



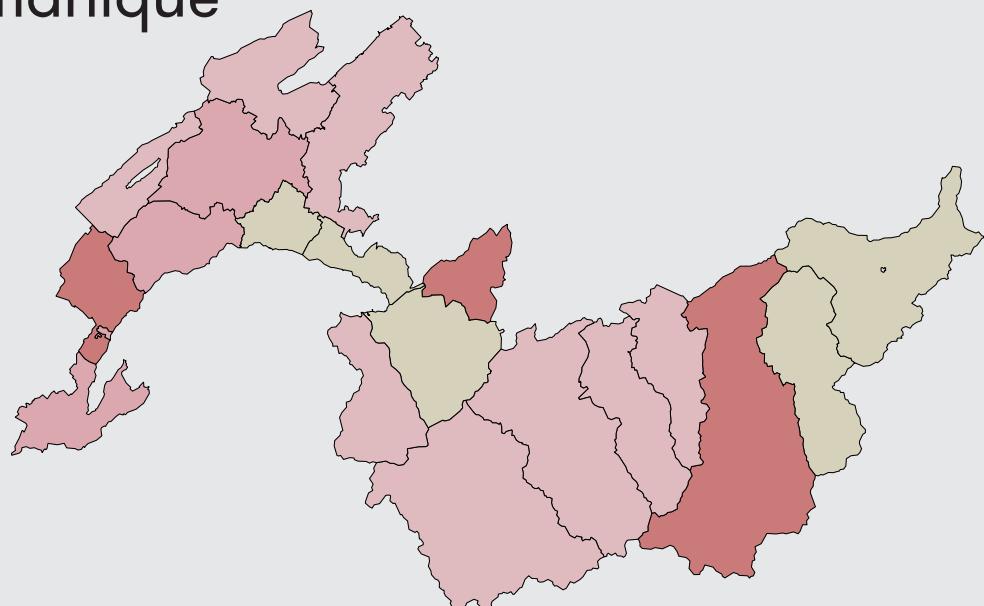
Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

