



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

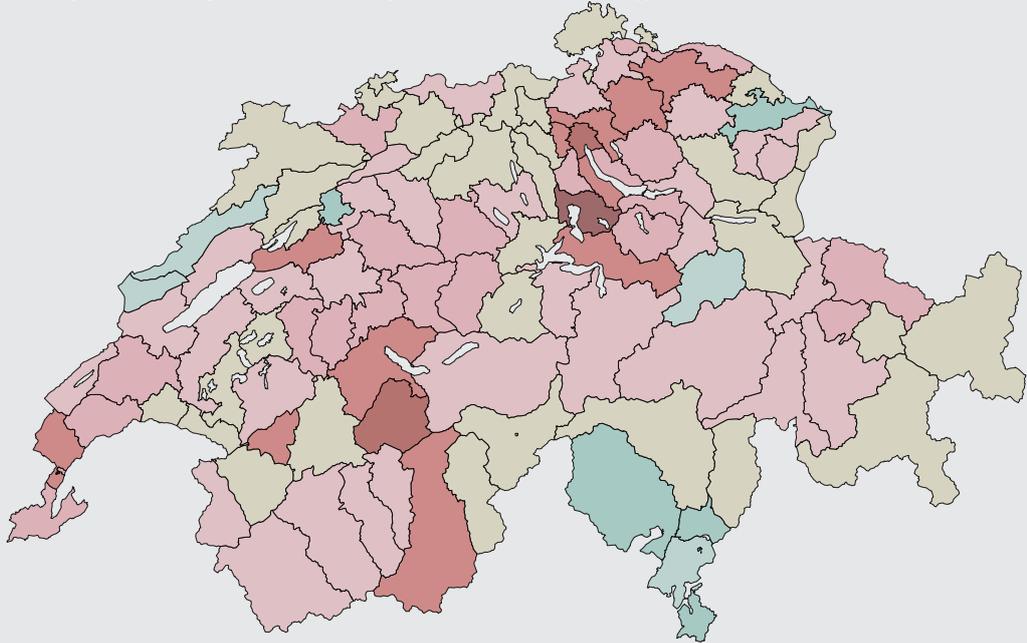
Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Libre circulation des personnes et marché du logement

Évolution en 2020

Avec thème spécifique: „Propriété du logement“

Suisse



**meta
- sys**

Zürcher Hochschule
für Angewandte Wissenschaften

zhaw

School of
Management and Law

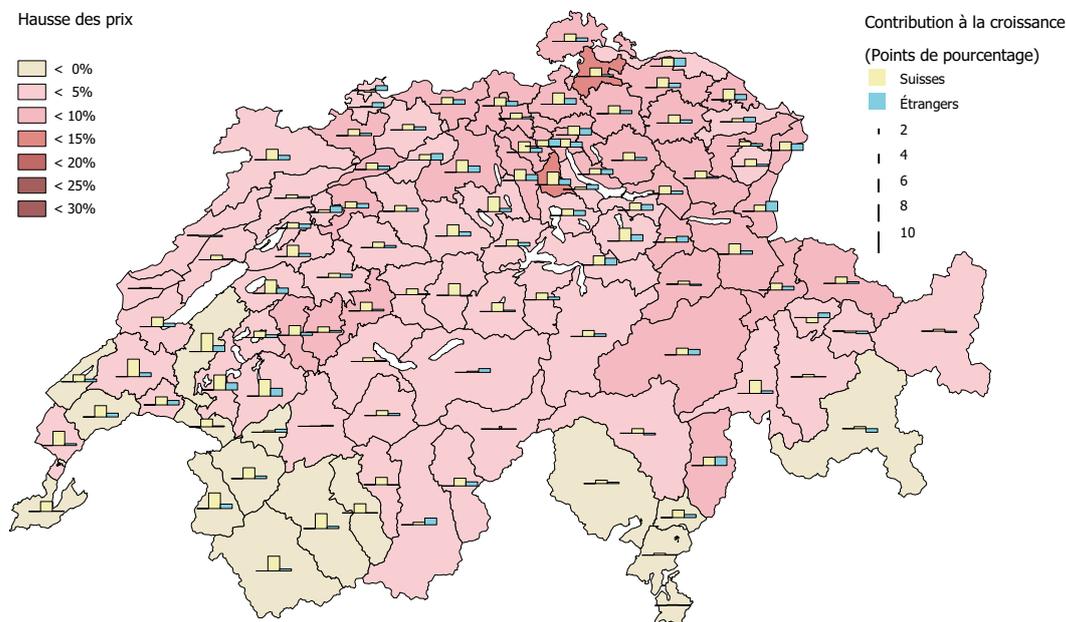
Introduction

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 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 en Suisse durant la période 2015-2020

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

La longue phase de pénurie sur le marché suisse du logement, qui a suivi l'introduction de la libre circulation des personnes, s'est provisoirement achevée en 2015. Alors que la pénurie quantitative atteignait son plus haut niveau (-3.6) en 2014, elle était déjà beaucoup moins importante l'année suivante. En 2016, la correction était terminée. La pénurie quantitative s'établissait à -0.3, le marché locatif et celui de la propriété étant équilibrés. Le moniteur 2016 a qualifié cette situation de «marché en équilibre».

Cette évolution s'est accompagnée de deux changements importants. La contribution des ménages suisses à la croissance du nombre de ménages a de nouveau dépassé celle des ménages étrangers. Auparavant, les deux y contribuaient à parts égales. On constatait une prédominance des ménages étrangers, essentiellement dans le domaine locatif. En 2017-2019, la contribution des ménages suisses à la croissance a été

deux fois plus importante que celle des ménages étrangers. La part de ces derniers à la croissance n'est restée durablement élevée (environ 45%) que dans la Suisse du Nord-Ouest. C'est ce qui ressort clairement de la carte 1.

La carte 1 pointe un deuxième phénomène, qui est devenu la norme après 2014/2015. Les prix agrégés n'ont plus augmenté avec la même intensité qu'avant. Alors que des taux de croissance annuels de plus de 2% étaient chose courante avant 2014, ils n'ont plus été que de 0 à 1% par la suite. La coloration rouge de la carte 1 est donc moins prononcée. La propriété a dès lors été le moteur des prix, tandis que les loyers des nouveaux baux ont même diminué dans certains cas.

Pris globalement, les taux de croissance des ménages ont aussi été plus modérés que par le passé (en 2015, mais surtout en 2017/2018, avec un peu plus de 1%). Ils n'ont pas suivi l'activité

* 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.

de construction de l'époque et ses taux de croissance élevés des années 2015/2016, qui étaient supérieurs à 1.5%. Ce sont les principales raisons à la détente du marché locatif et à l'augmentation du taux de vacance des logements. Si ce phénomène s'est d'abord manifesté essentiellement au niveau des nouveaux logements, il est désormais mieux réparti entre les différents niveaux de qualité du marché immobilier. Cette redistribution apparaît également dans l'évolution des revenus des locataires, où l'on observe une augmentation des revenus supérieurs (fig. 1.1) et qui permet une détente du segment de prix moyen du marché locatif, étant donné que les locataires qui ont du pouvoir d'achat recherchent également des logements locatifs dans le segment supérieur. Néanmoins, le segment de prix inférieur reste encore plutôt tendu.

Le principal enseignement de cette période de cinq ans est toutefois que l'écart se creuse, concernant la pénurie, entre la propriété et le locatif. Depuis plusieurs années, la demande de biens en propriété dépasse fortement l'offre, malgré des prix toujours plus élevés. La figure 1.2 montre que l'accès à la propriété est de plus en plus déconnecté des revenus professionnels. La part de fonds propres est privilégiée et, sans elle, il est de plus en plus difficile de remplir les conditions de capacité financière requises, y compris pour les bons revenus. Partant, des acheteurs potentiels de logements en propriété se rabattent sur le marché de la location. Cela a entraîné un recul du taux de logement en propriété, qui ne semble toutefois pas se confirmer en 2020.

