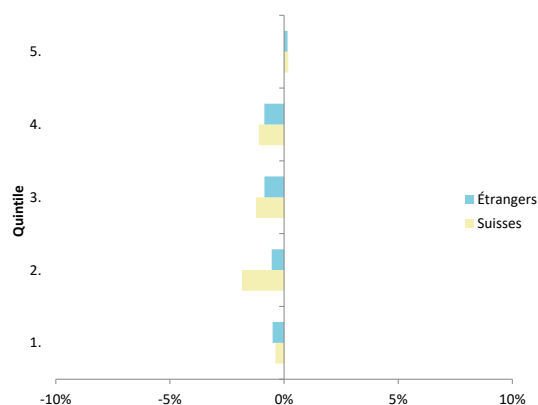
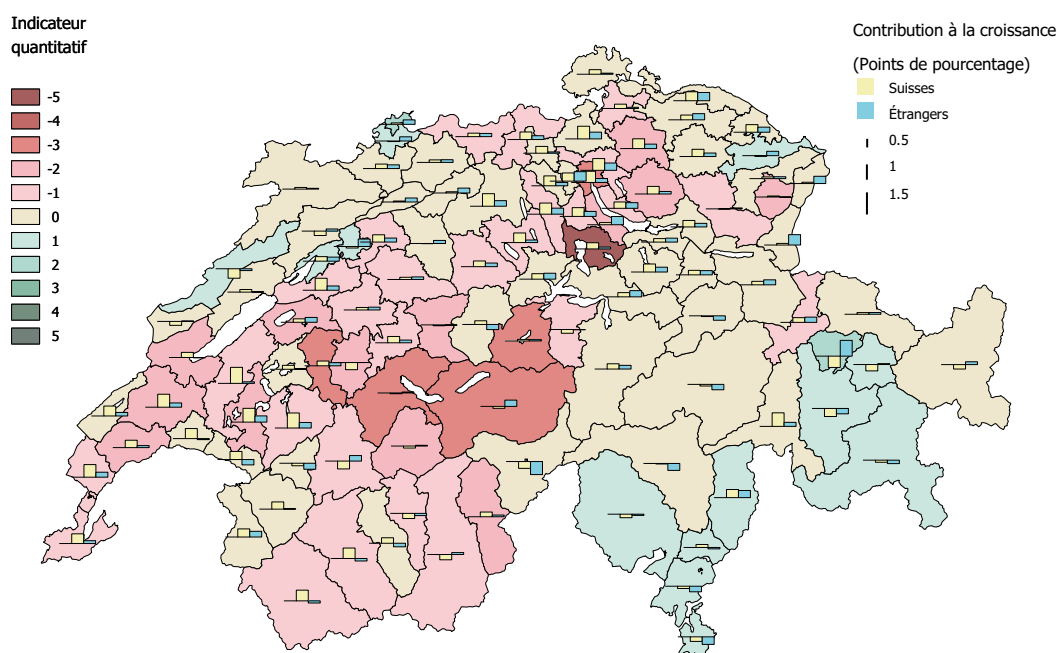


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

Variations 2014 – 2019 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2014 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2019



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété) en 2019 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2019

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

Pour ce qui est du marché du logement, l'année 2019 ressemble beaucoup à l'année 2018. Tous les principaux indicateurs se situent dans le même ordre de grandeur que l'année précédente et le marché a continué d'évoluer dans la même direction. Le taux de croissance des ménages étrangers, de 1.2%, est resté presque au même niveau et le taux de croissance des ménages suisses est estimé à 0.5%, ce qui est un peu moins qu'en 2018. Alors que le taux de croissance annuel des ménages suisses se situait autour de 1% les années précédentes, celui des ménages étrangers est nettement plus bas que dans le milieu de la décennie: en 2013, par exemple, il dépassait les 4%. Les ménages étrangers n'ont donc contribué qu'à hauteur d'un tiers environ à la croissance du nombre de ménages, qui s'est élevée à 0.65%. Le fonctionnement du marché est donc marqué par les ménages suisses. Leur contribution à la croissance a été importante notamment dans la région lémanique et dans

la région zurichoise. Il n'y a qu'au Tessin (où le nombre de ménages diminue), dans l'Espace Mittelland et en Suisse orientale que les ménages étrangers dominent, contribuant pour plus de la moitié à l'évolution.

L'activité de construction a sans doute été un peu plus soutenue en 2019 qu'en 2018. Le parc de logements s'est accru d'un peu plus de 1%, ce qui excède la croissance du nombre de ménages de 0.4 point de pourcentage (moyenne suisse). La région de Zurich fait figure d'exception, ce qui a contribué à assécher ce marché.

Même si l'excès de l'offre a tendance à se renforcer, cela ne se reflète pas dans la situation générale du marché. L'indicateur de pénurie quantitative est resté au niveau à peine négatif de l'année précédente (tableau 2.1) et les prix ont légèrement augmenté dans l'ensemble (tableau 2.2) en raison du marché tendu de la propriété.

* 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.

La construction de logements locatifs prédomine nettement et la location de PPE renforce le déplacement de l'offre vers la location. Alors que le domaine du logement locatif se détend, la pression de la demande reste durable pour ce qui est de la propriété.

Au niveau régional aussi, la situation est semblable à celle de 2018. La Suisse orientale, la Suisse du Nord-Ouest et le Tessin sont bien pourvus, ce qui n'est pas toujours le cas à Zurich, en région lémanique et dans certaines zones de Suisse centrale et de l'Espace Mittelland. Dans ces dernières régions, il n'y a pas non plus d'excédent notable de l'offre sur le marché de la location. En 2019, le marché est donc doublement déséquilibré: offre déficitaire de logements en propriété et écarts nets et persistants de l'approvisionnement entre les différentes régions.

La récession de 2020 comprimera dans tous les cas la demande. Dans le même temps, un affaiblissement de l'offre se dessinait déjà avant l'apparition du COVID-19. On peut donc s'attendre à ce que le marché se détende, mais pas à ce que les déséquilibres fondamentaux s'estompent. Il se peut au contraire que le manque de possibilités de placements soit à nouveau accru et que la tendance actuelle en soit renforcée.

