

Libre circulation des personnes et marché du logement

Suisse

Evolution en 2010



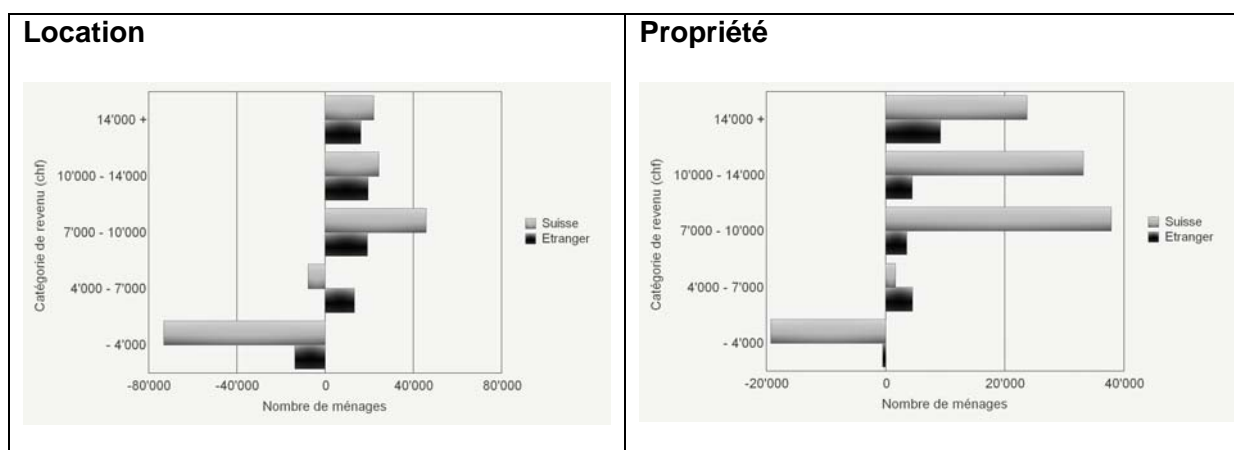
Introduction

Depuis le milieu de la dernière décennie, la libre circulation des personnes a modifié le taux d'immigration en Suisse. Ceci a conduit à des changements structurels relatifs à la provenance des étrangers et à leur qualification professionnelle. De plus en plus d'étrangers sont issus de la communauté européenne et leur niveau de compétence est plus élevé que préalablement. Ce rapport a pour but de suivre l'évolution des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il établit la situation actuelle du marché du logement et cherche à déterminer si l'immigration a aggravé ou amélioré cette situation. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: Propriété et location. Ceux-ci sont également divisés en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

Evolution en 2005 - 2010

La forte immigration qui dure depuis 2005 et qui persiste en 2010, bien qu'un peu atténuée, exerce une influence structurelle certaine sur le marché de l'immobilier en raison de l'évolution du nombre de ménages et de la modification de la structure de leurs revenus, comme le montre le graphique 1. Dans ce graphique, un nombre de ménages négatif signifie une régression du nombre de ménages dans une catégorie de revenu, tandis qu'un nombre de ménages positif correspond à une augmentation dans la catégorie considérée.

Graphique 1: Evolution de la structure de la demande dans le domaine du logement en location et en propriété 2005 – 2009 (par classes de revenus)¹

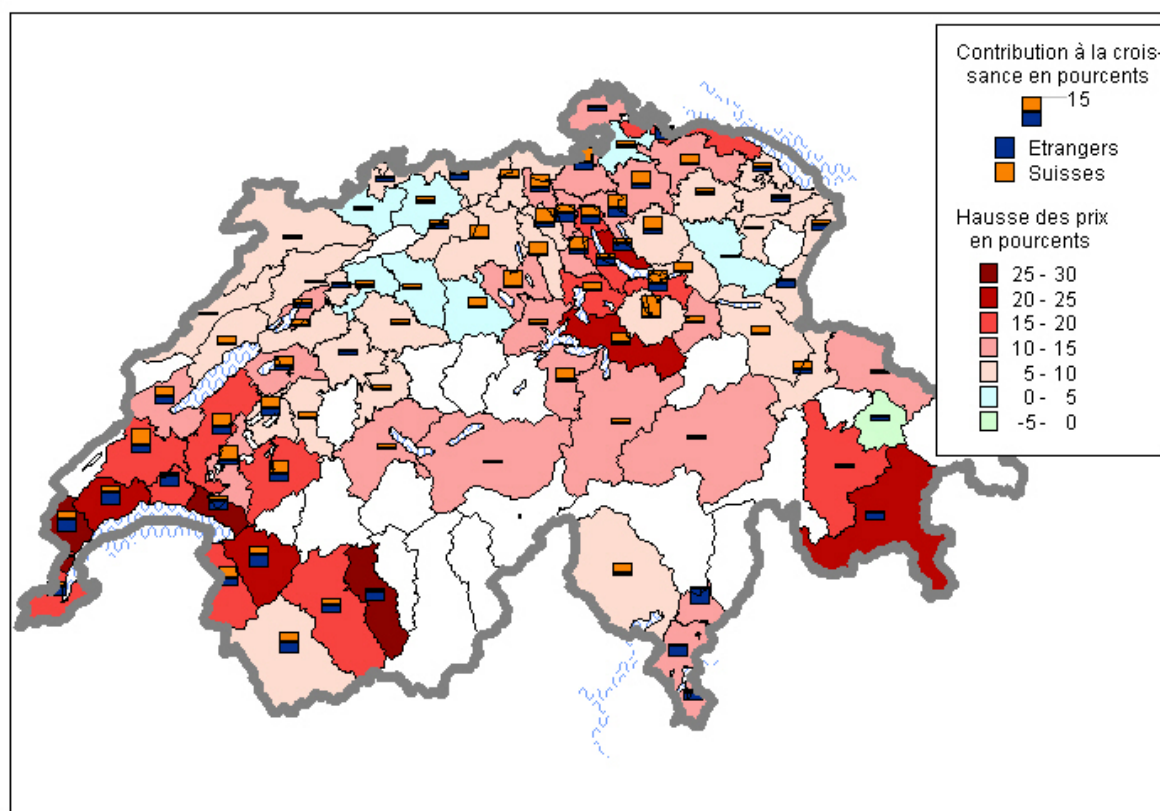


OFS : ESPA, ESPOP ; propres calculs.