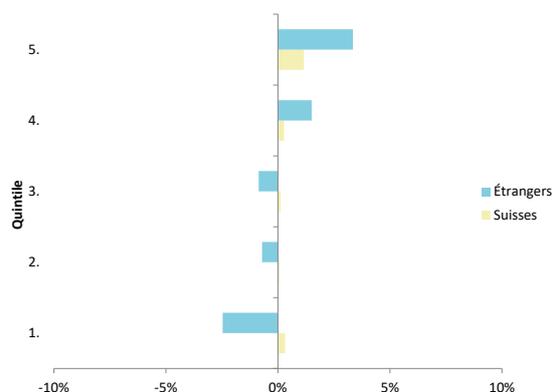


Figure 1.1: Revenus des locataires

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 en Suisse

OFS: ESPA

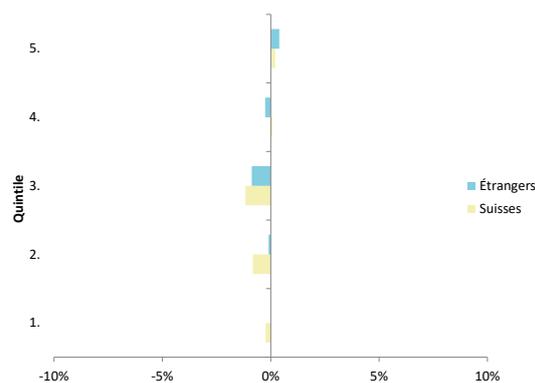
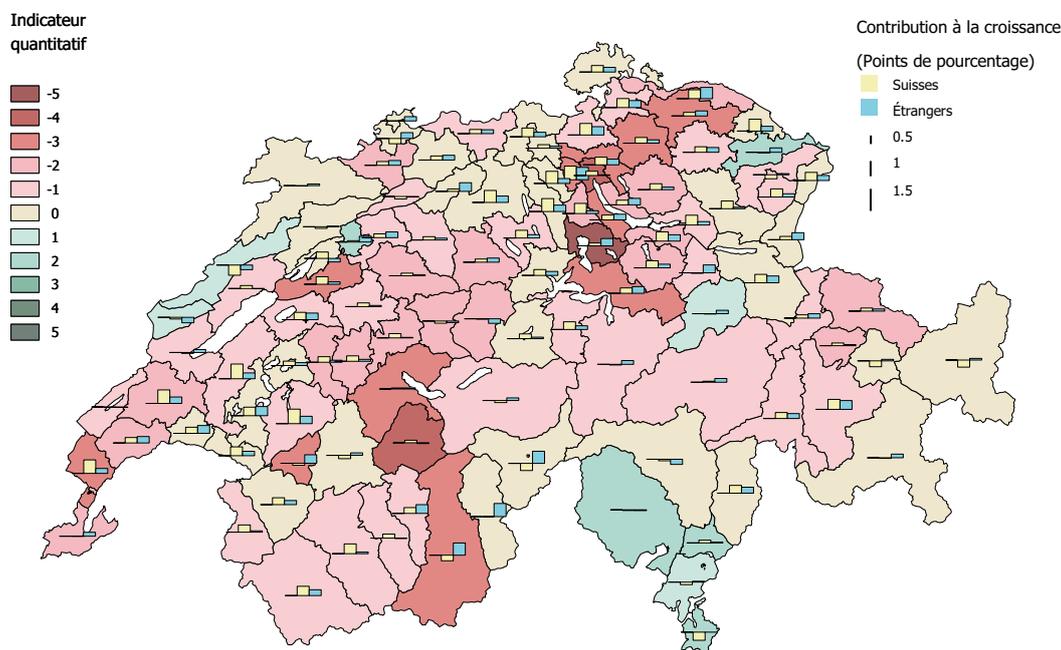


Figure 1.2: Revenus des propriétaires

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 en Suisse

OFS: ESPA

Ensemble du marché du logement 2020



Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété) en 2020 et estimation de la contribution à la croissance* des ménages suisses et étrangers en 2020

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

L'évolution du marché du logement 2020 apparaît peu impactée par la pandémie. Les craintes de possibles conséquences exprimées dans l'édition précédente de ce monitoring dans le cadre de l'analyse de la charge des dépenses pour le logement ne se sont pas vérifiées à ce jour. La stabilisation des revenus des ménages par les mesures politiques prises y est évidemment pour beaucoup.

La pandémie affecte néanmoins les indicateurs et les données du marché. Il faut remonter à 2012 pour trouver une croissance (estimée) des ménages suisses aussi faible (0.4%), phénomène que la surmortalité ne saurait expliquer à elle seule. Les ménages étrangers, en revanche, ont connu une croissance similaire à celle des années précédentes, c'est pourquoi les ménages suisses et étrangers ont de nouveau, après une assez longue période (voir l'évolution du marché 2015-2020), contribué à parts égales à la croissance

des ménages. La région de Zurich fait exception, les ménages suisses ayant davantage contribué à la hausse de la demande que les ménages étrangers (carte 2).

La production de logements s'est aussi montrée plus élevée en 2020 comparativement à la croissance modérée des ménages (0.6%). Toutefois, cela n'a pas entraîné de plus grande détente du marché du logement (tableau 2.1). Les développements du marché locatif sont les principaux responsables d'un accroissement quasi généralisé de la tension sur le marché. La région de Zurich, la Suisse centrale et la Région lémanique ont été les plus touchées. Cela signifie que la «fuite à la campagne», dont on parle tant, relève plutôt (y c. pour les résidents à la semaine/utilisateurs d'une résidence secondaire) d'une fuite vers un chez soi situé dans des centres urbains suisses déjà prisés par le passé. La pandémie a dès lors plutôt accentué

* 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 différences de tension entre grandes régions qu'elle ne les a comblées.

La hausse observée de la demande s'est aussi traduite sur les loyers et les prix, chose qui n'était plus arrivée depuis longtemps (tableau 2.2). C'est surtout vrai, comme les années précédentes, pour les logements en propriété, étant entendu que l'on a aussi observé une inversion de tendance au niveau des logements locatifs.

Même si les choses auraient pu être pires, l'évolution du marché global a de quoi inquiéter. L'équilibre entre les grandes régions n'est pas gagné et chaque poussée de la demande engendre une plus grande pénurie dans les trois grandes régions les plus prisées de Suisse, non seulement pour la propriété mais aussi pour le locatif (tableau 2.3). Le fait, parallèlement, que la propriété du logement constitue plus que jamais un placement sûr, faute d'alternative, et que l'écart entre le marché de la location et celui de la propriété se creuse durablement concernant l'accès à l'offre de logements n'est pas pour améliorer la situation.

	2015	2019	2020	2020
Suisse	-1.8	-1.1	-1.7	↘
Région lémanique	-1.2	-1.7	-2.5	↘
Espace Mittelland	-2.1	-1.0	-1.4	⇒
Suisse du N-O	-1.8	0.5	0.2	⇒
Zurich	-3.7	-2.9	-4.2	↘
Suisse orientale	-0.6	-0.1	-0.3	⇒
Suisse centrale	-3.0	-1.9	-2.8	↘
Tessin	2.5	1.8	2.2	⇒

Tableau 2.1: Pénurie quantitative

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

Meta-Sys; Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Suisse	100.0	101.5	103.5	1.9%	3.5%
Région lémanique	100.0	98.8	99.5	0.7%	-0.5%
Espace Mittelland	100.0	102.7	104.2	1.5%	4.2%
Suisse du N-O	100.0	103.9	105.7	1.7%	5.7%
Zurich	100.0	102.7	106.3	3.5%	6.3%
Suisse orientale	100.0	103.2	105.5	2.3%	5.5%
Suisse centrale	100.0	100.6	102.6	1.9%	2.6%
Tessin	100.0	92.3	93.0	0.8%	-7.0%

Tableau 2.2: Évolution des prix (2015 = 100)

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

Meta-Sys; Adscan; propres calculs

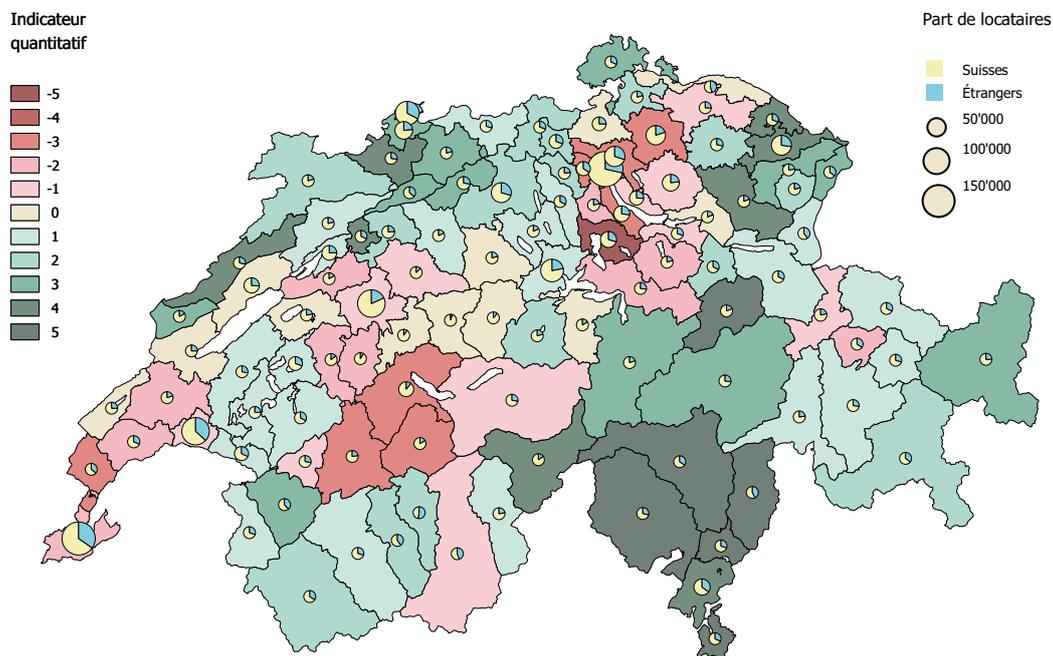
		2019	2020	2019-2020
Suisse	CH	3'065'223	3'078'103	0.4%
	ETR	746'083	757'424	1.5%
Région lémanique	CH	535'707	538'488	0.5%
	ETR	183'213	186'013	1.5%
Espace Mittelland	CH	723'340	725'271	0.3%
	ETR	121'166	122'480	1.1%
Suisse du N-O	CH	413'708	415'654	0.5%
	ETR	106'115	108'062	1.8%
Zurich	CH	548'537	551'942	0.6%
	ETR	143'150	145'313	1.5%
Suisse orientale	CH	425'456	427'135	0.4%
	ETR	97'976	99'886	1.9%
Suisse centrale	CH	293'284	294'690	0.5%
	ETR	55'983	57'194	2.2%
Tessin	CH	125'191	124'922	-0.2%
	ETR	38'480	38'476	0.0%