	2014	2018	2019	2019
Suisse	-3.5	-0.7	-0.7	⇒
Région lémanique	-4.2	-1.9	-1.2	↗
Espace Mittelland	-3.6	-1.4	-0.8	↗
Suisse du N-O	-3.2	0.7	0.8	⇒
Zurich	-4.0	-1.6	-2.2	↘
Suisse orientale	-2.8	1.0	0.4	↘
Suisse centrale	-3.8	-1.2	-1.6	⇒
Tessin	0.1	2.8	1.8	↘

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Suisse	100.0	102.1	102.4	0.3%	2.4%
Région lémanique	100.0	99.1	99.1	0.1%	-0.9%
Espace Mittelland	100.0	104.1	104.4	0.4%	4.4%
Suisse du N-O	100.0	103.9	105.2	1.2%	5.2%
Zurich	100.0	103.1	102.9	-0.1%	2.9%
Suisse orientale	100.0	102.8	103.1	0.2%	3.1%
Suisse centrale	100.0	100.4	101.2	0.8%	1.2%
Tessin	100.0	97.5	95.5	-2.0%	-4.5%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

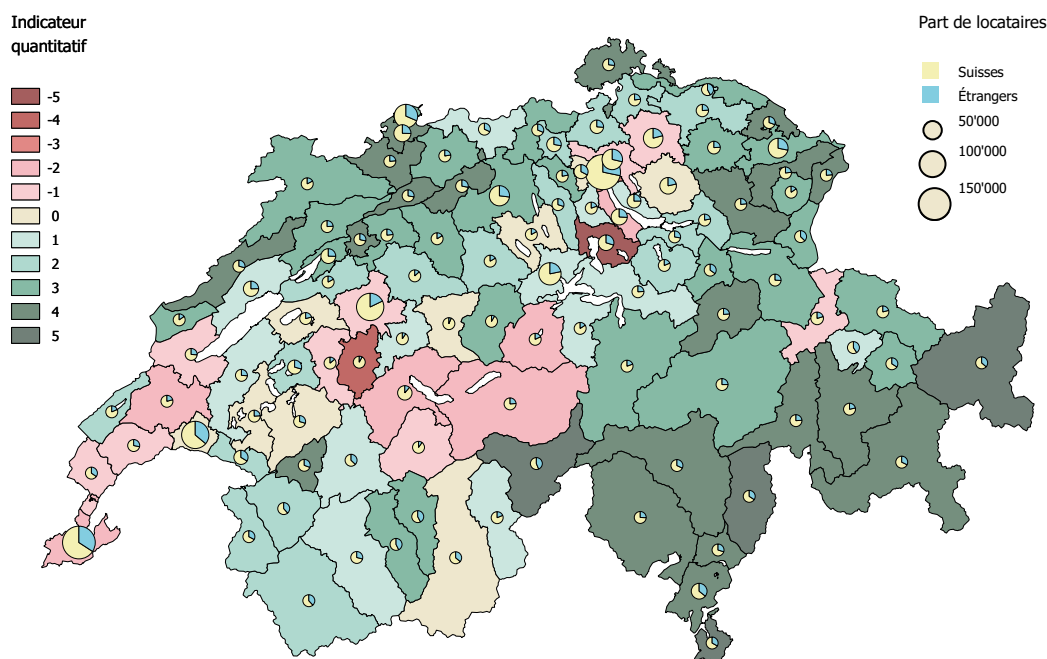
		2018	2019	2018-2019
Suisse	CH	3'032'229	3'048'078	0.5%
	ETR	730'123	738'523	1.2%
Région lémanique	CH	527'629	532'516	0.9%
	ETR	181'625	182'014	0.2%
Espace Mittelland	CH	716'480	718'057	0.2%
	ETR	118'004	119'754	1.5%
Suisse du N-O	CH	409'914	412'183	0.6%
	ETR	103'192	104'780	1.5%
Zurich	CH	541'874	546'655	0.9%
	ETR	138'917	141'617	1.9%
Suisse orientale	CH	421'396	422'670	0.3%
	ETR	95'451	97'006	1.6%
Suisse centrale	CH	290'116	291'421	0.4%
	ETR	54'269	55'236	1.8%
Tessin	CH	124'820	124'576	-0.2%
	ETR	38'665	38'117	-1.4%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages en Suisse

OFS: Statpop; propres calculs

Marché de la location 2019



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 2019

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

La détente du marché suisse de la location s'est poursuivie en 2019, d'une part en raison de l'évolution de l'offre et du nombre de ménages et, d'autre part, parce qu'environ deux tiers des logements construits ont été mis en location. Tous les marchés, mis à part la région de Zurich, sont équilibrés ou présentent un excédent de l'offre (carte 3 et tableau 3.1). L'offre est nettement excédentaire en Suisse du Nord-Ouest, en Suisse orientale et au Tessin. Dans ces régions, les trois segments de prix sont détendus. Il n'y a pas de demande excédentaire non plus pour les logements locatifs bon marché.

Les loyers des nouveaux baux suivent cette tendance. Dans l'ensemble, ils ont baissé dans la plupart des régions (tableau 3.2). Il n'est pas surprenant qu'ils aient baissé le plus là où les marchés sont les plus tendus. En effet, c'est là que la divergence entre les segments de prix est la plus importante (tableau 3.3). Le marché de la location à prix inférieur se détend à vue

d'œil jusqu'à Zurich, dans la région lémanique, la Suisse centrale et l'Espace Mittelland. Les indicateurs quantitatifs de pénurie restent cependant vers -3 ou -2, signe indéniable d'un excédent de la demande. Puisque, dans ces régions, l'offre est nettement excédentaire pour les loyers élevés, la divergence reste relativement élevée, même si elle a tendance à s'estomper.