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

### Région lémanique



**meta**  
– sys

Zürcher Hochschule  
für Angewandte Wissenschaften

**zhaw** School of  
Management and Law



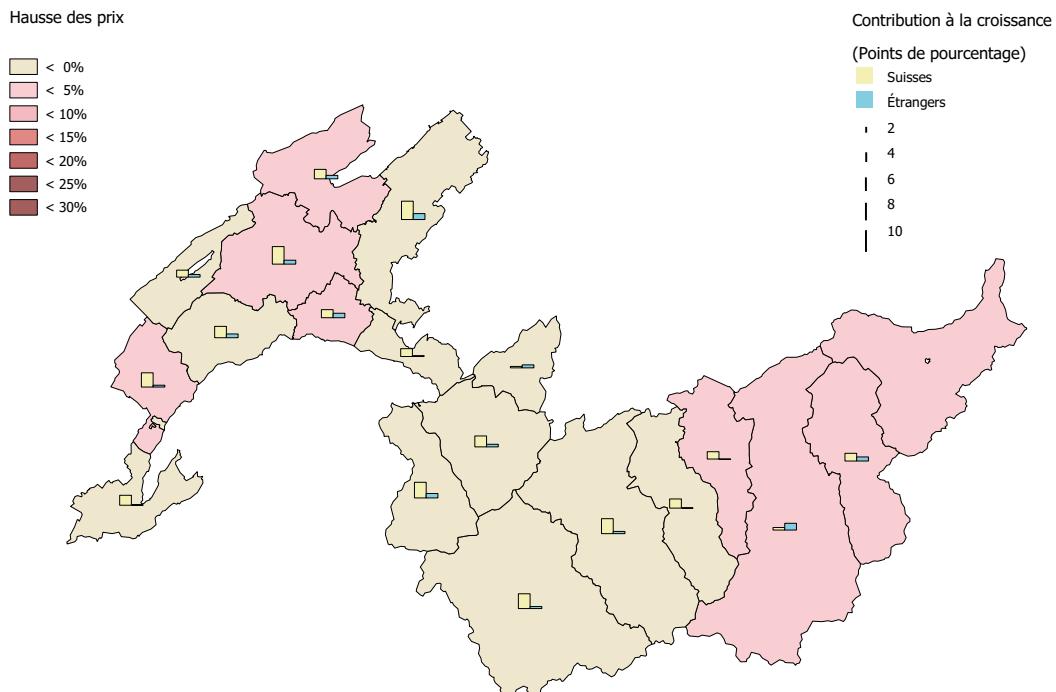
## Introduction

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 la Région lémanique durant la période 2015-2020

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

À l'instar de la plupart des grandes régions de Suisse, Tessin excepté, la Région lémanique a connu, en 2015, une année de transition concernant le marché du logement, entre tension maximale (2014) et détente (2016). Cette détente résultait de la forte croissance du parc de logements depuis 2010 (de l'ordre de 1.4% par an). Après 2015, un tel taux n'a été atteint qu'en 2016 et en 2018. Cela n'a pas suffi pour répondre à la croissance annuelle moyenne des ménages de 1.3%. Sans surprise et en toute logique, l'ensemble du marché 2020 a été plus tendu qu'en 2015.

La croissance des ménages enregistrée depuis 2015 est due, dans une large mesure, aux ménages suisses (carte 1), la part des ménages étrangers s'établissant à seulement 20%. Font exception, principalement, les régions plutôt périphériques comme celles du Pays-d'Enhaut et de Viège. Les ménages étrangers jouent néanmoins

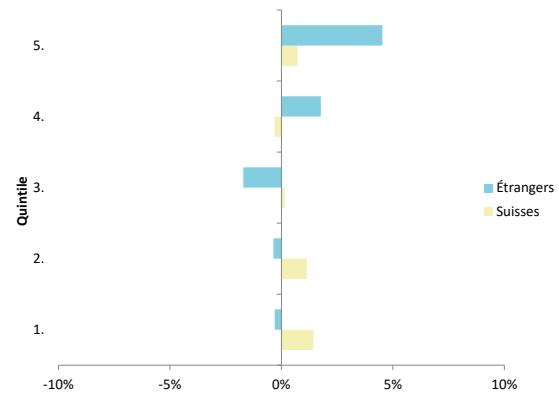
un rôle important sur le marché du logement de la région. Ils représentent 25.7% des ménages, soit le taux le plus élevé de toutes les grandes régions de Suisse.

Cette influence se reflète dans l'évolution du revenu du travail des ménages étrangers, seuls à enregistrer une évolution marquée ces cinq dernières années, et cela uniquement dans le domaine locatif (fig. 1.1 et 1.2), où leur revenu a nettement augmenté. Partant, les offres de location à prix plus élevés ont été mieux absorbées et celles meilleur marché se sont moins raréfierées, ce qui a eu pour effet d'atténuer fortement la divergence structurelle entre les segments de prix ces cinq dernières années. Alors qu'en 2015 la tension se situait à -5 dans le segment inférieur et à +4 dans le segment supérieur, les indicateurs s'établissent aujourd'hui à respectivement -3 et +1.

\* 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.

Les prix agrégés n'ont plus augmenté massivement depuis 2015, ce qui s'explique notamment par les très fortes hausses qui ont précédé. La progression des prix dans la Région lémanique (plus de 30% depuis 2005) a été la plus forte du pays avec celle de la Suisse centrale. Le fossé qui s'est creusé un peu partout en Suisse durant la période sous revue (2015-2020) entre le marché de la propriété et le marché locatif tient au fait que les prix ont augmenté principalement dans le domaine de la propriété.