Tableau 2.3: Évolution des ménages

Évolution estimée du nombre de ménages en Suisse

OFS; Statpop; propres calculs

Marché de la location 2020



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 2020

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

L'année 2020 a vu la demande de logements progresser suite à la pandémie, ce qui a induit un changement de tendance sur le marché locatif. Cette demande était moins alimentée par la recherche de résidences principales que par la recherche de possibilités d'habitation supplémentaires pour les ménages existants. Le marché s'est nettement tendu dans toutes les régions, sauf au Tessin et en Suisse orientale. Même Zurich renoue avec le niveau de pénurie de 2015 (tableau 3.1). La pénurie en Suisse centrale tient principalement au marché du logement à Zoug. Si l'on fait abstraction de celui-ci, les zones problématiques en termes d'approvisionnement se situent, comme de coutume, à Zurich et dans l'Arc lémanique, et plutôt dans l'agglomération de Berne qu'à Lucerne. L'activité de construction soutenue dans la grande région de Suisse centrale a vraisemblablement aussi contribué à cette situation. Elle affiche une part toujours élevée de logements locatifs, qui excède nettement la part de locataires.

Tous les segments de prix du marché locatif ont été touchés par la pénurie, avec néanmoins un excédent de demande, dans toute la Suisse, pour le segment de prix inférieur (valeur de -2). La divergence s'est légèrement réduite dans le

contexte de hausse de la demande (tableau 3.3). Ce n'est qu'en Suisse du Nord-Ouest, en Suisse orientale et au Tessin que tous les segments de prix du locatif sont bien ou suffisamment pourvus. En outre, l'offre excédentaire concerne plutôt les logements locatifs de prix supérieur, dont les ménages étrangers, compte tenu de l'évolution des revenus, tendent à stabiliser la demande (fig. 3.5).

Suite à la pénurie, les loyers des nouveaux baux sont, pour la première fois depuis longtemps, repartis à la hausse dans la plupart des régions de Suisse (tableau 3.2). La Région lémanique se distingue à cet égard, avec des prix en baisse malgré une poussée de la demande. Toutefois, cette région avait enregistré jusqu'en 2015 les plus fortes hausses de loyer, et de loin, de toute la Suisse (environ 27% depuis 2004, devant Zurich avec 20%).

En dépit de l'augmentation de la demande et du renchérissement de la propriété du logement, le taux de locataires (tableau 3.4) s'établit à peu près au niveau de l'année précédente, tandis qu'à long terme une tendance haussière se dessine. Dans l'ensemble, les déséquilibres du marché semblent avoir eu beaucoup moins d'ing

cidence sur le statut d'occupation qu'on ne le pensait.

Il est difficile de se prononcer concernant l'année en cours. La vitesse à laquelle s'effectuera le retour à la normale sera déterminante, soit pour la poursuite de la tendance de fond à la détente du marché locatif ou alors pour une nouvelle contraction de ce marché.

	2015	2019	2020	2020
Suisse	-2.2	0.8	-0.3	↘
Région lémanique	-3.4	-0.9	-1.9	↘
Espace Mittelland	-2.1	1.6	0.6	↘
Suisse du N-O	-1.2	3.6	3.0	↘
Zurich	-4.0	-2.0	-3.8	↘
Suisse orientale	0.8	3.4	3.0	⇒
Suisse centrale	-3.6	-0.2	-1.8	↘
Tessin	3.9	5.0	5.0	⇒

Tableau 3.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Suisse	100.0	98.4	98.7	0.3%	-1.3%
Région lémanique	100.0	96.3	95.5	-0.9%	-4.5%
Espace Mittelland	100.0	100.0	100.2	0.2%	0.2%
Suisse du N-O	100.0	99.3	99.8	0.5%	-0.2%
Zurich	100.0	99.6	101.2	1.6%	1.2%
Suisse orientale	100.0	99.8	100.1	0.3%	0.1%
Suisse centrale	100.0	97.8	97.6	-0.2%	-2.4%
Tessin	100.0	89.7	89.2	-0.5%	-10.8%

Tableau 3.2: Évolution des prix (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2019	2020	2020
Suisse	2.0	1.6	⇒
Région lémanique	2.8	2.3	⇒
Espace Mittelland	1.3	1.7	⇒
Suisse du N-O	2.2	1.7	⇒
Zurich	2.2	1.4	↘
Suisse orientale	1.2	1.0	⇒
Suisse centrale	2.3	1.9	⇒
Tessin	0.6	0.0	↘

Tableau 3.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2015	2019	2020
Suisse	CH	55.7%	57.6%	57.3%
	ETR	85.9%	87.2%	87.4%
Région lémanique	CH	58.9%	61.1%	61.7%
	ETR	86.2%	87.5%	88.6%
Espace Mittelland	CH	53.0%	55.0%	55.8%
	ETR	85.9%	86.7%	86.2%
Suisse du N-O	CH	51.2%	52.9%	51.7%
	ETR	83.2%	84.5%	84.1%
Zurich	CH	65.6%	66.9%	66.2%
	ETR	90.8%	91.6%	91.1%
Suisse orientale	CH	48.1%	50.1%	49.2%
	ETR	82.9%	85.0%	85.2%
Suisse centrale	CH	56.5%	58.9%	57.9%
	ETR	87.3%	87.9%	88.1%
Tessin	CH	53.5%	55.1%	54.3%
	ETR	79.5%	83.0%	84.4%

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

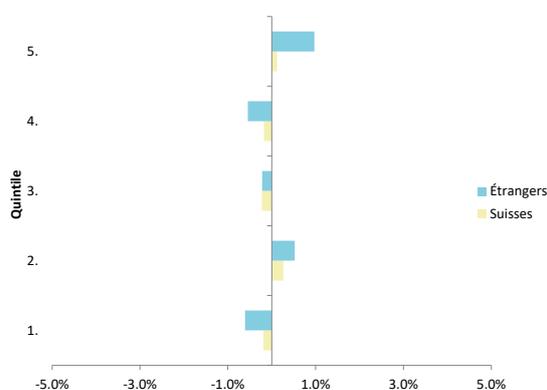
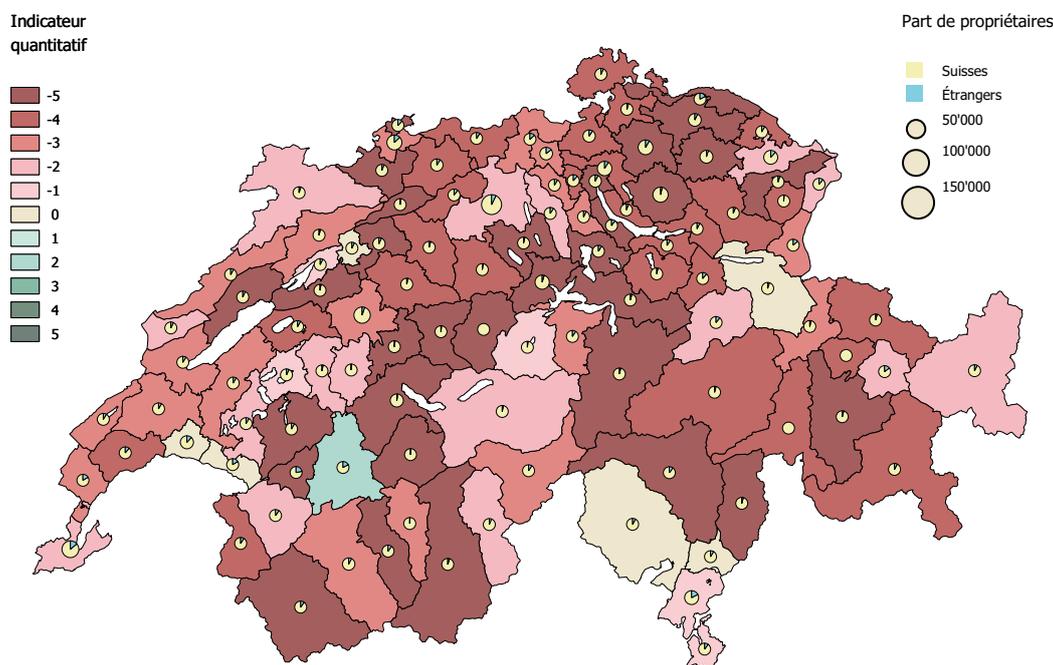


Figure 3.5: Évolution des revenus

Changement en 2020 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2019 des ménages locataires suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

Marché de la propriété 2020



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 2020

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

Aucune nouvelle contraction du marché de la propriété n'a été observée durant l'année de la pandémie. Ce marché qui est néanmoins demeuré à un niveau très tendu (-3.9) continue d'être l'enjeu, dans toutes les grandes régions de Suisse, d'un fort excédent de la demande. La carte 4 et le tableau 4.1 en sont l'illustration. L'évolution des prix a sans doute écarté le spectre d'une pénurie plus marquée. La plus forte hausse des prix depuis longtemps a été observée en 2020 (tableau 4.2). La région de Zurich et la Suisse centrale en ont été les principaux moteurs.