L'augmentation du taux de locataires observée depuis 2014 ne s'est poursuivie qu'en Suisse orientale et en Suisse du Nord-Ouest, alors que le recul du nombre de ménages au Tessin a peut-être freiné cette augmentation (tableau 3.4). Concernant le revenu des ménages de locataires, la figure 3.5 montre avant tout une augmentation du revenu des ménages étrangers, ce qui a pu contribuer à libérer la pression de la demande dans le segment de prix inférieur.

L'évolution en cours pourrait s'accroître en 2020. La récession va entraîner une certaine baisse de

la demande, ce qui renforcera l'excédent d'offre et la pression sur les prix. Dans le même temps, la demande pourrait augmenter de nouveau dans le segment inférieur, ce qui accentuerait la divergence structurelle.

	2014	2018	2019	2019
Suisse	-3.5	0.8	1.4	↗
Région lémanique	-4.7	-1.9	0.0	↗
Espace Mittelland	-3.3	0.5	1.9	↗
Suisse du N-O	-3.0	3.6	4.0	⇒
Zurich	-4.2	-0.4	-1.0	↘
Suisse orientale	-2.2	4.0	4.0	⇒
Suisse centrale	-4.0	0.2	0.2	⇒
Tessin	2.0	5.0	5.0	⇒

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Suisse	100.0	98.8	98.4	-0.4%	-1.6%
Région lémanique	100.0	96.3	95.8	-0.6%	-4.2%
Espace Mittelland	100.0	101.2	101.0	-0.2%	1.0%
Suisse du N-O	100.0	99.9	99.7	-0.1%	-0.3%
Zurich	100.0	99.7	98.9	-0.9%	-1.1%
Suisse orientale	100.0	98.9	99.2	0.3%	-0.8%
Suisse centrale	100.0	96.4	96.5	0.1%	-3.5%
Tessin	100.0	95.0	93.1	-2.1%	-6.9%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2018	2019	2019
Suisse	2.3	1.8	⇒
Région lémanique	2.7	2.6	⇒
Espace Mittelland	2.1	1.4	↘
Suisse du N-O	1.9	1.7	⇒
Zurich	3.0	2.1	↘
Suisse orientale	1.2	0.7	⇒
Suisse centrale	2.8	2.3	⇒
Tessin	0.6	0.6	⇒

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2014	2017	2018	2019
Suisse	CH	57%	56%	56%	56%
	ETR	86%	86%	86%	87%
Région lémanique	CH	60%	59%	60%	59%
	ETR	86%	87%	87%	87%
Espace Mittelland	CH	54%	53%	53%	53%
	ETR	86%	86%	87%	87%
Suisse du N-O	CH	53%	52%	51%	51%
	ETR	83%	84%	84%	86%
Zurich	CH	67%	65%	67%	66%
	ETR	91%	91%	91%	91%
Suisse orientale	CH	50%	48%	46%	48%
	ETR	84%	84%	84%	82%
Suisse centrale	CH	58%	57%	57%	58%
	ETR	88%	87%	88%	89%
Tessin	CH	55%	53%	51%	50%
	ETR	80%	81%	77%	79%

Tableau 3.4: Taux de locataires

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers en Suisse

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

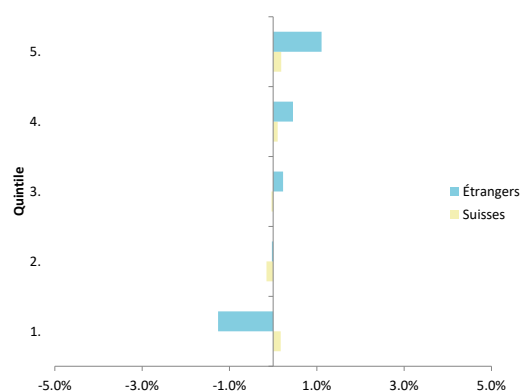
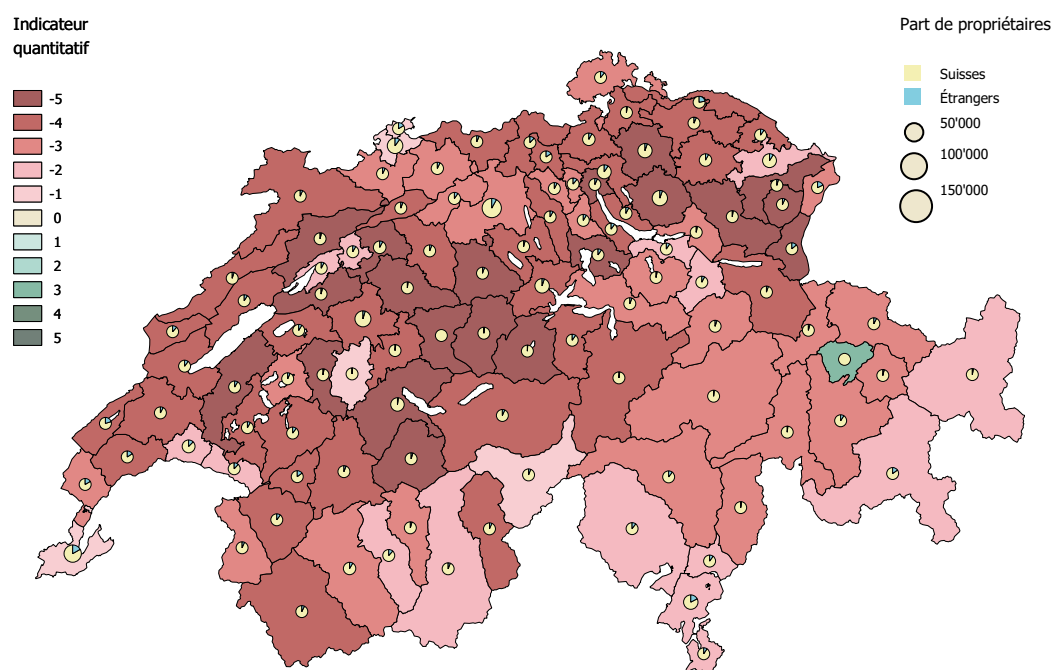


Figure 3.5: Évolution des revenus

Changement en 2019 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2018 des ménages locataires suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2019



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 2019

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

La demande sur le marché de la propriété a dépassé son niveau le plus haut, atteint en 2014 (tableau 4.1). Des taux d'intérêts qui restent bas, voire diminuent, et une activité de construction dans le domaine de la propriété nettement plus basse depuis plusieurs années ont encore accentué le déséquilibre sur le marché de la propriété en 2019. De nombreuses régions affichent une valeur de l'indicateur quantitatif de la pénurie de -4, ce qui signifie un fort excédent de la demande et une pression continue sur les prix. Pour ces raisons, les prix ont augmenté de 1.2% en 2019 (tableau 4.2). Cette évolution touche presque toutes les régions du pays (carte 4).