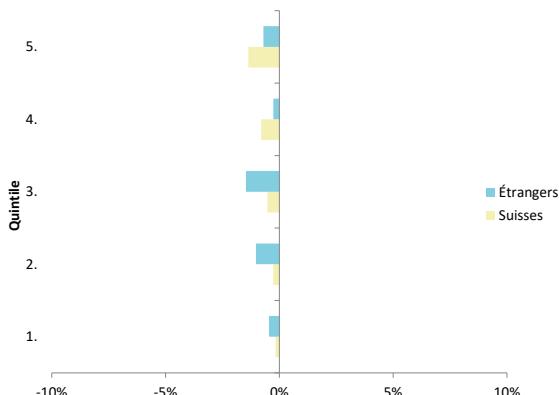
Ces cinq dernières années, le marché du logement de la Région lémanique a donc été plutôt tendu, mais pas autant que par le passé. Parallèlement, la demande se répartit un peu mieux entre les différents segments de marché. Une activité de construction un peu plus marquée ne serait pas malvenue.



**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 la Région lémanique

OFS: SPA

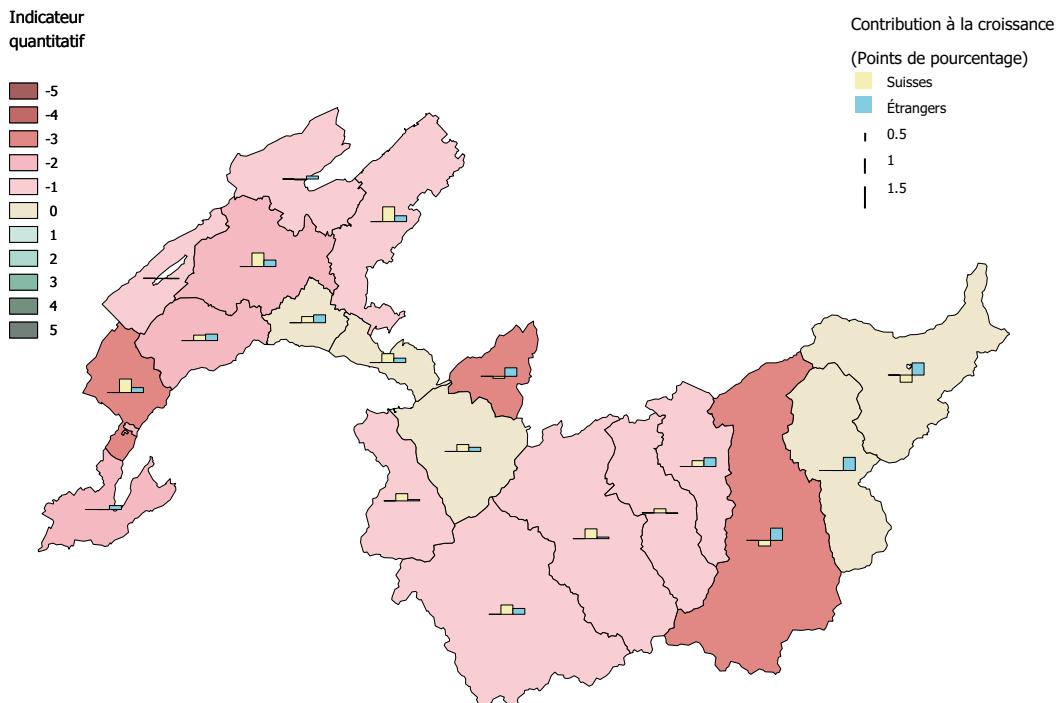


**Figure 1.2: Revenus des propriétaires**

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 la Région lémanique

OFS: SPA

# Ensemble du marché du logement 2020



## Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché du logement de la Région lémanique (marché locatif et de la propriété) en 2020 et estimation de la contribution\* des ménages suisses et étrangers en 2020

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

En 2020, la croissance des ménages de la Région lémanique a été supérieure à la moyenne en comparaison suisse, à l'image de Zurich, de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse centrale. Le nombre de ménages étrangers a augmenté plus fortement que celui des ménages suisses (tableau 2.3), ce qui explique pourquoi la contribution des ménages étrangers à la croissance a rejoint, depuis un certain temps déjà, celle des ménages suisses. C'est ce que montre la carte 2: la progression des ménages étrangers domine dans les régions du Valais central et du Haut-Valais notamment, mais aussi à Lausanne.