On ne constate ici presque aucune divergence entre les segments de prix (tableau 4.3). Tous les segments de prix sont affectés par la pénurie dans la même proportion quasiment, sachant qu'en 2020, le segment de prix inférieur a affiché, pour la première fois depuis l'existence de ce monitoring, une pénurie légèrement moins marquée que les deux segments supérieurs. Quoi qu'il en soit, il est encore trop tôt, et la différence d'un point d'indicateur est trop faible, pour y voir une évolution.

Le tableau 4.4 présente l'autre face des taux de locataires. En conséquence, les proportions de logements en propriété sont aussi restées quasiment au niveau de l'année précédente. Bien que la hausse des prix des logements en propriété soit due aux taux d'intérêt bas, qui concourent à faire de l'immobilier un investissement particulièrement prisé, de nombreux acheteurs ont fait ce placement dans le but d'occuper eux-mêmes l'objet acheté. L'alternative est de mettre en location un bien en propriété. Si cela avait été véritablement le cas en 2020, le taux de propriétaires aurait dû baisser, ce qui s'est produit entre 2015 et 2019. Malgré les difficultés certaines liées à l'acquisition d'un logement, le passage à l'acte semble encore à la portée d'un bon nombre de ménages. Comme le montre la figure 4.5, cela tient moins à leur niveau de revenus qu'à leur situation patrimoniale. Cela fait longtemps qu'il n'est plus possible d'établir de lien direct entre l'évolution du revenu et l'évolution de la demande.

Il est plus facile d'établir des prévisions pour les logements en propriété que pour les logements

locatifs: aucune détente ne viendra sans qu'il y ait changement du contexte macroéconomique. En tant que seul placement sûr néanmoins pourvoyeur d'un peu de rendement, l'immobilier en propriété joue un rôle beaucoup trop important.

	2015	2019	2020	2020
Suisse	-1.3	-4.0	-3.9	⇒
Région lémanique	3.0	-3.4	-3.8	⇒
Espace Mittelland	-1.9	-4.5	-4.0	⇒
Suisse du N-O	-2.5	-3.5	-3.5	⇒
Zurich	-2.9	-5.0	-5.0	⇒
Suisse orientale	-2.1	-4.0	-4.0	⇒
Suisse centrale	-2.1	-4.5	-4.5	⇒
Tessin	0.7	-2.1	-1.4	↗

Tableau 4.1: Pénurie quantitative

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2015	2019	2020	2020	2015-2020
Suisse	100.0	106.4	110.8	4.2%	10.8%
Région lémanique	100.0	103.5	107.2	3.6%	7.2%
Espace Mittelland	100.0	106.3	109.6	3.2%	9.6%
Suisse du N-O	100.0	109.7	113.2	3.1%	13.2%
Zurich	100.0	109.9	118.0	7.3%	18.0%
Suisse orientale	100.0	107.1	111.7	4.3%	11.7%
Suisse centrale	100.0	105.0	110.4	5.1%	10.4%
Tessin	100.0	95.6	97.7	2.3%	-2.3%

Tableau 4.2: Évolution des prix (2015 = 100)

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2019	2020	2020
Suisse	0.6	0.8	⇒
Région lémanique	1.0	1.1	⇒
Espace Mittelland	0.1	0.7	↗
Suisse du N-O	1.0	0.8	⇒
Zurich	0.9	0.4	⇒
Suisse orientale	0.6	1.0	⇒
Suisse centrale	0.5	0.8	⇒
Tessin	0.1	1.6	↗

Tableau 4.3: Divergence structurelle

Divergence structurelle sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2015	2019	2020
Suisse	CH	44.3%	42.4%	42.7%
	ETR	14.1%	12.8%	12.6%
Région lémanique	CH	41.1%	38.9%	38.3%
	ETR	13.8%	12.5%	11.4%
Espace Mittelland	CH	47.0%	45.0%	44.2%
	ETR	14.1%	13.3%	13.8%
Suisse du N-O	CH	48.8%	47.1%	48.3%
	ETR	16.8%	15.5%	15.9%
Zurich	CH	34.4%	33.1%	33.8%
	ETR	9.2%	8.4%	8.9%
Suisse orientale	CH	51.9%	49.9%	50.8%
	ETR	17.1%	15.0%	14.8%
Suisse centrale	CH	43.5%	41.1%	42.1%
	ETR	12.7%	12.1%	11.9%
Tessin	CH	46.5%	44.9%	45.7%
	ETR	20.5%	17.0%	15.6%

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

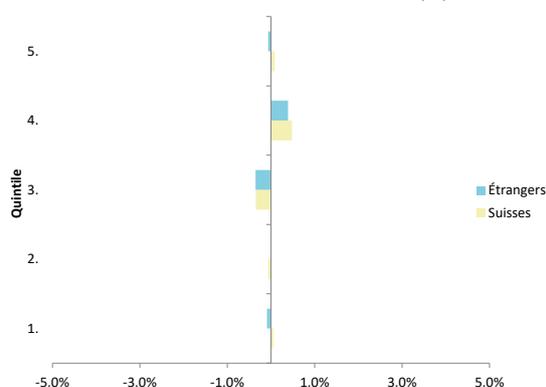


Figure 4.5: Évolution des revenus

Changement en 2020 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2019 des ménages en propriété suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

Conclusion

L'année 2020 a vu les déséquilibres sur le marché suisse du logement se creuser, en comparaison régionale notamment. La demande de logements locatifs a repris malgré la faible croissance des ménages (suisse), entraînant un changement de tendance sur ce marché. Bien que le marché du logement locatif soit presque à l'équilibre au niveau national, il est de nouveau très tendu dans les régions de Zurich, de Zoug, dans l'agglomération bernoise et dans la Région lémanique. Partant, tous les segments de prix du locatif de ces régions sont sous pression, et la pénurie règne parfois pour les logements des segments inférieur et moyen.

Que la demande ait été stabilisée l'an passé compte tenu de la récession tient déjà du miracle. Mais la pandémie a tout de même induit une hausse de la demande. Dans ce contexte, la confrontation rapide des centres urbains les plus prisés avec une situation de forte pénurie est pré-occupante.

Nonobstant les disparités régionales, le fossé qui se creuse entre logement en propriété et logement locatif a de quoi inquiéter. Bien que la stabilité des taux de locataires et de propriétaires suggère que de nombreux ménages sont en mesure de réaliser leur rêve d'être propriétaires, le passage à l'acte a été rendu beaucoup plus difficile par la forte progression des prix. Et le bout du tunnel n'est pas en vue: ce marché ne connaîtra pas de détente tant que l'environnement macroéconomique ne changera pas.

Région lémanique

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 pré-occupante, 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.

Espace Mittelland

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

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

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

Suisse du Nord-Ouest

Avec le Tessin, la Suisse du Nord-Ouest est la seule grande région suisse dont le marché du logement est dans l'ensemble équilibré. Malgré

tout, le fossé entre les marchés de la location et de la propriété que l'on y constate est l'un des plus importants.

Le marché du logement locatif a bien résisté à la pandémie, même s'il s'est un peu resserré dans la région de Bâle, où les étrangers comptent pour une grande part dans la croissance des ménages, ce qui induit une forte hausse de la demande dans ce secteur. Tous les segments de prix sont suffisamment, voire très bien approvisionnés, et la divergence entre les différents marchés est par conséquent faible. Certes, l'excédent de l'offre est important, mais il tend à se répartir sur l'ensemble du marché de la location.

Quant au marché de la propriété, il se trouve dans une situation similaire à celle de 2019, à des niveaux de prix toutefois légèrement plus élevés, même si la progression de ces derniers a été nettement inférieure à la moyenne suisse. La demande excédentaire est importante, mais contrairement aux régions où la pénurie est la plus forte, il semble possible d'améliorer la situation par un développement correspondant de l'offre. L'évolution du marché ne dépend pas seulement des taux d'intérêt.

Comme ailleurs en Suisse, il est difficile d'acquérir le logement de ses rêves, même si l'on peut toujours dénicher un chez-soi attrayant. Pour cette raison, la situation en matière de logement dans la région de la Suisse du Nord-Ouest peut être considérée comme étant peu problématique.

Zurich

La pandémie a asséché le marché de la location dans la grande région de Zurich avec, pour corollaire, une demande nettement excédentaire dans tous les segments. Cette pénurie ne résulte pas tant de la croissance des ménages que, vraisemblablement, de la demande de résidences secondaires, ce qui permet d'espérer que la situation se détendra à nouveau avec le retour de la situation épidémiologique à la normale.

Cet espoir est illusoire pour ce qui est d'un marché de la propriété soumis à une énorme pression sur les prix dans un contexte de pénurie extrême.