Compte tenu de la situation, on aurait pu s'attendre à ce que l'augmentation des prix soit plus marquée, mais la demande côté consommation et investissements s'est révélée relativement élastique puisque, les prix ayant déjà fortement augmenté, elle concerne un cercle de ménages plus restreint. Au niveau de prix actuel, la demande reste vigoureuse, mais une augmentation plus forte des prix la ferait baisser. Une évolution modérément positive des revenus professionnels n'a plus guère qu'une influence limitée sur le fonc-

tionnement du marché, compte tenu du niveau élevé des prix (figure 4.5). L'évolution des taux de propriétaires (tableau 4.4) montre que la consommation en vue d'un usage personnel constitue toujours une bonne partie de la demande. Les taux de propriétaires sont restés stables en 2019, malgré une tendance à la baisse depuis 2015.

Si la demande est un peu plus forte dans les segments de prix inférieurs que dans les segments supérieurs, le marché reste tendu pour tous les segments dans la plupart des régions. La divergence structurelle illustrée au tableau 4.3 est donc nettement inférieure à celle du marché locatif, ce qui s'explique évidemment par la formation plus libre des prix sur le marché de la propriété. La figure 4.5 montre cependant que cette dernière ne profite pas aux revenus les plus bas, puisque le nombre de ménages suisses dans les classes de revenus inférieures diminue.

Malgré la récession, il ne faut pas s'attendre à ce que le marché de la propriété se détende beaucoup en 2020. La propriété du logement n'est déjà accessible qu'aux ménages ayant un fort pouvoir d'achat, et ces derniers devraient être

moins touchés par la crise que les autres. Dans le même temps, une augmentation modérée de l'offre devrait venir compenser la baisse de la demande.

	2014	2018	2019	2019
Suisse	-3.5	-3.1	-4.0	↘
Région lémanique	-3.2	-2.0	-3.4	↘
Espace Mittelland	-4.0	-4.0	-4.5	⇒
Suisse du N-O	-3.5	-3.0	-3.5	⇒
Zurich	-3.6	-4.3	-5.0	↘
Suisse orientale	-3.5	-2.5	-4.0	↘
Suisse centrale	-3.5	-3.5	-4.5	↘
Tessin	-2.2	0.2	-2.1	↘

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2014	2018	2019	2019	2014-2019
Suisse	100.0	107.3	108.6	1.2%	8.6%
Région lémanique	100.0	104.2	105.4	1.2%	5.4%
Espace Mittelland	100.0	107.9	109.0	1.0%	9.0%
Suisse du N-O	100.0	109.3	112.3	2.8%	12.3%
Zurich	100.0	110.6	112.1	1.4%	12.1%
Suisse orientale	100.0	107.4	107.6	0.2%	7.6%
Suisse centrale	100.0	106.8	108.8	1.8%	8.8%
Tessin	100.0	100.4	98.5	-2.0%	-1.5%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2014 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2018	2019	2019
Suisse	1.1	0.6	⇒
Région lémanique	1.1	1.0	⇒
Espace Mittelland	0.6	0.1	⇒
Suisse du N-O	1.5	1.0	⇒
Zurich	1.6	0.9	↘
Suisse orientale	1.3	0.6	↘
Suisse centrale	1.3	0.6	↘
Tessin	0.7	0.0	↘

Tableau 4.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2014	2017	2018	2019
Suisse	CH	43%	44%	44%	44%
	ETR	14%	14%	14%	13%
Région lémanique	CH	40%	41%	40%	41%
	ETR	14%	13%	13%	13%
Espace Mittelland	CH	46%	47%	47%	47%
	ETR	14%	14%	13%	13%
Suisse du N-O	CH	47%	48%	49%	49%
	ETR	17%	16%	16%	14%
Zurich	CH	33%	35%	33%	34%
	ETR	9%	9%	9%	9%
Suisse orientale	CH	50%	52%	54%	52%
	ETR	16%	16%	16%	18%
Suisse centrale	CH	42%	43%	43%	42%
	ETR	12%	13%	12%	11%
Tessin	CH	45%	47%	49%	50%
	ETR	20%	19%	23%	21%

Tableau 4.4: Taux de propriétaires

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

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

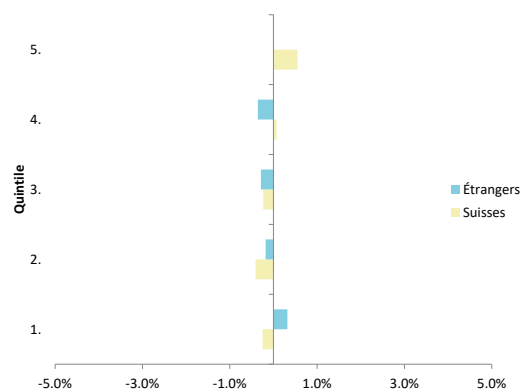


Figure 4.5: Évolution des revenus

Changement en 2019 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2018 des ménages en propriété suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

Conclusion

L'évolution observée en 2018 s'est poursuivie en 2019. À cause d'une activité de construction importante dans le domaine des logements locatifs ainsi qu'une immigration en baisse par rapport au milieu de la décennie, le marché locatif a continué à se détendre. Les loyers proposés ont baissé et même la demande excédentaire qui prévaut pour le segment inférieur des loyers dans les centres urbains se réduit aussi peu à peu. Du point de vue de l'approvisionnement en logements, c'est une évolution positive dans une certaine mesure, mais les écarts régionaux pourraient devenir préoccupants. Au Tessin, en Suisse orientale et en Suisse du Nord-Ouest, il faudra du temps pour que l'offre excédentaire soit absorbée.