L'activité de construction ayant eu bien de la peine à suivre cette évolution, le marché a globalement connu une tension accrue (tableau 2.1). La carte 2 montre, en comparaison de l'année précédente, des zones moins équilibrées et, de manière plus marquée, des zones à forte tension (Nyon, Pays-d'Enhaut, Viège). C'est pourquoi, contrairement

à l'année précédente, on constate de nouveau, globalement, une hausse des prix (tableau 2.2) entraînée surtout par le secteur des logements en propriété.

Une chose frappe: la croissance des ménages a été plus marquée dans les zones rurales que dans les agglomérations moyennes, et la pénurie a donc progressé plus fortement dans l'espace rural. Les prix y ont également augmenté plus fortement.

Comme en 2020, il est difficile d'établir des prévisions pour 2021. L'activité de construction semble quelque peu redémarrer, de sorte qu'une relative stabilité reste le scénario le plus plausible.

\* 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
Région lémanique	-1.2	-1.7	-2.5	↓
Aire métropolitaine	-2.2	-2.3	-3.0	↓
Agglo. moyennes	0.0	-0.6	-1.2	↓
Régions rurales	0.7	-1.2	-2.2	↓

**Tableau 2.1: Pénurie quantitative**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Région lémanique	100.0	98.8	99.5	0.7%	-0.5%
Aire métropol.	100.0	99.4	99.8	0.4%	-0.2%
Agglo. moyennes	100.0	97.1	98.0	0.9%	-2.0%
Régions rurales	100.0	98.2	99.7	1.5%	-0.3%

**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 la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

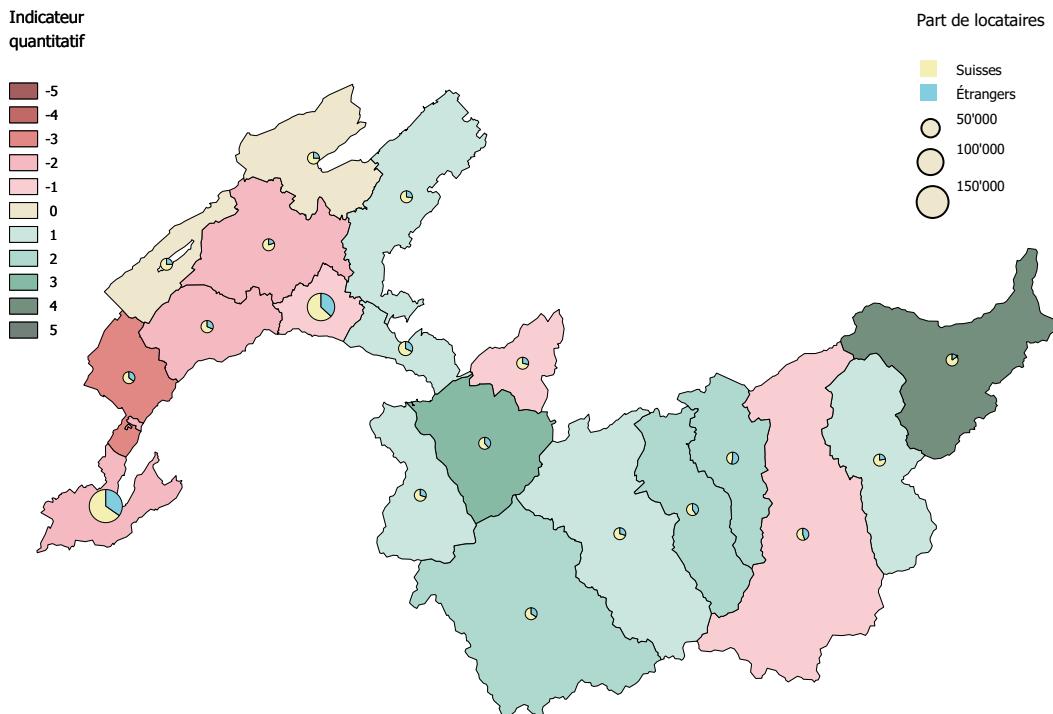
		2019	2020	2019-2020
Région lémanique	CH	535'707	538'488	0.5%
	ETR	183'213	186'013	1.5%
Aire métropol.	CH	309'220	310'606	0.4%
	ETR	125'606	127'441	1.5%
Agglo. moyennes	CH	86'063	86'624	0.7%
	ETR	23'598	23'848	1.1%
Régions rurales	CH	140'424	141'257	0.6%
	ETR	34'009	34'724	2.1%