Comme l'offre n'augmente guère, la situation ne s'améliorera qu'avec la hausse des taux d'intérêt. Notons encore que les ménages étrangers ne sont pour rien dans cette évolution.

Suisse orientale

Avec le Tessin et la Suisse du Nord-Ouest, la Suisse orientale reste la région de Suisse la mieux lotie en termes d'offre de logements. Mais comme ces deux régions, elle est aussi l'une de celles où la différence de situation entre les marchés de la location et de la propriété est la plus marquée.

Bien que le marché locatif se soit légèrement resserré dans les zones rurales en 2020, en partie en raison de la part importante que prennent les ménages étrangers à la croissance des ménages, le marché reste bien approvisionné dans tous les segments de prix, ainsi que dans les agglomérations moyennes et à la campagne.

Le marché de la propriété, avec une progression des prix dans la moyenne suisse, connaît en revanche une tension élevée. Cette tension varie selon les régions, mais on ne constate nulle part de basculement dans une situation d'excédent de l'offre. Rien n'indique que le marché va rapidement évoluer.

Suisse centrale

Grande région de Suisse avec la deuxième plus faible proportion de ménages étrangers, la Suisse centrale est aussi celle qui affiche la plus forte croissance de ces ménages en 2020 (+2.2%). Cette évolution n'est pas restée sans impact sur la demande de logements locatifs et, associée à une baisse significative des revenus des ménages de locataires, elle a entraîné une pénurie dans le segment inférieur dont les effets se font sentir sur l'ensemble du marché locatif, et même du marché du logement en général. Au niveau régional, le marché est particulièrement asséché dans les zones limitrophes de la grande région de Zurich, tandis que dans la région de Lucerne, le phénomène semble plutôt temporaire.

L'offre de logements en propriété reste nettement insuffisante, avec un déplacement de l'excédent

le plus marqué de la demande vers les agglomérations de taille moyenne, où les prix ont explosé. Dans les zones rurales, la situation est un peu plus détendue dans les segments de prix inférieurs; la pression sur les prix y est un peu moins forte et, en 2020, on y a même constaté une légère augmentation du taux de propriétaires. Toutefois, comme dans toutes les autres régions du pays, rien ne laisse présager une détente imminente du marché de la propriété.

Tessin

En 2020 également, le marché du logement du Tessin est resté le mieux approvisionné de Suisse. L'offre continue de croître plus vite que la demande, qui est influencée par une part de ménages étrangers supérieure à la moyenne.

L'écart entre les marchés locatifs et en propriété reste élevé. Le marché de la location tessinois est celui du pays où l'excédent de l'offre est le plus marqué, et ce dans tous les segments de loyers. Dans le domaine de la propriété, la demande est excédentaire, mais à un degré moindre que dans le restant de la Suisse. L'activité de construction ne semble à nouveau se concentrer davantage sur le secteur de la propriété que depuis l'année en cours, ce qui contribue à améliorer la situation.

À plus long terme, l'équilibre du marché du logement ne pourra résulter au Tessin que d'une croissance plus forte des ménages.

Thème spécifique: Propriété du logement

Introduction

Après s'être fortement contracté dans le sillage de la libre circulation des personnes, le marché du logement en Suisse s'est détendu au début de la période de mesure du monitoring (2015). En 2016, il était à l'équilibre. Depuis, les marchés de la location et de la propriété évoluent à l'opposé l'un de l'autre. Dans la construction de logements, les unités locatives, prédominantes, dépassent nettement les taux de locataires actuels. Sur le marché des logements en location, la situation est par conséquent calme malgré des tensions de l'année dernière. Concernant la propriété du logement, l'équilibre n'a pas duré longtemps, indépendamment des fortes hausses de prix de quelque 40% en moyenne suisse entre 2005 et 2015. Le marché s'est contracté en 2017 déjà et dès 2019, des tensions, parfois très vives, étaient perceptibles dans toutes les grandes régions de Suisse. En 2020, les prix dépassaient à nouveau de plus de 10% ceux de 2015, pour un renchérissement de 2.7% depuis 2005 de l'indice national des prix à la consommation. Voilà qui constitue une raison suffisante pour examiner d'un peu plus près la situation du côté de l'offre de ce statut d'occupation.

Rôle de la propriété du logement dans l'approvisionnement en logements

Dans l'optique théorique d'un monde sans impôts ni taxes, où l'information est parfaite, la location et la propriété sont équivalentes. En principe, une personne peut prendre un logement en location et participer au rendement du marché immobilier en investissant la part souhaitée de sa fortune dans un placement immobilier indirect. Ce monde théorique n'est toutefois pas celui dans lequel nous vivons. Certes, l'égalité de traitement entre les contribuables, locataires et propriétaires, est fondamentalement garantie en Suisse, mais la faible évaluation des valeurs locatives pour encourager l'accession à la propriété voulue par la Constitution mettent à mal ce principe (inversement, le droit du bail provoque des distorsions concernant les loyers existants). D'autres éléments sont cependant encore plus essentiels: les asymétries de l'information, concernant notamment la sécurité du logement,

et la possibilité de transformer librement l'objet peuvent être des raisons importantes qui amènent un ménage à privilégier la propriété du logement. En outre, plus les biens immobiliers en propriété sont spécifiques plus le coût du logement est bas en moyenne. La raison tient au fait que lorsque le bailleur loue un bien qui ne convient qu'à quelques locataires potentiels, il doit être récompensé. Cela n'est pas le cas lorsque le logement est utilisé par le propriétaire lui-même.

L'angle de la consommation ne doit pas être le seul considéré. Il convient également de s'intéresser au volet investissement: dans le contexte institutionnel de la Suisse, la propriété du logement permet d'adapter le taux d'épargne individuel, qui est fortement influencé par le deuxième pilier, aux besoins individuels de l'épargnant, ou le cas échéant de modifier la structure de l'épargne. Un propriétaire peut également économiser des impôts en planifiant habilement les travaux d'entretien et de rénovation. La propriété du logement offre en outre la possibilité, avec des moyens limités, de combiner ces deux aspects.

La question de savoir si un taux élevé de propriétaires augmente la prospérité de la Suisse peut se discuter. La coexistence des deux statuts d'occupation n'en reste pas moins absolument souhaitable, car les ménages ont des préférences de consommation et d'investissement différentes. Pour qu'elle serve aux ménages, les deux options doivent leur rester ouvertes. Compte tenu de la forte hausse des prix de l'immobilier, il est à craindre que cela soit de moins en moins le cas.

Le présent thème spécifique se propose par conséquent d'examiner les questions suivantes:

- Comment la structure du parc de logements s'est-elle modifiée au cours des treize dernières années en ce qui concerne les appartements et les maisons familiales et la location et l'achat?
- Qui était propriétaire il y a douze ans et qui est propriétaire aujourd'hui sous l'angle de la structure des ménages?
- Qui acquerrait un logement en propriété il

y a douze ans et qui acquiert un logement en propriété aujourd'hui sous l'angle de la structure des ménages?

- Les acquéreurs potentiels subissent-ils la pression des épargnants qui acquièrent un logement pour ensuite le mettre en location?

Période d'analyse et données analysées

Comme souvent, la période d'analyse et les contenus dépendent de la disponibilité des données et de leurs changements de structure, qui sont dus notamment à l'évolution de la statistique officielle depuis 2010. Comme la propriété et la location des biens immobiliers existants ne sont pas relevées par la statistique officielle, la présente analyse doit se limiter aux résidences principales. Pour présenter l'évolution du parc immobilier, elle se base sur le parc de logements de 2007 (corrigé selon la statistique des bâtiments et des logements depuis 2010), qui est combiné avec l'enquête sur les revenus et les conditions de vie (Standards of Income and Living Conditions, SILC). Recueillies depuis 2007, les données SILC montrent en détail le statut d'occupation et la structure du logement au moyen d'une enquête par sondage. Le taux de propriété du logement calculé ainsi pour 2019 est supérieur de 0.8 point à celui du relevé structurel du recensement fédéral de la population. L'enquête SILC a été préférée au relevé structurel, parce qu'elle reflète plus fidèlement la situation en matière de logement et qu'elle est disponible depuis 2007.

Pour l'examen de la structure des ménages dans la distinction acquisition et location, l'analyse se fonde sur l'enquête suisse sur la population active (ESPA). Contrairement à son intitulé, l'enquête ne se limite pas à la population active, puisqu'elle couvre l'ensemble de la population adulte âgée de 16 ans et plus. Elle est menée depuis 1991. L'échantillon a été multiplié par deux en 2002 et augmenté encore une fois d'un tiers, à près de 70 000, en 2010. En outre, il a été révisé à plusieurs reprises dans l'intervalle. Les années 2012 et 2019 en particulier sont intéressantes, car les modules contenaient des questions supplémentaires par rapport au questionnaire standard concernant la fortune et

la situation en matière de logement. Le taux de propriété du logement selon l'ESPA s'écarte plus fortement des données du relevé structurel. Il est utilisé ici cependant en premier lieu pour des considérations relatives sur les structures, et non pour des analyses du nombre de propriétaires en chiffres absolus. Fait exception l'analyse à long terme du taux de propriétaires depuis 1991 (fig. 5.8). L'accent est mis sur l'évolution à long terme, et non sur les chiffres exacts concernant la situation actuelle. Il n'existe aucune autre base de données pour procéder à cette analyse.