Comme le montre le graphique, depuis 2005 le nombre de ménages étrangers croît de manière importante dans les catégories de revenus élevés, notamment dans le domaine des logements locatifs où leur accroissement égale quasiment celui des ménages suisses. Ceci a contribué à de fortes augmentations de prix dans les segments du marché à prix supérieurs. Le graphique montre aussi que, dans le domaine de la propriété cette évolution est moins accentuée.

¹ Du fait d'une modification méthodologique, l'ESPA mettra ses résultats à disposition plus tard qu'habituellement, et vraisemblablement sans la composante du revenu. Pour cette raison, les graphiques ne peuvent pas être actualisés, ou ne peuvent l'être qu'avec des estimations. Pour l'estimation du nombre de ménages étrangers et suisses (voir ci-dessous), nous avons établi une estimation sur base de la structure observée selon la possession (locataire/propriétaire) en 2009, ce qui introduit certainement un biais.

Carte thématique 1: Evolution des prix (nominaux) et apport* des ménages étrangers à l'augmentation du nombre de ménages en Suisse durant 2005 – 2010



*Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages entre 2005 – 2010, divisée par tous les ménages 2005

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

Cette carte représente l'augmentation des prix sur le marché de l'immobilier (propriété et location) entre 2005 – 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale), parallèlement à la croissance de la population, répartie entre ménages étrangers et suisses. Plus la couleur est foncée, plus l'augmentation des prix est conséquente durant ces cinq dernières années. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement des ménages. Dans la légende, la case haute de 15% donne l'échelle et permet ainsi d'estimer le reste du schéma.

La carte démontre une forte corrélation entre la croissance des ménages étrangers et l'évolution des prix pour la période de 2005 - 2010, le bassin lémanique ainsi que la région Zurich - Zoug étant fortement affectés. Cette carte résume l'évolution du marché dans le domaine de la propriété et de la location. Si l'on considérait uniquement le domaine de la location, l'influence des ménages étrangers serait encore plus accentuée.

Evolution en 2010: L'ensemble du marché de l'immobilier

Après la remarquable pénurie de 2009, l'année 2010 a vu une situation immobilière plus détendue sur l'ensemble du marché suisse avec un taux d'immigration réduit et un grand essor dans la construction. Mais la situation initiale était différente. Si l'on considère l'ensemble du marché (location et propriété), les situations de pénurie les plus importantes et les plus persistantes se situent dans les régions zurichoise et romande. Au reste la Suisse centrale n'a pas non plus été épargnée durant ces dernières années. Zurich, Genève et Zoug restent les centres urbains qui subissent la plus forte pression.

En 2010, l'accroissement du nombre de constructions nouvelles a dépassé l'augmentation du nombre de ménages. A la fin de l'année 2010, on comptait quelque 67'000 logements en chantier, nombre qui n'a plus été atteint depuis les quinze dernières années. Par

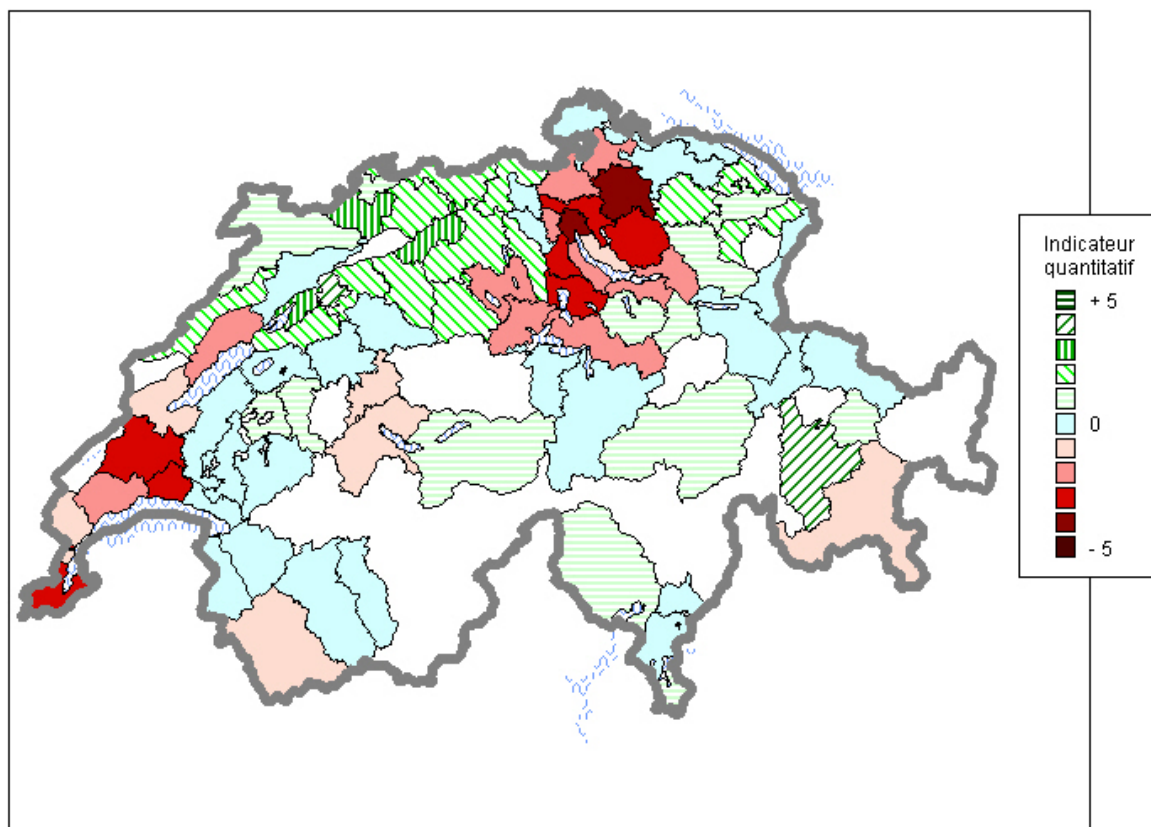
conséquent, on peut imaginer une détente du marché pour 2011, mais la question de la bonne proportion entre location et propriété se posera encore.