**Tableau 2.3: Évolution des ménages**

Évolution estimée du nombre de ménages dans la Région lémanique

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 la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages locataires en 2020

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

En 2020, le marché locatif de la Région lémanique s'est tendu principalement dans l'espace métropolitain (tableau 3.1). Comme le montre la carte 3, la région de Nyon est la plus frontalement touchée par la pénurie, tandis que, dans le canton du Valais, les voyants restent au vert, Viège excepté. La forte progression des ménages étrangers, avec leur taux élevé de locataires (tableau 3.4), y a certainement contribué. Ce dernier taux a même eu tendance à légèrement augmenter en 2020.

Malgré une évolution des revenus polarisée, avec des progressions dans les limites inférieure et supérieure (fig. 3.5), la pénurie s'est avant tout manifestée dans les segments supérieur et moyen, et non inférieur. Bien que l'approvisionnement en logements se soit détérioré, cela n'a pas été au détriment des ménages ayant le plus faible pouvoir d'achat. Partant, les indicateurs de la diver-

gence structurelle se sont tendanciellement un peu tassés (tableau 3.3).

Cette pénurie n'a pas eu de forte incidence sur les prix. Les baux des nouveaux loyers ne repartent toujours pas à la hausse alors qu'ils connaissaient une forte augmentation avant 2015. Depuis cette date, ils ont même diminué d'environ 4.5% (tableau 3.2).

Les premiers signes pour 2021 laissent augurer une poursuite de la détente. Ces dernières années, l'activité de construction a surtout privilégié le locatif, et cette tendance se confirme. Le marché du locatif en Région lémanique ne donne actuellement guère motif à inquiétude.

	2015	2019	2020	2020
Région lémanique	-3%	-0.9	-1.9	↓
Aire métropolitaine	-4.0	-2.0	-3.0	↓
Agglo. moyennes	-2.0	1.0	0.0	↓
Régions rurales	-2.0	2.0	1.0	↓

**Tableau 3.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015-2020				
	2015	2019	2020	2020	2020
Région lémanique	100.0	96.3	95.5	-0.9%	-4.5%
Aire métropol.	100.0	96.4	95.5	-0.9%	-4.5%
Agglo. moyennes	100.0	94.4	93.8	-0.6%	-6.2%
Régions rurales	100.0	97.5	96.6	-1.0%	-3%

**Tableau 3.2: Évolution des prix (2015 = 100)**

Évolution des prix (de l'offre) sur le marché locatif de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2019	2020	2020
Région lémanique	2.8	2.3	⇒
Aire métropolitaine	3.0	2.5	⇒
Agglo. moyennes	2.5	2.1	⇒
Régions rurales	2.1	1.7	⇒