La présente analyse se limite à la perspective nationale. Le monitoring montre dans le détail comment la pénurie de logements affecte les différentes régions. Les développements présentés concernent en premier lieu Zurich, la Suisse centrale et des parties de la Région lémanique. Les observations valent aussi pour la Suisse orientale, la Suisse du Nord-Ouest ainsi que l'Espace Mittelland et le Tessin, mais en général sous une forme atténuée.

Structure du parc de logements depuis 2007

En Suisse, la population résidente a progressé de 14.6% et le nombre de ménages de 23% depuis 2007. Dans le même temps, le parc de logements n'a augmenté que de 16.8%. La figure 5.1 présente cette évolution.

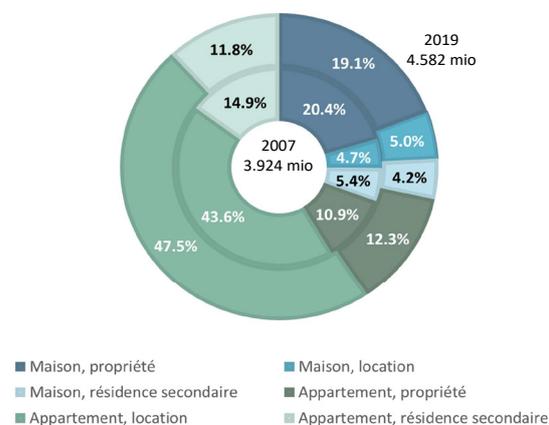


Fig. 5.1: Evolution du parc de logements et des statuts d'occupation

OFS: StatBL, SILC, estimations propres

Si les appartements de vacances, les logements à la semaine et autres résidences secondaires représentaient encore 20.3% du total des logements en 2007, cette part avait rétréci à 16% à la fin de 2019. La structure du parc de logements s'est également modifiée pendant cette période. En 2019, le parc immobilier ne comptait plus que 28.3% de maisons individuelles et de maisons mitoyennes classiques, soit une baisse de 2.2 points de pourcentage depuis 2007. On constate non seulement une réduction de la part de ce type de logements, mais ceux-ci sont également de plus en plus mis en location.

En ce qui concerne les appartements, en revanche, la part de la propriété a progressé, passant de 20% en 2007 (10.9%, divisés par (10.9% + 43.6%)) à 20.6% en 2019. Il en résulte une meilleure occupation des bâtiments grâce à la réduction de la part de résidences secondaires et un accroissement de la densification au détriment des maisons individuelles. En raison de cette évolution, le taux de la propriété du logement s'est toutefois replié, passant de 39.3% en 2007 à 37.4% (selon SILC) en 2019.

L'augmentation du nombre de maisons individuelles est illustrée de façon saisissante par la figure 5.2:

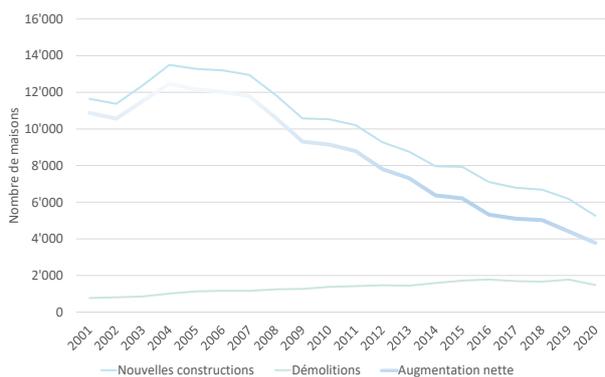


Fig. 5.2: Augmentation nette du nombre de maisons individuelles

OFS: StatBL; calculs propres (GKLAS = 1110)

Depuis 2007, l'augmentation nette du nombre de maisons individuelles a ralenti sans discontinuer, principalement du fait du manque de terrains en

zone à bâtir correspondants. Si le rêve de son propre chez-soi n'est donc pas encore menacé en termes quantitatifs, celui de la maison individuelle l'est assurément.

Structure de propriété dans le temps

Cette redistribution n'est pas forcément problématique, car les variations démographiques peuvent aussi avoir pour effet de réduire la demande de maisons individuelles. Pour clarifier cette question, l'évolution de la structure de propriété des logements de 2008 à 2020 mérite d'être examinée.

Les graphiques montrent clairement que l'évolution démographique modifie la structure de la demande, mais aussi que les parts respectives de certains types de ménages ont diminué depuis 2008. Les ménages d'une personne et les couples ont nettement augmenté parmi les propriétaires, alors qu'ils n'ont que modérément progressé dans l'ensemble de la population. Inversement, les ménages avec enfants ont beaucoup plus diminué parmi les propriétaires que dans la population totale. Cette évolution est à mettre en premier lieu sur le compte des 65-84 ans. Entre 2008 et 2020, les propriétaires dans cette tranche d'âge ont augmenté plus que proportionnellement à leur part dans la population. Au détriment des 30-44 ans, dont la part dans les ménages de propriétaires a été ramenée de 23.8% à 17.8%.

Ce constat se vérifie lorsque l'on compare les parts à l'intérieur des différentes catégories (les chiffres correspondants ne ressortent pas de la figure 5.3): en 2008, 55% des couples avec enfants étaient encore propriétaires. En 2020, ils n'étaient plus que 50%. On constate la même évolution chez les 30-44 ans, où la part de propriétaires est passée de 31% en 2008 à 24% en 2020, ainsi que chez les 45-64 ans, qui comptaient 46% de propriétaires en 2020 contre 51% en 2008. Si l'on effectue ces calculs pour les ménages suisses uniquement, les ratios obtenus sont un peu plus élevés, mais les résultats ne diffèrent pas fondamentalement pour le reste.

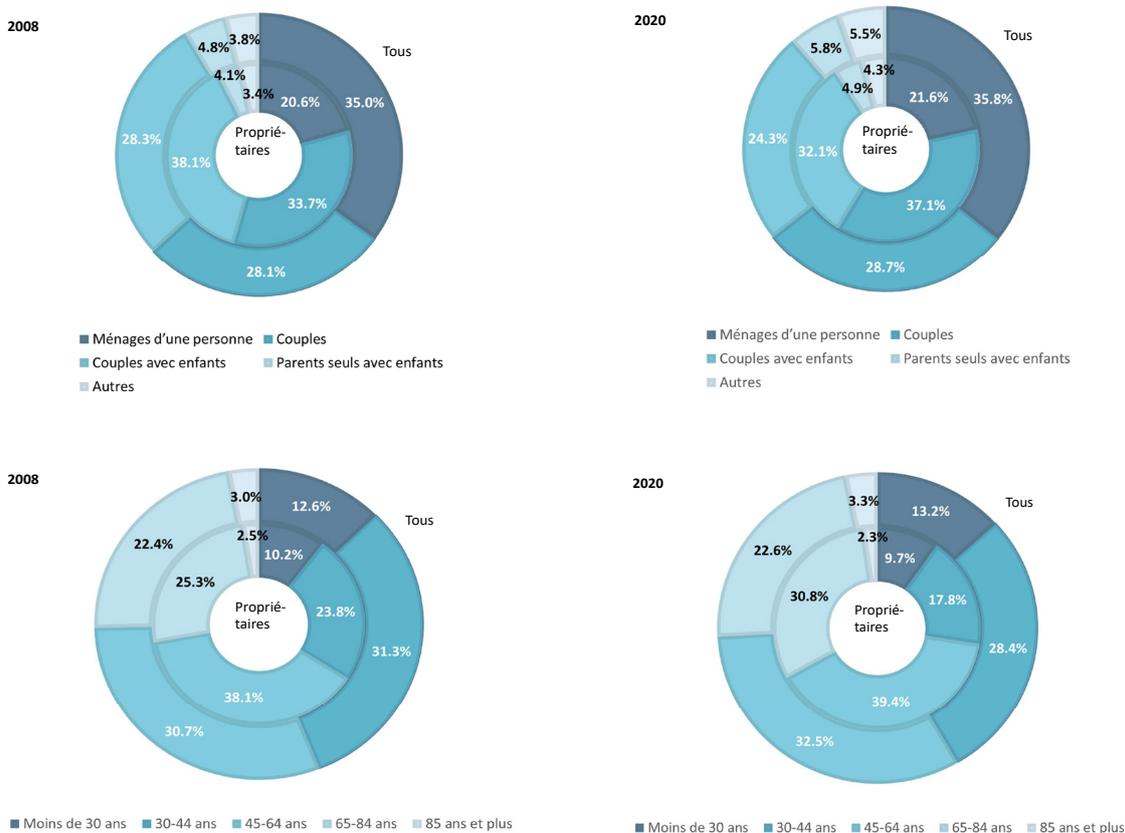


Fig. 5.3: Structure de propriété dans le temps par type de ménage (dessus) et classe d'âge (dessous)