Tableau 1: Evolution de la pénurie quantitative* sur le marché du logement suisse (locatif et propriété) 2005-2010

Pénurie quantitative	2005 2009 2010 2010				Evolution des prix (2004 = 100)	2005 2009 2010 Croissance Croissance				
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	ce 2010	depuis 2005
Suisse	-0.16	-1.78	-0.43	détente	Suisse	101.43	111.91	113.81	1.70%	12.21%
Suisse occidentale	0.39	-3.39	-2.29	détente	Suisse occidentale	103.17	121.49	123.12	1.35%	19.34%
Plateau	-2.43	-1.23	0.83	détente	Plateau	101.30	108.18	109.69	1.40%	8.28%
Suisse du Nord-Ouest	0.87	1.80	2.57	détente	Suisse du Nord-Oue:	101.06	107.60	109.32	1.60%	8.17%
Zurich	-1.76	-3.57	-3.07	détente	Zurich	101.03	112.61	115.00	2.12%	13.83%
Suisse orientale	2.23	-0.93	1.47	détente	Suisse orientale	100.51	108.42	110.14	1.59%	9.58%
Suisse centrale	0.75	-2.76	-1.94	détente	Suisse centrale	100.73	111.20	113.78	2.31%	12.95%
Tessin	3.87	-0.99	1.53	détente	Tessin	101.69	111.18	113.42	2.02%	11.54%

* voir remarques à la fin du texte
Meta-Sys: Adscan ; propres calculs

Carte thématique 2: Pénurie quantitative sur le marché du logement suisse (locatif et propriété) en 2010



Meta-Sys: Adscan; propres calculs et représentation

Cette carte représente la pénurie quantitative sur le marché du logement suisse (locatif et propriété) en 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale). Plus la couleur du fond est foncée, plus le déséquilibre est marqué.

En 2010, l'augmentation des prix de l'offre s'est légèrement ralentie: 1.7 %, contre 2.3 % en 2009. Durant cette période, c'est en Suisse centrale que l'on a observé la hausse la plus considérable, alors que c'est en Suisse romande que l'augmentation a été la plus faible.

Toutefois, cette dernière a subi, durant ces cinq dernières années, des augmentations de prix bien plus importantes. La carte thématique 2 reflète un marché national globalement détendu ; toutefois les régions de Suisse romande (Genève, Lausanne) et de Zurich méritent une considération toute particulière.

Evolution en 2010: Le marché du logement locatif

En 2010 la plupart des marchés, à l'exception de la Romandie, se détendent.

Tableau 2: Tableau synthétique sur l'évolution du marché des logements locatifs 2005-2010

Pénurie quantitative*					Evolution des prix (2004 = 100)					
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Croissance 2010	Croissance depuis 2005
Suisse	0.32	-2.33	-1.59	détente	Suisse	100.70	108.80	109.16	0.33%	8.40%
				forte augmen- tation de la pénurie	Suisse occidentale	102.25	115.65	114.27	-1.19%	11.75%
Suisse occidentale	-1.13	-3.71	-4.71	détente	Plateau	101.03	106.39	107.01	0.58%	5.92%
Plateau	-1.09	-0.90	-0.37	détente	Suisse du Nord-Ouest	100.75	106.63	107.40	0.72%	6.60%
Suisse du Nord-Ouest	3.07	0.97	1.97	détente	Zurich	100.21	109.60	110.58	0.89%	10.35%
Zurich	-1.25	-4.10	-3.13	détente	Suisse orientale	99.61	105.36	105.62	0.25%	6.04%
Suisse orientale	3.20	-1.62	1.24	détente	Suisse centrale	99.70	106.66	107.70	0.97%	8.02%
Suisse centrale	1.38	-3.24	-2.30	détente	Tessin	99.09	102.43	104.18	1.72%	5.14%
Tessin	4.28	-2.59	-0.35	détente						

Pénurie structurelle *			
	2009	2010	2010
Suisse	1.72	1.90	
Suisse occidentale	2.30	1.34	Diminution de la divergence
Plateau	1.08	1.90	Divergence croissante
Suisse du Nord-Ouest	2.09	2.41	
Zurich	2.28	2.42	
Suisse orientale	1.10	1.74	Divergence croissante
Suisse centrale	1.67	2.28	Divergence croissante
Tessin	1.83	2.66	Divergence croissante