**Tableau 3.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle dans le marché locatif de la Région lémanique

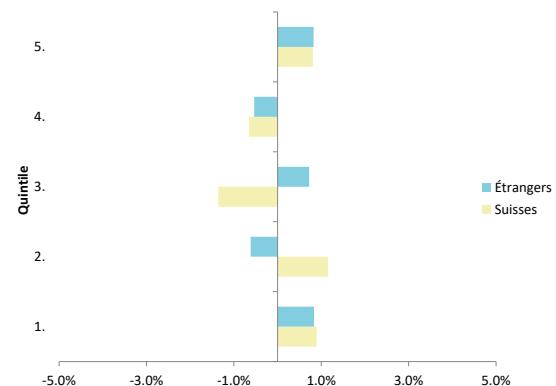
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2015	2019	2020
Région lémanique	CH	58.9%	61.1%	61.7%
	ETR	86.2%	87.5%	88.6%
Aire métropol.	CH	69.7%	71.5%	71.2%
	ETR	89.4%	90.4%	92.2%
Agglo. moyennes	CH	53.1%	54.4%	57.0%
	ETR	85.4%	84.7%	84.0%
Régions rurales	CH	38.9%	42.8%	43.2%
	ETR	75.0%	79.1%	78.9%

**Tableau 3.4: Taux de locataires**

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

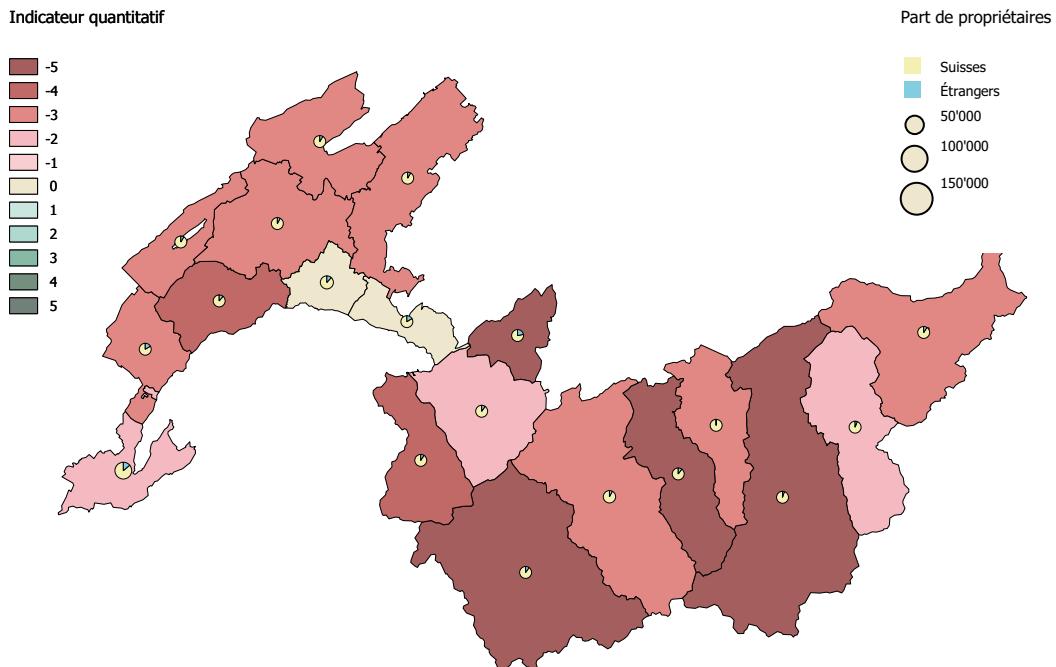
OFS: relevé structurel du recensement fédéral de la population, ESPA

**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 la Région lémanique

OFS: ESPA

# Marché de la propriété 2020



## Carte 4: Pénurie quantitative et part de propriétaires

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique et parts de ménages suisses et étrangers dans les ménages en propriété en 2020

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

En 2020, le marché de la propriété en Région lémanique s'est stabilisé à un haut niveau de tension (tableau 4.1). La carte 4 montre un scénario rouge foncé. Malgré la forte demande de logements en propriété, le taux de propriétaires n'a pas augmenté (tableau 4.4). Cela peut découler d'une possible hausse de l'acquisition de logements en propriété à des fins d'investissement, et se traduit, en particulier, dans les prix (tableau 4.2). Ces derniers ont augmenté de manière significative (3.6%) par rapport à l'année précédente.