OFS: ESPA; calculs propres

Structure des acquéreurs dans le temps

Par analogie, la même analyse peut être effectuée pour les ménages qui ont déménagé au cours de l'année considérée. La modification de la structure des propriétaires se confirme. En 2020, les ménages d'une personne et les

couples ont été proportionnellement beaucoup plus nombreux à devenir propriétaires que les couples avec enfants. Pour ces derniers, le recul en points de pourcentage dans les ménages de propriétaires est aussi plus marqué que celui dans la population totale. La hausse depuis 2008 des parents seuls avec enfants est quelque

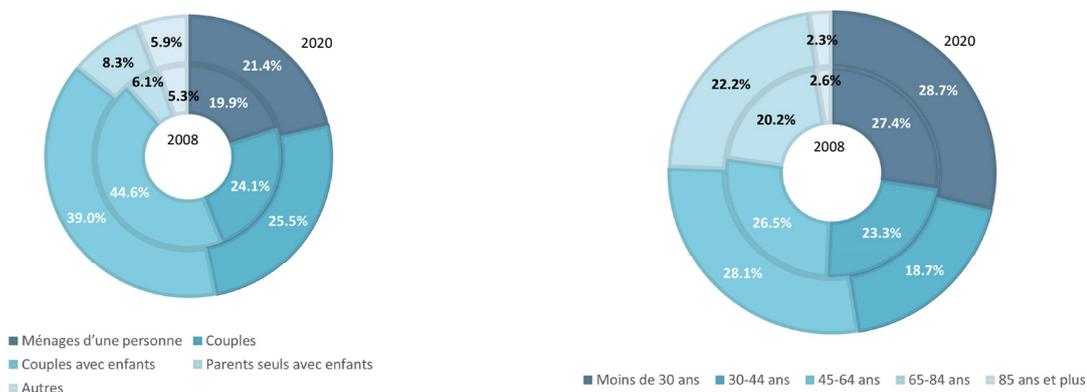


Fig. 5.4: Structure des acquéreurs dans le temps par type de ménage (à gauche) et classe d'âge (à droite)

OFS: ESPA; calculs propres

peu surprenante. La hausse de la part des acquéreurs de plus de 45 ans va de pair avec elle. La progression des ménages de moins de 30 ans mérite également d'être signalée.

Facteurs qui influencent l'acquisition dans le temps

Pour pouvoir analyser différents facteurs et l'influence de ceux-ci sur la décision d'acquisition, il est possible de les combiner entre eux dans un modèle Logit. Ce modèle permet d'évaluer avec quelle probabilité un ménage qui change de domicile achètera une maison ou un appartement. Les figures 5.5 et 5.6 présentent les variations de cette probabilité en fonction de facteurs d'influence isolés par rapport à un ménage de référence. Le ménage de référence utilisé ici est un ménage suisse d'une personne sans revenu du travail, de moins de 30 ans et

dont on ne connaît pas le niveau de fortune.

La figure 5.5 montre quels facteurs influencent, positivement ou négativement, la probabilité d'acquies un appartement en propriété par rapport à ce ménage de référence et l'évolution de celle-ci entre 2012 et 2020.

On voit que pour tous les types de ménages, la probabilité d'acquies un appartement en propriété est plus grande que pour le ménage de référence d'une personne. C'est vrai aussi pour les ménages de personnes âgées. Un facteur intéressant est celui des revenus, qui sont pris en compte ici sous la forme de quintiles de revenus équivalents (soit les revenus des ménages typisés en revenu par habitant). Les catégories inférieures ont une influence négative, mais seule la catégorie la plus élevée a une influence positive. Les revenus moyens n'ont aucune

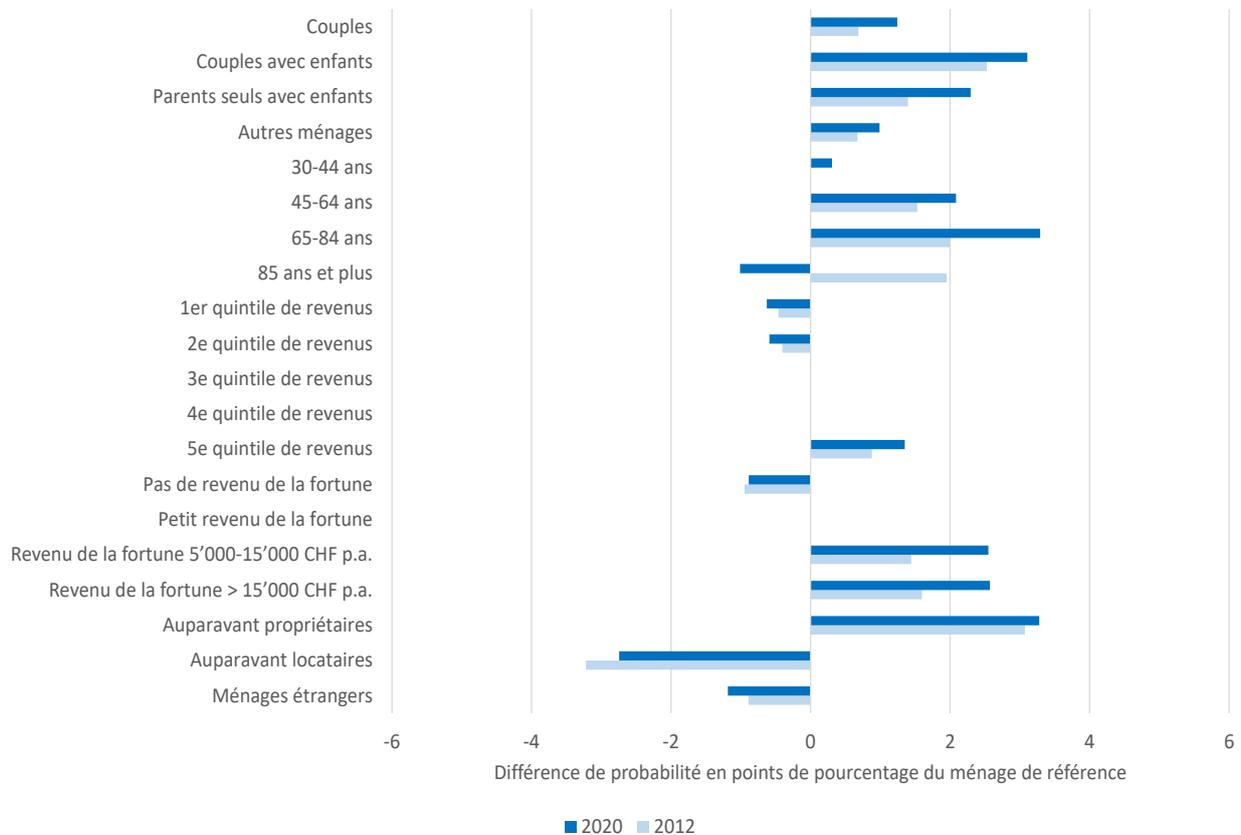


Fig. 5.5: Facteurs qui influencent la probabilité d'acquies un appartement en propriété

OFS: ESPA; modèle propre

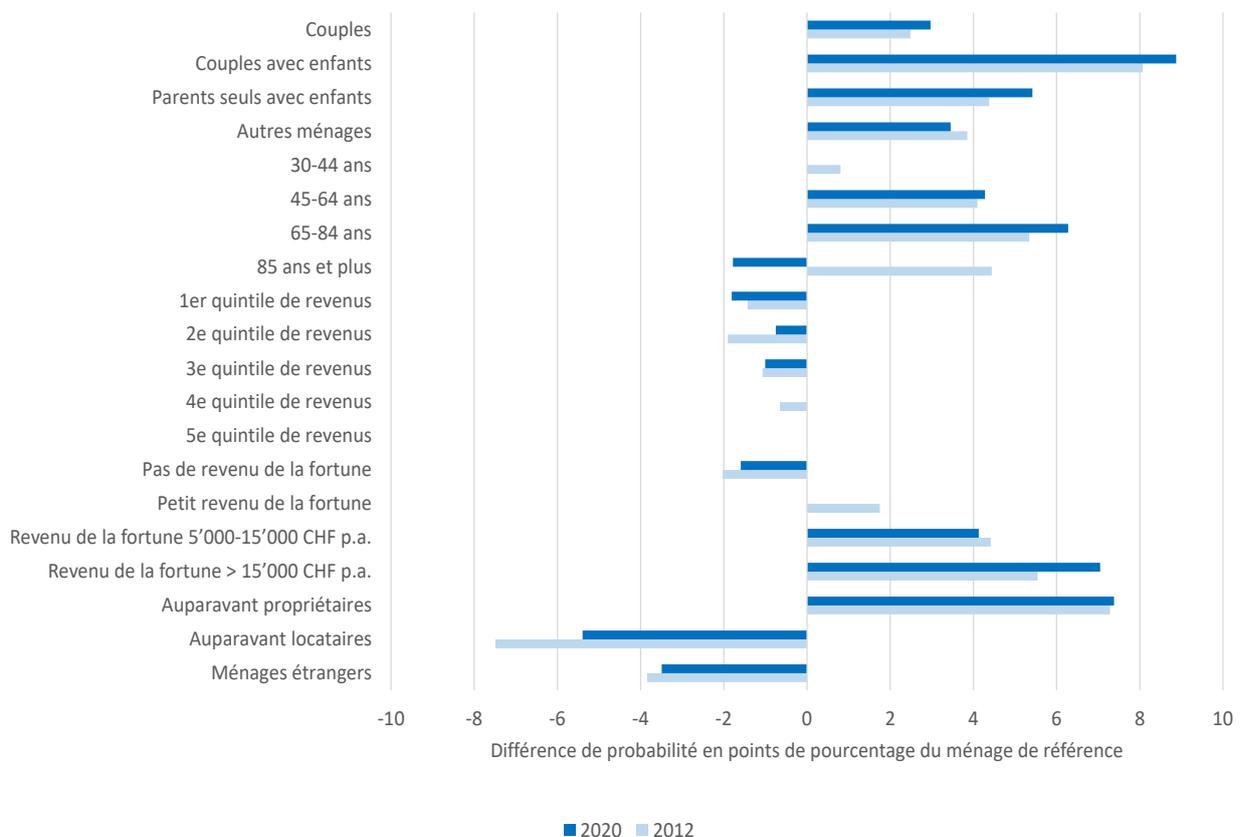


Fig. 5.6: Facteurs qui influencent la probabilité d'acquérir une maison individuelle