Evolution du nombre de ménages							
	Provenance	2005	2009	2010	Croissance 2009	Croissance 2010	Croissance depuis 2005
Suisse	Suisse	1'521'122	1'531'944	1'541'575	-0.91%	0.63%	1.34%
Suisse	Etranger	448'672	503'831	518'490	1.40%	2.91%	15.56%
Suisse occidentale	Suisse	279'251	283'705	285'785	-1.25%	0.73%	2.34%
Suisse occidentale	Etranger	115'361	134'261	137'985	3.11%	2.77%	19.61%
Plateau	Suisse	344'571	334'699	335'811	-1.31%	0.33%	-2.54%
Plateau	Etranger	66'539	71'374	72'813	-3.37%	2.02%	9.43%
Suisse du Nord-Ouest	Suisse	181'040	184'382	185'048	-3.23%	0.36%	2.21%
Suisse du Nord-Ouest	Etranger	61'067	66'203	67'957	3.74%	2.65%	11.28%
Zurich	Suisse	340'255	353'916	357'583	-1.61%	1.04%	5.09%
Zurich	Etranger	99'565	115'062	120'364	4.80%	4.61%	20.89%
Suisse orientale	Suisse	177'561	178'829	179'578	1.91%	0.42%	1.14%
Suisse orientale	Etranger	53'075	59'337	60'248	-3.69%	1.54%	13.52%
Suisse centrale	Suisse	138'508	140'064	141'029	1.16%	0.69%	1.82%
Suisse centrale	Etranger	29'897	31'328	31'967	-1.79%	2.04%	6.92%
Tessin	Suisse	59'936	56'349	56'740	1.60%	0.69%	-5.33%
Tessin	Etranger	23'169	26'266	27'156	2.22%	3.39%	17.21%

* voir remarques à la fin du texte

OFS: ESPA, ESPOP; Adscan; propres calculs

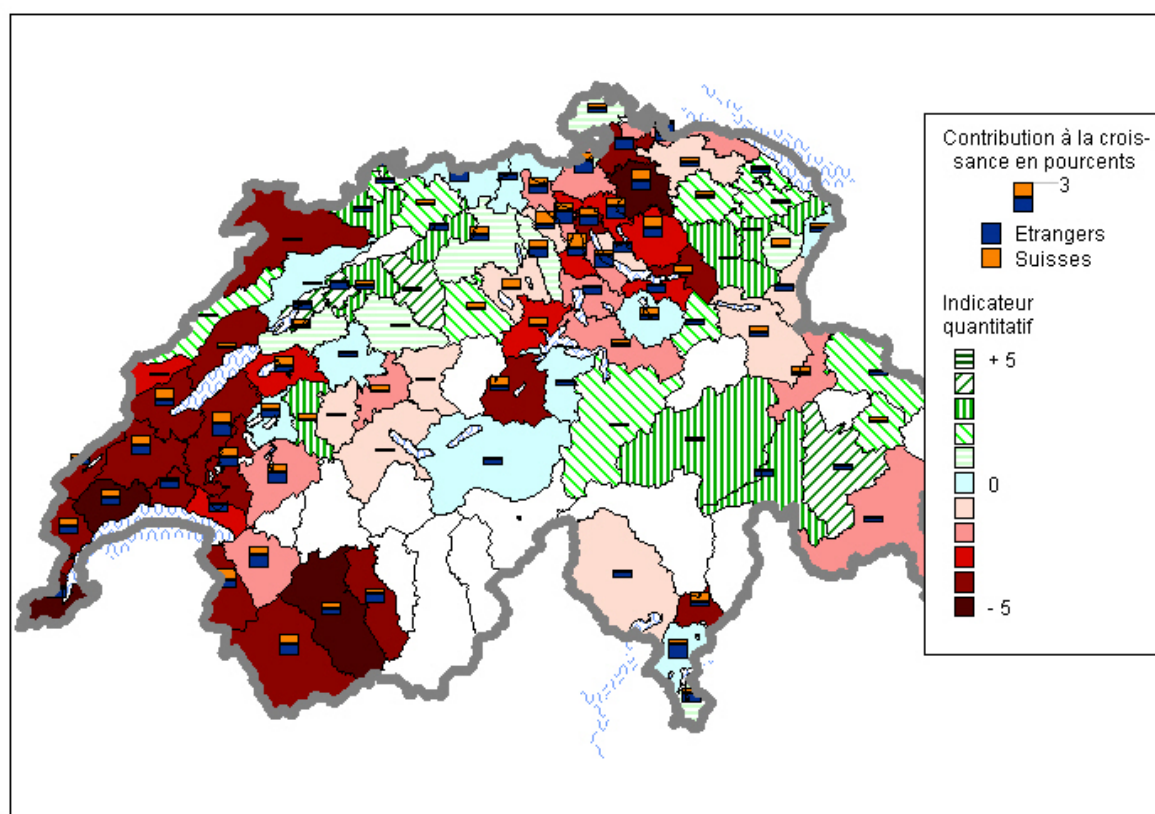
En 2009 l'offre avait crû remarquablement plus que le nombre de ménages, c'est-à-dire la demande, ce qui avait mené le marché à une certaine détente. Toutefois cette tendance ne persiste pas en 2010, en effet la plupart des nouvelles constructions se destinent à la propriété et non à la location. Selon toute apparence, l'augmentation de l'offre ne suffit pas à couvrir l'ensemble de la demande en logements locatifs et ainsi à détendre le marché. On peut vraisemblablement imaginer une telle situation pour le marché romand: pendant que

l'évolution des prix réagit encore à la situation de l'année précédente (détente du marché), le marché commence déjà à se resserrer et à tendre à nouveau vers une pénurie du logement.

Dans l'ensemble, les prix des locatifs ont évolué à la baisse dans la période considérée. C'est dans le canton tessinois que l'augmentation se fait le plus sentir, et ce surtout dans le segment de prix le plus élevé.

Quand l'offre finit par combler une importante demande, ce qui est actuellement le cas dans la plupart des marchés, on aboutit à une situation tout à fait prévisible. Dans le segment supérieur de prix, la situation se détend rapidement grâce aux nouvelles constructions, alors que le segment inférieur ne parvient que difficilement à se détendre. Les segments de prix inférieurs et supérieurs n'évoluent pas de la même manière, et une divergence s'installe.