À l'instar des années précédentes, l'évolution des revenus professionnels n'est guère connectée à celle de la demande (fig. 4.5). Cette dernière est davantage influencée par le patrimoine et les revenus de la fortune, et se concentre sur la gamme de prix intermédiaire de la grande région. Cela signifie que, dans les espaces urbains, les segments moyen et inférieur connaissent davantage la pénurie que le segment supérieur, tandis que

l'inverse est vrai dans l'espace rural. Partant, la divergence entre les segments de prix n'est pas nulle et a même légèrement augmenté (tableau 4.3).

On ne saurait tabler sur une détente du marché de la propriété en 2021. Le scénario le plus probable est celui d'une évolution analogue à celle des deux dernières années.

	2015	2019	2020	2020
Région lémanique	3.0	-3.4	-3.8	⇒
Aire métropolitaine	3.0	-3.0	-3.0	⇒
Agglo. moyennes	3.0	-3.0	-3.0	⇒
Régions rurales	3.0	-4.0	-5.0	⇒

**Tableau 4.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché de la propriété de la Région lémanique

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Région lémanique	100.0	103.5	107.2	3.6%	7.2%
Aire métropol.	100.0	108.4	112.5	3.8%	12.5%
Agglo. moyennes	100.0	101.1	104.1	3.0%	4.1%
Régions rurales	100.0	98.9	102.4	3.6%	2.4%

**Tableau 4.2: Évolution des prix (2015 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2019	2020	2020
Région lémanique	1.0	1.1	⇒
Aire métropolitaine	1.5	1.0	⇒
Agglo. moyennes	0.6	1.0	⇒
Régions rurales	0.6	1.2	⇒

**Tableau 4.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle sur le marché de la propriété de la Région lémanique

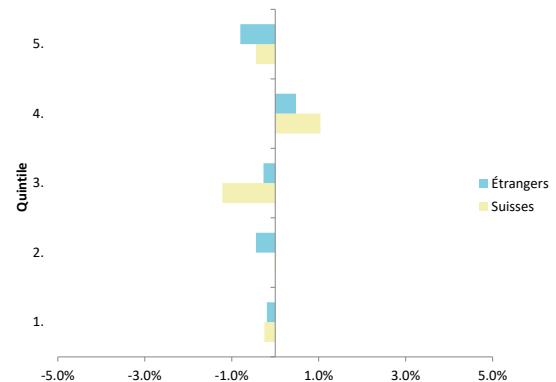
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2015	2019	2020
Région lémanique	CH	41.1%	38.9%	38.3%
	ETR	13.8%	12.5%	11.4%
Aire métropol.	CH	30.3%	28.5%	28.8%
	ETR	10.6%	9.6%	7.8%
Agglo. moyennes	CH	46.9%	45.6%	43.0%
	ETR	14.6%	15.3%	16.0%
Régions rurales	CH	61.1%	57.2%	56.8%
	ETR	25.0%	20.9%	21.1%

**Tableau 4.4: Taux de propriétaires**

Parts de personnes en propriété dans les ménages suisses et étrangers dans la Région lémanique

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 la Région lémanique

OFS: ESPA

## Conclusion

La Région lémanique est, de toutes les grandes régions de Suisse, celle qui compte la plus forte proportion d'étrangers. En 2020, les ménages étrangers ont à nouveau contribué de manière substantielle à la croissance de la région, traditionnellement supérieure à la moyenne, ce qui n'était pas arrivé depuis longtemps.

L'activité de construction ayant eu de la peine à suivre le rythme, le marché a connu une tension accrue, principalement dans l'espace métropolitain. Bien que cette activité ait privilégié le locatif, la pénurie n'a pas épargné le secteur. Toutefois, elle a affecté plutôt les segments de prix moyen et supérieur. C'est pourquoi, dans l'ensemble, la situation du marché locatif n'est pas jugée préoccupante, au contraire du marché du logement en propriété, où les prix ont nettement augmenté et qui reste durablement en situation de pénurie.

En 2021, le domaine du logement locatif devrait connaître un regain de tension. L'évolution du marché de la propriété devrait se poursuivre sur les mêmes bases.



# 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.