Le prix à payer est une pression persistante sur les marchés de la propriété. Ces dernières années, la croissance de l'offre s'est fortement réduite, contrairement à la demande, principalement d'origine suisse. En 2019, le marché suisse était ainsi marqué par deux déséquilibres profonds, premièrement entre le marché de la location et celui de la propriété et, deuxièmement, entre Zurich, la Suisse centrale et la région lémanique d'une part et les autres régions d'autre part, l'Espace Mittelland se situant au milieu de ces deux blocs.

En ce moment, la principale influence de la libre circulation des personnes et de l'immigration sur le marché du logement est l'absence de demande supplémentaire sur le marché de la location et le ralentissement de la diminution de l'offre excédentaire. Pour le reste, le fonctionnement du marché est avant tout marqué par les ménages suisses, notamment en ce qui concerne la propriété.

Au début de l'année 2020, tous les indicateurs pointaient vers une poursuite de cette tendance, même si on pouvait voir dans le léger ralentissement de l'activité de construction un premier pas vers une stabilisation du marché de la location. Les effets de la récession de 2020 dépendront fortement de son ampleur et des mesures que la Confédération prendra. La demande de location s'en trouvera certainement comprimée et la divergence entre les segments de prix pourrait

augmenter à nouveau. L'impact sur le marché de la propriété ne devrait en revanche pas être trop fort.

Région lémanique

En 2019, l'évolution de la région lémanique a été à l'image de l'évolution de l'ensemble du pays tout en étant moins marquée: il n'y a pas encore de fort excédent de l'offre sur le marché du logement en location, et le marché de la propriété présente un excédent de la demande plus faible que dans le reste de la Suisse.

De manière générale, l'approvisionnement en logements est assuré; seul le segment de prix inférieur du marché du logement en location est nettement marqué par la pénurie dans les régions métropolitaines. La croissance pratiquement nulle des ménages étrangers ainsi que la tendance à la progression de leurs revenus ont contribué à détendre la situation. Le souhait d'acquiescer son propre logement semble également rester un peu plus facilement réalisable que dans d'autres régions du pays, malgré les prix élevés.

Pour 2020, la situation est ambivalente. La croissance de l'offre devrait s'éroder, celle de la demande également et ce, que ce soit sur le marché de la location ou le marché de la propriété. Il est difficile de prévoir quel effet sera, au bout du compte, prédominant.

Espace Mittelland

L'Espace Mittelland se positionne seul entre les autres grandes régions suisses. Il ne se caractérise, dans l'ensemble, ni par une situation de pénurie marquée, ni par une offre nettement excédentaire. Le marché du logement locatif se présente sous un jour réjouissant: sans excédent notable de l'offre, la situation entre les segments de prix s'y est équilibrée, si bien qu'il n'y a plus de demande excédentaire dans le segment de prix inférieur, y compris dans l'aire métropolitaine bernoise. Cette évolution est notamment due à la faible croissance des ménages, à laquelle les ménages suisses et étrangers ont contribué à part quasi égale.

Il en va autrement du marché du logement en propriété. L'Espace Mittelland figure dans ce domaine parmi les régions de Suisse où le marché est le plus tendu, et ce sur l'ensemble de son territoire. Les perspectives sont limitées pour les personnes qui souhaitent accéder à la propriété: à moins d'avoir suffisamment de ressources financières pour acheter l'un des rares objets sur le marché, elles seront contraintes de rester locataires.

Suisse du Nord-Ouest

De manière agrégée, le marché de la Suisse du Nord-Ouest semble équilibré en 2019. Cet équilibre apparent cache néanmoins un écart particulièrement marqué – comme en Suisse orientale – entre le marché de la location et celui de la propriété. Les ménages étrangers influent de façon non négligeable sur cette évolution. Ils contribuent en effet pour plus de 40% à la croissance du nombre de ménages et recherchent davantage de logements en location. De plus, leur revenu progressant, ils soutiennent la demande dans la catégorie de prix supérieure, où l'offre est largement excédentaire. Cependant, le marché est également détendu dans la catégorie de prix inférieure. Il n'y a pas de pénurie dans la région. En ce qui concerne le marché de la propriété, les ménages suisses représentent l'essentiel de la demande et, mis à part la région de Bâle, toutes les régions se trouvent dans une situation de pénurie prononcée. La demande, soutenue par la progression des revenus, est en particulier élevée dans la catégorie de prix supérieure. Comme dans le reste du pays, le marché de la propriété est en déséquilibre, et les possibilités sont maigres pour les ménages à faible revenu ou ne disposant pas de fonds propres importants.

En 2020, il est probable que le marché de la location poursuive sa détente, sur fond d'augmentation continue de l'offre et de fléchissement de la demande. Dans le domaine de la propriété, par contre, la situation ne devrait pas changer.

Zurich

La pénurie s'est accentuée sur le marché de la location de la grande région de Zurich, en parti-

culier en ville de Zurich. Une évolution imputable à la forte croissance du nombre de ménages, la région étant celle où les ménages étrangers y ont le plus contribué. L'assèchement du marché s'avère toutefois plus marqué dans les catégories de prix supérieure et moyenne que dans le segment inférieur, de sorte que la situation est dans l'ensemble plutôt homogène, quoique tendue.

L'activité de construction n'a pas suivi, en particulier pour la propriété. Dans ce domaine, la pénurie qui prévalait autour de la ville de Zurich a atteint le niveau extrême que connaissaient déjà les zones périphériques. Faute d'offre, la part de propriétaires recule dans les agglomérations moyennes.