Carte thématique 3: Pénurie quantitative et contribution de l'accroissement des ménages étrangers* à la situation de 2010 (location)



*Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages en location en 2010, divisée par tous les ménages en location en 2009
Meta-Sys: Adscan, propres calculs.

Cette carte représente la pénurie sur le marché du logement locatif en 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale), parallèlement à la croissance de la population, répartie entre ménages étrangers et suisses. Plus la couleur est foncée, plus la pénurie est conséquente cette année. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement des ménages. Dans la légende, la case haute de 3% donne l'échelle et permet ainsi d'estimer le reste du schéma.

La carte thématique 3 montre l'influence qu'ont les ménages étrangers sur le marché du logement locatif. Leur contribution à l'augmentation de la demande est surtout visible en Suisse romande, tandis que dans la région zurichoise, on remarque que l'importante demande doit de plus en plus être satisfaite en périphérie.

On ne peut pas encore envisager une réelle éclaircie sur le marché locatif ; les centres urbains restent surchargés et leurs marchés restent tendus, l'évolution observée en 2010 ne laisse espérer aucune détente. Il faut également prêter attention à la divergence toujours croissante entre les différents segments de prix, car il n'est pas acquis que le vieillissement progressif des logements existants, qui les amène naturellement vers le segment des prix inférieurs, suffise à résoudre à moyen terme les problèmes des agglomérations zurichoises et genevoises.

Evolution en 2010: le marché de la propriété

Tableau 3: Tableau synthétique sur l'évolution du marché du logement en propriété 2005-2010

Pénurie quantitative*					Evolution des prix (2004 = 100)						
	2005	2009	2010	2010		2005	2009	2010	Croissance 2010	Croissance depuis 2005	
Suisse	-0.89	-0.97	1.28	détente	Suisse	102.54	116.46	120.64	3.58%	17.65%	
Suisse occidentale	3.20	-2.81	2.10	détente	Suisse occidentale	104.88	132.08	139.22	5.40%	32.74%	
Plateau	-4.15	-1.61	2.23	détente	Plateau	101.65	110.27	112.84	2.32%	11.01%	
Suisse du Nord-Ouest	-1.88	2.82	3.30		Suisse du Nord-Ouest	101.44	108.79	111.69	2.66%	10.10%	
Zurich	-2.92	-2.38	-2.93	augmentation de la pénurie	Zurich	102.91	119.40	125.01	4.70%	21.48%	
Suisse orientale	1.16	-0.17	1.74	détente	Suisse orientale	101.52	111.80	115.14	2.99%	13.42%	
Suisse centrale	-0.21	-2.08	-1.42	détente	Suisse centrale	102.32	117.66	122.43	4.05%	19.65%	
Tessin	3.32	0.94	3.80	détente	Tessin	105.23	121.77	124.61	2.33%	18.41%	
Pénurie structurelle*											
	2009	2010	2010			2005	2009	2010	Croissance 2009	Croissance 2010	Croissance depuis 2005
Suisse	1.56	1.53									
Suisse occidentale	1.16	2.21	Divergence fortement croissante								
Plateau	1.85	1.83									
Suisse du Nord-Ouest	2.07	1.70									
Zurich	1.32	1.48									
Suisse orientale	1.74	1.19	Diminution de la divergence								
Suisse centrale	1.83	0.67	Diminution de la divergence								
Tessin	0.27	0.36									
Evolution du nombre de ménages*											
	Provenance			2005	2009	2010	Croissance 2009	Croissance 2010	Croissance depuis 2005		
Suisse	Suisse			1'211'210	1'288'191	1'295'971	3.40%	0.60%	7.00%		
Suisse	Etranger			83'561	104'921	107'917	1.65%	2.86%	29.15%		
Suisse occidentale	Suisse			191'208	200'577	202'248	3.25%	0.83%	5.77%		
Suisse occidentale	Etranger			21'501	29'791	30'673	15.21%	2.96%	42.66%		
Plateau	Suisse			306'346	330'843	331'896	3.96%	0.32%	8.34%		
Plateau	Etranger			12'293	16'008	16'340	-4.20%	2.07%	32.91%		
Suisse du Nord-Ouest	Suisse			179'836	188'620	189'623	4.85%	0.53%	5.44%		
Suisse du Nord-Ouest	Etranger			13'628	14'991	15'409	-2.78%	2.79%	13.07%		
Zurich	Suisse			179'359	192'218	194'214	5.32%	1.04%	8.28%		
Zurich	Etranger			12'660	15'241	15'951	-0.84%	4.66%	26.00%		
Suisse orientale	Suisse			195'314	201'340	202'022	1.71%	0.34%	3.43%		
Suisse orientale	Etranger			12'483	14'519	14'769	-5.99%	1.72%	18.32%		
Suisse centrale	Suisse			104'434	114'741	115'538	0.95%	0.69%	10.63%		
Suisse centrale	Etranger			4'883	5'962	6'086	11.50%	2.08%	24.64%		
Tessin	Suisse			54'713	59'852	60'430	0.90%	0.97%	10.45%		
Tessin	Etranger			6'113	8'408	8'689	-7.32%	3.33%	42.13%		