En 2020, le marché de la location pourrait se détendre un peu grâce à une activité de construction soutenue, couplée à un ralentissement de la demande. Il en va autrement du marché de la propriété, sur lequel la situation devrait rester stable, le cercle des acquéreurs potentiels étant restreint et l'offre, insuffisante.

Suisse orientale

Comme dans presque toutes les régions du pays, le marché du logement en Suisse orientale s'est légèrement contracté en 2019. Cette situation est imputable au marché de l'immobilier en propriété, le marché du logement locatif souffrant encore d'une offre fortement excédentaire. C'est en Suisse orientale que l'écart entre les deux secteurs du marché est le plus prononcé. Cette situation pourrait être due à la structure de la région, qui est la seule, avec le Tessin, dans laquelle il n'y ait pas de grand centre urbain (à l'échelle suisse).

En 2019, les ménages étrangers ont largement contribué à soutenir la demande. Contrairement à ce que l'on observe dans les autres grandes régions, il y a eu une augmentation de la part de propriétaires chez les ménages étrangers, alors que les ménages suisses ont demandé davantage de logements en location.

Alors que la croissance du nombre de ménages devrait fléchir en 2020, il faut s'attendre malgré

tout à ce que l'évolution en cours se poursuive et à ce que l'écart entre location et propriété se creuse.

Suisse centrale

Rien de neuf sous le soleil de Suisse centrale... On pourrait résumer ainsi l'évolution du marché de cette région en 2019. Grâce à une demande en hausse, caractérisée par une augmentation de la part de locataires, le marché de la location reste équilibré et les loyers, stables. Les catégories de prix se sont quelque peu rapprochées, puisque le marché s'est légèrement resserré dans le segment supérieur.

Le marché de la propriété est tendu, et ce dans toutes les régions et dans toutes les catégories de prix. Cette évolution, constatée depuis 2017 déjà, devrait se poursuivre en 2020, les acheteurs étant peu touchés par la récession.

Les ménages étrangers contribuent peu au resserrement du marché. La croissance du nombre de ménages étant dans l'ensemble dominée par les ménages suisses, la demande se concentre sur la propriété.

Tessin

Le marché du logement du Tessin est à nouveau le marché le mieux approvisionné de Suisse en 2019. L'offre continue de croître plus vite que la demande, qui est influencée par une part supérieure à la moyenne de ménages étrangers. Toutefois, en raison de la diminution de leur nombre, ces ménages n'apportent plus un soutien suffisant à la demande.

L'écart entre les marchés locatifs et de la propriété s'est creusé. Par rapport à 2016 et 2017, l'offre s'est renforcée dans le secteur de la propriété, mais cela a également provoqué un report de la demande issue du marché du logement locatif. La demande est actuellement excédentaire sur le marché de la propriété, mais les prix baissent. Le marché de la location tessinois est celui du pays où l'offre est la plus excédentaire. L'indicateur quantitatif se situe à la valeur supérieure de l'échelle utilisée dans ce rapport. Même dans

la catégorie de prix inférieure, il est presque au maximum.

Il faut s'attendre à une poursuite de cette tendance en 2020. Si le développement de l'offre est certes freiné, la récession pourrait faire encore baisser la demande, notamment celle des ménages étrangers.

Pandémie de Covid-19 et marché du logement

Introduction

Sous l'effet de la pandémie due au coronavirus, les revenus de nombreux ménages sont sous pression. Sous l'angle de l'offre de logements, les segments de prix inférieurs du secteur de la location cristallisent à nouveau davantage l'attention, raison pour laquelle nous tenterons ci-après de faire quelque peu la lumière sur le marché locatif.

Comme le montrent les explications sur l'évolution 2014-2019, le marché du logement s'est détendu dans son ensemble, à partir de la situation de pénurie qui prévalait en 2014 jusqu'en 2016. Par la suite, le marché de la propriété s'est contracté, pendant que la détente se poursuivait dans le domaine de la location, d'abord dans les segments supérieurs avant de s'étendre peu à peu aux segments inférieurs des marchés autrefois tendus dans les villes, notamment grâce à la progression des revenus des ménages.

Analyse

La présente analyse s'appuie sur plusieurs enquêtes menées auprès des ménages et portant sur les revenus, les loyers, la structure des ménages, l'emploi et les conditions de logement, notamment l'Enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC), le Panel suisse de ménages (PSM) et l'Enquête suisse sur la population active (ESPA). L'enquête SILC de l'année 2018 sert de base à la présentation des résultats, qui ont été consolidés et plausibilisés à l'aide des autres enquêtes.

La part du revenu consacrée au logement sert souvent de point d'appui pour évaluer la situation des ménages. En Suisse, elle s'élève en moyenne à environ 19% pour les loyers nets et à 22% pour les loyers bruts (Office fédéral de la statistique: Enquête sur le budget des ménages). Cet indicateur n'est cependant pas le mieux adapté pour tirer des conclusions sur des problèmes effectifs étant donné que des revenus de transfert difficiles à mesurer ou des valeurs patrimoniales existantes jouent parfois un rôle important dans la situation des bas revenus. Par ailleurs, une partie des bas revenus s'explique par de faibles taux d'occupation, voulus ou non.

Pour cette raison, une autre approche a été employée. D'abord, une distinction a été opérée entre les ménages avec au moins un arriéré de paiement (p.ex. impôts, loyer, etc.) et les ménages sans arriéré. Ensuite, les ménages qui pourraient le cas échéant louer un logement plus avantageux (lorsque le loyer se situe au-dessus du niveau du percentile de 25% de l'offre de logements d'un même nombre de pièces sur le marché concerné), habiter dans un logement plus petit (lorsque le logement compte au moins deux pièces de plus que de personnes vivant dans le ménage) ou augmenter leur taux d'activité professionnelle ont été identifiés. Enfin, la part des ménages qui vivent dans des conditions de logement inappropriées du fait de l'exiguïté (en général, moins de pièces que de personnes) ou du mauvais état (défauts d'étanchéité, humidité) du logement, mais qui n'ont aucun arriéré de paiement, a été déterminée. Par conséquent, les catégories de ménages considérées sont au nombre de quatre:

- a) Les ménages sans arriéré de paiement dans des conditions de logement satisfaisantes
- b) Les ménages sans arriéré de paiement dans des conditions de logement inappropriées (exiguïté, humidité)
- c) Les ménages avec arriéré de paiement mais qui disposent vraisemblablement d'une certaine marge de manœuvre (sur le plan de la taille du logement, du loyer ou du taux d'activité professionnelle) pour améliorer leur situation
- d) Les ménages avec arriéré de paiement sans marge de manœuvre

Les chiffres indiqués pour les catégories b) et c) constituent la limite supérieure. Il n'est pas toujours évident de trouver un logement plus avantageux (manque d'information, discrimination sur le marché du logement), ni d'augmenter son taux d'activité. Inversement, un problème d'humidité ne rend pas automatiquement le logement inacceptable et, enfin, les arriérés de paiement ne s'expliquent pas tous par une situation financière difficile.

Ménages vivant dans des conditions de logement difficiles

En quantifiant ces catégories, on s'aperçoit que

près d'un ménage sur quatre en Suisse vit dans des conditions de logement qui ne sont pas tout à fait satisfaisantes (tableau 5.1).

La part des ménages avec arriéré de paiement et sans marge de manœuvre n'est cependant que de 2.9%. De nombreux ménages avec arriéré de paiement disposent d'un peu de marge pour faire évoluer leur situation. Pour la part considérable

	Tous les ménages	Propriétaires	Locataires
Pas d'arriéré de paiement	76.1%	85.0%	70.2%
Pas d'arriéré de paiement, conditions de logement inappropriées	1.1%	7.3%	13.6%
Arriéré de paiement, marge de manœuvre disponible	9.9%	5.5%	12.8%
Arriéré de paiement, pas de marge de manœuvre	2.9%	2.2%	3.4%

Tableau 5.1: Situations sur le marché du logement
Intervalle de confiance de 95%: +/- 1 point de pourcentage*

OFS: SILC 2018; propres calculs

des ménages qui n'ont pas de paiement en retard mais vivent dans un logement humide ou exigu, il est probable que la situation est beaucoup moins satisfaisante. Dans l'ensemble, le problème est beaucoup plus accentué chez les locataires (30%) que les propriétaires (15%). Du fait des réserves de fonds propres notables dont disposent la plupart des propriétaires compte tenu de l'augmentation des prix de ces dernières années, l'analyse se concentre ci-après sur le marché de la location.

Dans la catégorie des ménages avec arriéré de paiement mais qui disposent d'une marge de manœuvre, environ 37% vivent dans un logement très spacieux, 68% pourraient améliorer leur situation financière en déménageant dans un logement avec un loyer plus avantageux, et 47% pourraient le cas échéant augmenter légèrement leur taux d'activité professionnelle.

Dans la catégorie des ménages sans arriéré de paiement dans des conditions de logement insatisfaisantes, 49% vivent dans un logement trop petit, et 60% dans un logement avec des problèmes d'humidité.

Part du revenu consacrée au logement par les ménages de locataires

La part du revenu brut que les ménages consacrent à l'ensemble des coûts du logement est intéressante. Elle se situe à 21% (médiane) pour les ménages n'ayant pas de difficultés. Ces ménages affichent également le revenu brut par tête de loin le plus élevé, de 57'000 francs pour le revenu médian. Les ménages avec arriéré de paiement sans marge de manœuvre sont à peine au-dessus, avec une part de 22%. Leur revenu médian par tête, de 28'500 francs, est cependant le plus bas. Après déduction des coûts du logement, il ne leur reste plus que 22'000 francs à peine pour subvenir à leurs autres besoins, soit un montant nettement inférieur aux 43'000 francs par tête à la disposition des ménages de la première catégorie. La médiane masque jusqu'à un certain degré la réalité de la moitié des ménages avec arriéré de paiement sans marge de manœuvre qui affichent des revenus plus bas: la moitié d'entre eux (soit un quart de tous les ménages de la catégorie) ne dispose en effet que de 13'500 francs au maximum par tête après déduction des coûts du logement. Il en résulte que pour un quart des ménages de cette catégorie, le logement accapare 30% du revenu brut.

En revanche, les ménages dans des conditions de logement inappropriées sans arriéré de paiement font manifestement des économies sur les coûts du logement. La part médiane de ces coûts se situe à 18%, ce qui est très bas. Il y a cependant aussi de bonnes raisons à ces économies sachant que le revenu par tête, de 39'000 francs, est plutôt limité, ce qui ne laisse plus que 32'000 francs pour les dépenses hors logement.

La dernière catégorie à examiner est celle des ménages qui ont des arriérés de paiement mais qui pourraient aussi, le cas échéant, changer leur situation en matière de logement. C'est dans cette catégorie que les coûts du logement pèsent le plus lourdement sur le revenu (23%). Le revenu médian de ces ménages, de 42'000 francs, est aussi supérieur à celui des autres ménages vivant dans des conditions de logement pas optimales. Le montant disponible pour les autres dépenses se situe pratiquement au même niveau

* Comme ailleurs dans le monitoring, les intervalles de confiance ne sont pas représentés dans les tableaux et les figures pour des raisons de lisibilité.



Figure 5.2: Variation de la probabilité de conditions de logement inappropriées selon différentes caractéristiques

Effets en comparaison d'un ménage d'une personne dont le métier et l'emploi sont inconnus. Tous les effets présentés sont statistiquement significatifs à 10%. Tous les ménages: n = 6678; Ménages de locataires: n = 3485

OFS: SILC 2018; Meta-Sys: Adscan; propres calculs

que celui de la catégorie des ménages dans des conditions de logement inappropriées sans arriéré de paiement.

Probabilité de conditions de logement difficile

Une autre question intéressante, outre les parts de ménages dans des conditions de logement difficiles, est celle des facteurs qui augmentent le risque de tomber dans une telle situation. La hausse ou la baisse du risque provoquée par un certain facteur en comparaison du risque encouru par un ménage d'une personne dont l'activité professionnelle n'est pas connue a été prise en compte. Sont ainsi considérés non seulement le type de ménage, mais aussi le métier et la situation en matière d'emploi de la personne de référence du ménage. Dans l'enquête SILC, il s'agit de la personne qui contribue le plus au revenu du ménage.

Ces répercussions sont illustrées dans la figure 5.2. Le résultat est éloquent: les enfants ou d'autres personnes dépendantes augmentent le risque d'une situation de logement insatisfaisante d'un point de vue financier ou qualitatif. Le chômage et l'invalidité aussi. Une profession hautement qualifiée diminue le risque. Les personnes à la retraite ont également un risque moindre de se trouver dans une situation de logement insatisfaisante. Comme les ménages de locataires courent un risque accru de vivre dans des conditions de logement difficiles, il n'est pas surprenant que les probabilités soient plus accentuées pour eux. C'est le cas en particulier pour les chômeurs et les ménages de plusieurs personnes.

Répercussion de la pandémie

Alors que la pandémie ne modifie guère la situation économique des personnes à la retraite

et que peu celle des personnes en formation, elle frappe de plein fouet les personnes actives par la diminution des revenus qu'elle provoque. Certes, le fait de travailler dans le secteur des services, une des branches les plus touchées, n'augmente pas le risque de conditions de logement insatisfaisantes, mais cela ne reste vrai que tant que le chômage ne s'aggrave pas. Une forte hausse du chômage ou une situation de chômage partiel qui se prolonge et qui s'accompagne de pertes de salaire augmentera sensiblement la part des ménages en conditions de logement difficiles. La figure 5.3 présente la progression

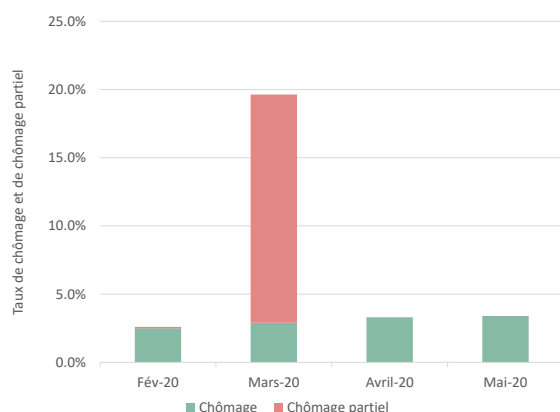


Figure 5.3: Part des personnes concernées par des mesures du marché du travail

Rapport entre le nombre de chômeurs partiels et chômeurs inscrits. Chiffres du chômage partiel d'avril et de mai pas encore connus.

SECO: AMSTAT; propres calculs

du nombre de personnes au bénéfice de mesures du marché du travail. Il est encore trop tôt pour quantifier ces répercussions. Si cet état perdure, le risque pour les ménages de locataires de se retrouver dans des conditions de logement inappropriées en cas de chômage s'accroît de 40%. Il ne fait aucun doute que la pression sur les logements bon marché s'accroîtra.

Situation sur le marché du logement

De premiers indices de cette évolution sont déjà apparus sur le marché du logement. Le confinement s'est suivi d'un recul de l'activité du marché, avec pour conséquence une réduction correspondante de l'offre (figure 5.4). Les segments inférieurs des loyers (loyers au-dessous du 1^{er} quartile des loyers régionaux selon le nombre de pièces) ont été touchés de la même manière que l'ensemble du marché. Pour le

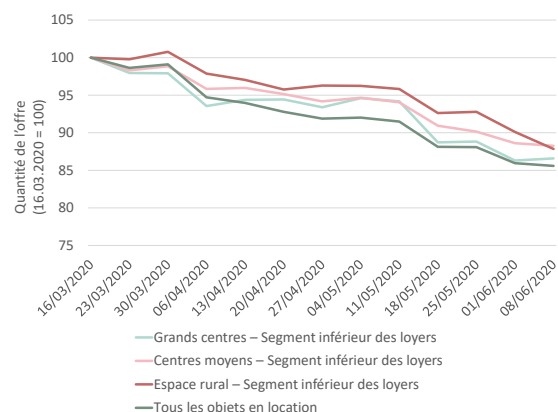


Figure 5.4: Évolution du volume de l'offre sur le marché de la location

Segment inférieur des loyers: loyers inférieurs au 1^{er} quartile des loyers régionaux selon le nombre de pièces

Meta-Sys: AdScan

moment, on n'observe pas encore de divergence dans l'évolution des différents segments.

De premiers signes d'une contraction du marché se manifestent en revanche déjà au niveau de la durée de publication des annonces de location. Dans les grands centres, elle s'est sensiblement raccourcie dans le segment inférieur des prix (figure 5.5). Dans quelques semaines seulement, elle devrait retrouver le niveau initial de mars 2020. Un signe évident que dans les grands centres, les pertes de salaire dues à la pandémie ont déjà des effets sur la demande.

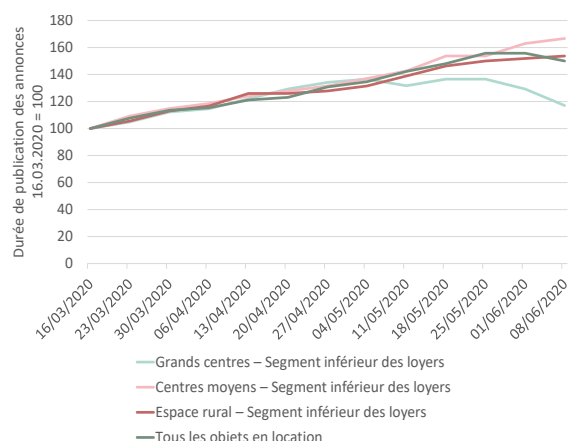


Figure 5.5: Durée de publication des annonces de location

Segment inférieur des loyers: loyers inférieurs au 1^{er} quartile des loyers régionaux selon le nombre de pièces

Meta-Sys: AdScan

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 2019. 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 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 2013 à 2014.

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.