* voir remarques à la fin du texte

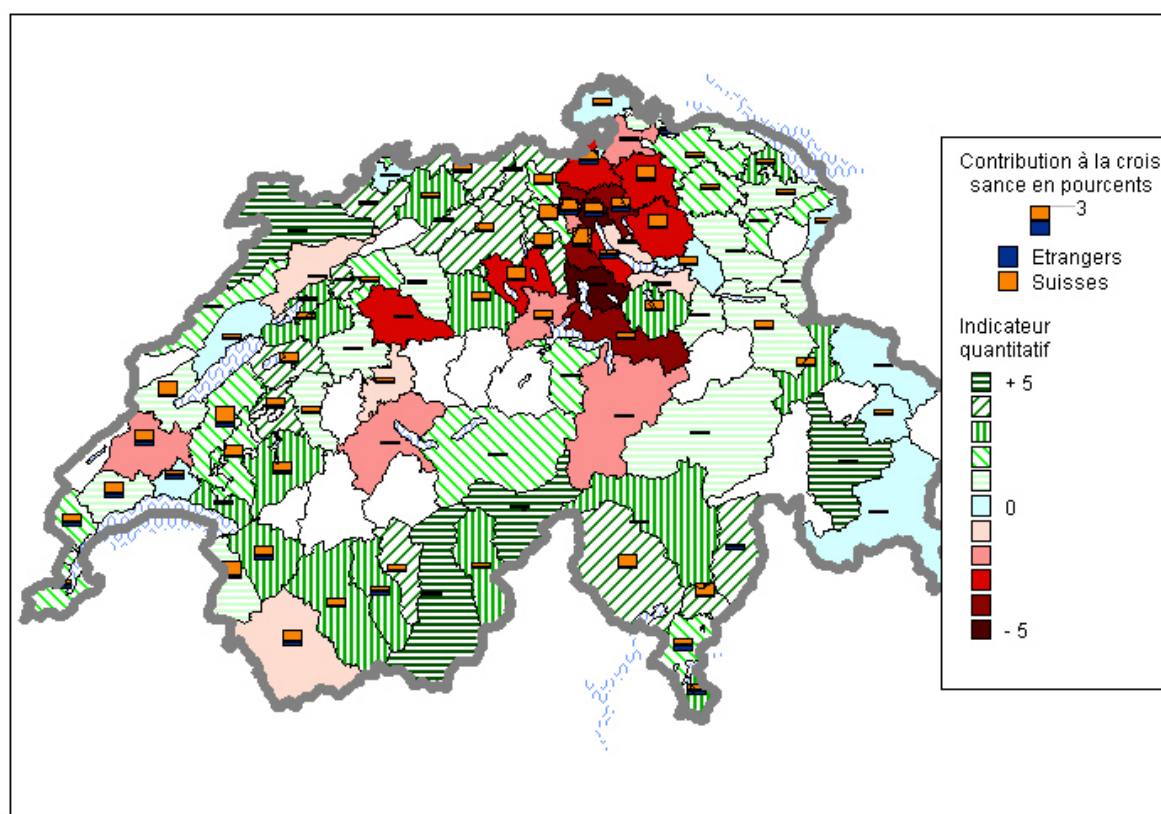
OFS: ESPA, ESPOP, Meta-Sys: Adscan; propres calculs

En 2010 le marché de la propriété semble détendu sur l'ensemble de la Suisse, sauf à Zurich où la demande dépasse l'offre. La proportion élevée de logements en construction se destine plutôt aux propriétés, ce qui a nettement détendu le marché, mais ne s'est pas encore répercuté sur les prix, qui continuent à grimper.

Dans la plupart des régions de Suisse, excepté en Romandie et à Zurich, la divergence entre les différents segments s'amenuise de plus en plus, ce qui veut dire que le marché se détend de manière égale dans les trois segments de prix. En Suisse romande, les catégories de prix supérieures et inférieures sont plus dégagées.

Comme auparavant, les ménages étrangers ne représentent que 7.5% des ménages propriétaires suisses. Cette part a tout de même augmenté de 1 point de pourcentage ces cinq dernières années, mais il n'y a qu'une grande région où les ménages étrangers sont clairement responsables de l'évolution du marché. En Romandie et au Tessin, cette part s'élève à 12-13%. La carte thématique 4 résume cette situation: l'apport des ménages étrangers à la croissance du marché est marqué dans ces deux régions, tandis que dans les zones zurichoises et de Suisse centrale se sont les habitations suisses qui sont à l'origine d'une pénurie.

Carte thématique 4: Pénurie quantitative et contribution de l'accroissement des ménages étrangers* à la situation de 2010 (propriété)



*Part des ménages étrangers dans l'accroissement global du nombre de ménages en propriété en 2010, divisée par tous les ménages en propriété en 2009
Meta-Sys: Adscan ; propres calculs.

Cette carte représente la pénurie quantitative sur le marché du logement en propriété en 2010 dans chaque région MS (Mobilité Spatiale), parallèlement à la croissance de la population, répartie entre ménages étrangers et suisses. Plus la couleur est foncée, plus la pénurie est conséquente cette année. Quant aux barres, leur hauteur exprime le taux d'accroissement des ménages. Dans la légende, la case haute de 3% donne l'échelle et permet ainsi d'estimer le reste du schéma.

Evolution au niveau régional

Ci-dessous nous présenterons un aperçu de la situation immobilière de chaque région. Celui-ci se base sur les conclusions tirées des Fact-Sheets régionaux.

Suisse orientale

Dans l'ensemble de la région, le marché immobilier (location et propriété) semble plutôt serein, une pénurie minime se devine dans la région de la Linth et de la Haute-Engadine. Ces cinq dernières années le marché locatif et celui de la propriété progressent de manière opposée : alors que le premier va d'une situation d'offre excédentaire à une situation équilibrée, le second va d'une situation équilibrée à une situation d'offre excédentaire.

Il est presque impossible que le marché tende vers une situation de pénurie. Étant donné l'état de la demande, les propriétés semblent attrayantes et équilibre de cette façon la situation, ce qui fait que le marché locatif reste en général assez approvisionné. Néanmoins le marché manque d'offres dans le segment inférieur de prix, tandis que dans le segment élevé l'offre excédentaire disparaît progressivement.

La population immigrée a principalement contribué à la hausse des prix dans la région de l'Untersee et de la Haute-Engadine. Par contre dans d'autres régions telles que Werdenberg, Appenzell Rhodes-ext. et la Haute-Thurgovie, la contribution des nouveaux ménages étrangers s'est avérée plutôt stabilisatrice.

Zurich

Le marché locatif de l'agglomération zurichoise reste encore et toujours saturé. Les prix ne cessent de monter. Cependant, après plusieurs années de forte croissance, l'immigration s'interrompt quelque temps, alors que l'activité du secteur de la construction persiste parallèlement à la montée des prix, la tendance à une pénurie toujours croissante du marché finit par se calmer. Ce sont principalement le marché du locatif ainsi que celui de la propriété de la catégorie des prix élevés qui se détendent quelque peu. Mais, comme d'habitude, la croissance du nombre de ménages, la pénurie de logements ainsi que la hausse des prix restent au-dessus de la moyenne suisse.

En comparaison à l'année précédente, on peut observer une légère détente du marché locatif et ce avant tout dans le segment de prix élevés. La principale cause de la croissance du marché de la location est l'arrivée de nouveaux ménages étrangers. Cette croissance ne se concentre plus uniquement autour du lac zurichois, mais se propage jusqu'au centre de Winterthur, Uster et parfois même dans les agglomérations campagnardes. A Zoug et à Baden, on ressent même l'effet en dehors des agglomérations.

Quant au marché de la propriété, il reste saturé, comme à son habitude. En 2010 les prix sont montés, le marché s'est resserré, sauf peut-être dans la catégorie supérieure de prix. Les ménages suisses à moyens et hauts revenus sont à l'origine de cet effet.

Pour 2011, on s'attend à une stabilisation du marché. Il faut à nouveau s'attendre à une croissance des ménages du fait d'une immigration plus forte, mais le nombre important de nouvelles constructions et la constante hausse des prix amèneront un rééquilibrage de la situation à un niveau élevé.

Suisse du Nord-Ouest

Jusqu'à présent, la Suisse du Nord-Ouest reste épargnée par l'important surplus de demandes qui touche d'autres régions de Suisse. En effet, dans cette région l'offre arrive à satisfaire la demande. En réalité, on observe à Bâle une structure de logements qui n'attirent

pas les Suisses, et du coup l'immigration lui profite en quelque sorte en équilibrant son marché immobilier. Même les nouvelles constructions qui sont apparues il y a quelque temps ne suffisent pas à retenir la population suisse à Bâle. En effet, vu les possibilités de constructions en Allemagne et en France voisines ainsi que la facilité des transports, le marché de la propriété à proximité de la ville reste relativement ouvert.

S'il y a pénurie dans la région, elle n'atteint que le segment de prix inférieur du marché locatif, où l'on observe une certaine raréfaction de l'offre, bien qu'elle soit assez satisfaisante dans l'ensemble. Cette raréfaction étant due à une modification structurelle de la demande, il ne faut pas s'attendre à un retour rapide vers l'équilibre.

Suisse centrale

En 2010 le marché du logement s'est détendu en Suisse centrale. Dans le marché du locatif, ce processus semble plus avancé à Zoug qu'à Lucerne, où la pénurie perdure et où, en comparaison, l'offre s'est rétrécie. Par ailleurs, une certaine concurrence pour l'accès aux meilleurs logements se fait sentir dans le domaine de la location lucernoise. Pour la suite, on ne peut pas envisager une détente durable, car en 2010 le nombre de permis de construire a remarquablement diminué dans les deux cantons alors que la situation conjoncturelle laisse entrevoir à nouveau une immigration élevée.

Dans le marché de la propriété, la situation est plus claire: à Zoug, la pénurie persiste encore et toujours, il est difficile de couvrir l'importante demande. La région se situant autour de la zone de forte croissance économique que sont Zurich et Zoug, mais disposant de terrains à prix plus abordables, ressent une forte demande des ménages indigènes. Celle-ci est cependant susceptible d'être satisfaite, et l'est déjà en partie, grâce à une forte augmentation de l'offre.

Tessin

En 2010, le marché du logement se détend. Dans le domaine du locatif, une légère pénurie perdure, en particulier à Bellinzone. L'attention se concentre actuellement sur les segments de prix inférieurs et moyens. Pour 2011 on ne peut pas vraiment compter sur une détente durable, vu l'immigration grandissante qui régit l'évolution de la demande en logements locatifs. Même si l'offre augmente de manière considérable, elle concerne surtout le marché de la propriété. D'ailleurs pour 2011 on peut prévoir dans ce segment de marché une offre suffisante, voire excédentaire, qui pourrait alors satisfaire une demande en résidences secondaires.

Plateau

Le marché de l'immobilier se détend en 2010. Comme l'an dernier, le marché locatif reste plus encombré que celui de la propriété. Dans la part romande, la pénurie du locatif semble plus prononcée, par contre dans le marché de la propriété, la situation est l'inverse. Dans l'agglomération bernoise, les prix des locatifs ont chuté. Dans le plateau, les prix ont augmenté moins que la moyenne suisse. C'est également le cas sur le marché de la propriété. L'immigration exerce son influence surtout dans le marché de la location. Elle se remarque en particulier dans la partie francophone. La part de ménages étrangers ne joue quasiment aucun rôle dans le marché de la propriété.

Pour 2011 on peut s'attendre à ce que la détente du marché se poursuive dans les différents secteurs. Le nombre imposant de nouvelles constructions et de projets d'immeubles à appartements dans les cantons de Berne, Fribourg et Soleure ne devrait satisfaire qu'un surplus de demande relativement faible. La situation fribourgeoise et gruyérienne devrait

rester tendue. Beaucoup de nouvelles habitations sont destinées à la propriété, ce qui laisse présager une détente durable du marché.

Suisse romande

En Romandie l'offre augmente principalement dans la propriété. Après une forte poussée des prix, ce marché s'approche d'un nouvel équilibre et une détente de la situation s'envisage. Ceci règle du coup le problème de la sédentarisation des classes à moyens et à hauts revenus. En revanche pour les couches sociales plus mobiles et moins propices à l'achat de propriétés, les perspectives restent obscures. La pénurie qui frappe le marché locatif de Genève et de Lausanne se répand sur l'ensemble de la Suisse romande et une amélioration n'est de loin pas envisageable.

La Suisse romande ressent plus fortement que le reste de la Suisse l'environnement réglementaire et législatif contraignant. La situation économique favorable apporte la prospérité mais génère également la nécessité de développer une offre pouvant répondre aux besoins accrus de logements bon marché, situés à une distance raisonnable des lieux de travail.

Conclusion

L'année 2010 nous a apporté une détente générale dans l'évolution du marché, aussi bien dans la location que dans la propriété. L'abondance des nouvelles constructions comble la demande toujours croissante. Toutefois, l'effet est davantage ressenti dans le secteur de la propriété que dans celui de la location. L'immigration se remarque en particulier dans le locatif et concerne surtout Zurich, Genève, Lausanne, et aussi la Suisse centrale.

En 2011, le problème de l'offre insuffisante en logements concerne avant tout le marché du locatif des agglomérations de Zurich et de Genève, et également les classes inférieures et moyennes de revenus (ou segments de prix). Quant au marché de la propriété, on peut considérer son offre comme étant à tendance excédentaire. Etant donné les hausses de prix considérables dans des lieux les plus recherchés (c'est-à-dire centrés), on fait face à une autre problématique : celle du mitage.

La situation des marchés du logement genevois et zurichois était déjà difficile avant l'introduction de la libre circulation des personnes et la mise en place du présent outil. Depuis, le marché du logement locatif de Suisse romande vit avec une demande excédentaire, ce qui vaut aussi pour le canton de Zurich. La situation se détendrait rapidement si on avait affaire à un mouvement de départ de la population, mais ce cas n'est pas envisageable. Actuellement il semble avéré que ces deux centres ne parviendront pas à trouver un équilibre de sitôt. Les premiers touchés sont les ménages mobiles et/ou les ménages au moindre pouvoir d'achat. Par ailleurs les trajets relativement longs des pendulaires propriétaires pèsent dans la balance.

Remarques concernant les indicateurs dans les tableaux et schémas***Indicateur quantitatif***

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.

La pénurie est classée en quintiles. Sur les cartes, la couleur rouge foncé indique les régions qui font partie des 20% les plus saturées de ces cinq dernières années. De l'autre côté, la couleur vert foncé indique les régions qui appartiennent aux 20% les moins saturées de ces cinq dernières années.

Indicateur structurel

Une valeur de 0 indique une pénurie ou une situation d'offre excédentaire entre les segments de marché (prix inférieurs, moyens, supérieurs). Un indicateur plus grand signifie une situation en déséquilibre par rapport à ces différents segments. Il pourrait par exemple s'agir d'un segment à prix bas en pénurie et d'un segment à prix élevé en situation d'offre excédentaire. La valeur représente l'écart-type des indicateurs quantitatifs des trois segments d'un marché.

Evolution des ménages

L'évolution du nombre des ménages est déterminée sur la base des sondages effectués dans le cadre de l'enquête suisse sur la population active (ESPA ; voir ci-dessous). De fortes fluctuations peuvent apparaître lors du calcul des taux de croissance, en raison d'erreurs d'échantillonnage survenant en particulier dans les segments qui représentent une faible part de l'ensemble des ménages (c'est notamment le cas des ménages de nationalité étrangère propriétaires de leur logement).

Remarques méthodologiques

La situation du marché immobilier est établie à partir des données du système d'information Adscan. Ces données couvrent l'évolution des prix de l'offre et de la durée d'insertion. Le marché de l'immobilier locatif ainsi que celui en propriété est divisé en trois segments (prix inférieurs, moyens et supérieurs), chacun contenant un tiers des offres.

La pénurie actuelle sur le marché est mesurée par la durée d'insertion actuelle d'un objet comparée à sa durée d'insertion d'équilibre. En ce qui concerne des périodes plus longues, les prix sont les indicateurs principaux de la pénurie. Il est tout à fait possible, qu'un marché semble actuellement en équilibre, alors que, dans le passé, il était fortement affecté par des pénuries. Ceci tout simplement parce que les prix ont augmenté suffisamment pour réduire la demande. Un équilibre actuel ne signifie donc pas qu'il n'y avait pas de déséquilibre préalable.

Pour l'agrégation, les indicateurs régionaux sont pondérés par le nombre de ménages. L'évolution du nombre de ménages, des revenus ainsi que du statut de propriété est calculée à partir de l'ESPA et de la statistique de la population (ESPOP). Si les données définitives ne sont pas encore disponibles, l'évolution régionale de la population est estimée à partir des données sur le mouvement de la population étrangère. L'ESPA permet d'ailleurs aussi d'estimer le taux de déménagements, la taille des ménages etc.

L'évolution du parc immobilier se base sur la statistique de la construction, le recensement de la population de 2000 et les données de DocuMedia (Baublatt). D'ailleurs l'estimation du nombre d'appartements en propriété et en location n'est pas disponible dans les chiffres officiels de l'office fédéral de la statistique. Ainsi, ce nombre doit être estimé à partir de plusieurs sources.

Dans ce rapport, la taille des logements n'est pas considérée. Pour l'estimation des indices de prix ou de la durée d'insertion, on tient cependant compte de la structure du parc de logements. Un appartement 1 pièce cher se trouve dans le segment le plus élevé du marché, tandis qu'un appartement bon marché 5 pièces dans le segment le plus bas.