OFS: ESPA; modèle propre

influence sur la probabilité d'acheter. Le revenu de la fortune et les composants de patrimoine sont des facteurs plus importants. A partir d'un revenu de la fortune d'un ménage de 5000 CHF par an, les avoirs considérables simplifient l'achat d'un appartement. C'est le cas aussi lorsque le ménage était déjà précédemment propriétaire et que le précédent bien immobilier lui a permis de profiter d'éventuelles hausses de prix dans le passé.

Ces facteurs d'influence n'ont pas beaucoup varié entre 2012 et 2020. La hausse des parents seuls avec enfants dans les acquéreurs s'observe ici aussi. Pour le reste, il apparaît clairement parmi les acquéreurs un déplacement vers les 65-84 ans et vers les ménages qui perçoivent un important revenu de la fortune. L'influence des revenus se vérifie également, quoique de manière un peu moins marquée, puisque la

probabilité d'acheter n'augmente que dans le dernier quintile.

Une analyse similaire peut être effectuée pour l'acquisition d'une maison individuelle. Le ménage de référence utilisé est le même que pour l'appartement en propriété. Dans l'ensemble, les facteurs d'influence à l'œuvre dans la figure 5.6 sont les mêmes que dans la figure 5.5. La plupart empruntent la même direction, mais de façon beaucoup plus marquée.

Pour les maisons individuelles, la demande est dominée par les couples avec enfants, de façon bien plus forte que pour les appartements. En 2020, comparés aux ménages plus jeunes, ceux des 30-44 ans ne bénéficiaient toutefois plus d'un avantage décisif pour acquérir une maison. Des revenus bas rendent tout achat très difficile, mais des revenus élevés n'ont aucun effet positif.

En 2012 déjà, cette influence positive était le fait des revenus de la fortune. Cette influence s'est encore sensiblement renforcée en 2020. Un petit revenu de la fortune n'aide plus à acheter une maison. Pour cela, la fortune doit être substantielle. En revanche, la pyramide des âges chez les acquéreurs de maisons s'est moins déplacée vers le haut que pour les appartements.

Les figures 5.5 et 5.6 parlent d'elles-mêmes et complètent les précédentes considérations structurelles. La maison individuelle, prisée des familles, n'a pas perdu de son attrait entre 2012 et 2020, mais même un très bon revenu ne suffit plus pour s'en porter acquéreur. En l'absence de fortune (pour accroître la part de fonds propres et abaisser le seuil de viabilité financière), la marge de manœuvre est faible. Le phénomène n'est pas aussi marqué pour les appartements en propriété. Les revenus dans le quintile supérieur du moins accroissent les chances d'acquérir un bien, à condition de disposer de fonds propres qui peuvent provenir soit d'un précédent placement immobilier, soit d'autres éléments de la fortune. L'âge des acquéreurs se décale de plus en plus vers l'âge de la retraite, comme le montre la hausse de la probabilité d'achat chez les 65-84 ans et le recul de cette même probabilité chez les 30-44 ans.

La demande d'investissement stimule les prix

Sur la base des analyses ci-dessus, dans le cas des logements en propriété destinés à un usage propre, on pourrait supposer qu'à un moment donné, l'offre et la demande soient à l'équilibre

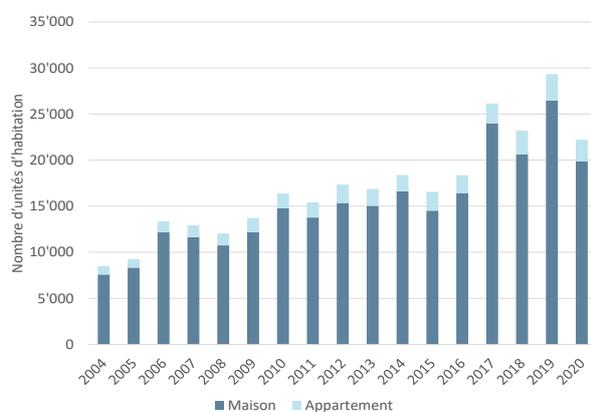


Fig. 5.7: «Logements en propriété» mis en location depuis 2004

Meta-Sys: AdScan; calcul propre

à des niveaux de prix élevés. Cela n'a toutefois jamais été le cas depuis 2015, même si les figures 5.5 et 5.6 montrent aussi clairement qu'il faut des apports de fonds propres toujours plus importants pour satisfaire aux exigences de viabilité liées aux revenus. C'est ce qui explique pourquoi les revenus n'influencent plus que marginalement la probabilité d'achat. Certes, les taux toujours plus bas et les hausses de prix escomptées ont encore diminué les coûts d'utilisation de la propriété du logement («User Cost») depuis 2015. Ces facteurs alimentent la hausse des prix, en rendant la propriété plus attrayante que la location. En période de taux d'intérêt négatifs, le potentiel de nouvelles baisses est toutefois limité.

D'autres ressorts que le revenu et la fortune ou la baisse des coûts d'utilisation des propriétaires occupants doivent donc être à l'œuvre. Il s'agit des acquéreurs qui investissent. À l'heure où l'épargne est malmenée, la propriété par étages s'avère un placement direct bienvenu, qui ne nécessite pas des fonds propres aussi élevés qu'un immeuble locatif. La transition, du côté de l'offre, de la propriété destinée à un usage propre vers la location et inversement est difficile à mesurer. Les annonces immobilières qui font explicitement référence à la location d'un «appartement en propriété» ou d'une maison individuelle fournissent des indications en la matière. Les chiffres correspondants sont présentés dans la figure 5.7.

De fait, le nombre d'appartements en propriété mis en location a triplé entre 2004 et 2019. Et ils ne sont pas seuls, les maisons individuelles proposées à la location se sont aussi multipliées. Certes, leur location a toujours existé (voir fig. 5.1), mais seule la mise en location d'anciennes unités de propriété peut être à l'origine d'une hausse de cette ampleur. L'augmentation à partir de 2017, soit l'année où le marché de la propriété s'est trouvé dans une situation à nouveau plus tendue, est particulièrement impressionnante.

Les investisseurs en quête de rendement se tournent de plus en plus vers les appartements en propriété et entrent ainsi en concurrence avec les acheteurs pour eux-mêmes. Sans surprise, les objets de placement déterminent les hausses de prix.

Contexte à long terme

Même si le constat montre clairement que la propriété du logement est réservée, pour schématiser un peu, aux personnes âgées et aux personnes fortunées, et que les familles en particulier en sont de plus en plus exclues, l'évolution actuelle doit être placée dans un contexte un peu plus large. Jusqu'au début des années 90, le taux de propriété en Suisse se situait aux alentours de 30%. Ce n'est qu'avec l'effondrement du marché immobilier des années 90 et, surtout, l'encouragement de l'accession à la propriété du logement au moyen du deuxième pilier que le taux de propriété a commencé à augmenter, et ce jusqu'en 2013, année où l'activité de construction s'est fortement réorientée dans de nombreuses régions vers le logement locatif. Depuis, le taux stagne, voire tend à se replier. Il demeure cependant très au-dessus du niveau du début des années 90.

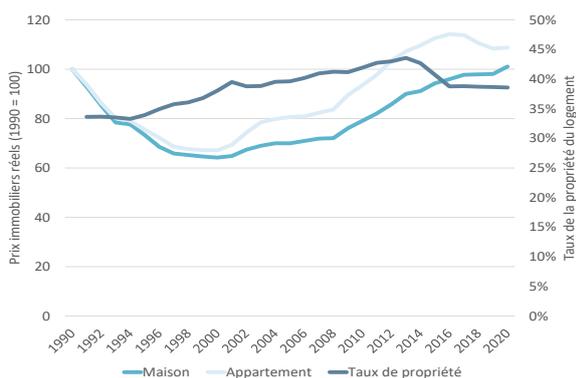


Fig. 5.8: Évolution à long terme du taux de propriété et des prix immobiliers réels

Wüest Partner; OFS: ESPA (en pondération des ménages, 2015 interpolé)

Même si les prix de l'immobilier ont fortement augmenté depuis 2008, les maisons individuelles n'ont atteint le niveau réel de 1990 que l'année dernière. La situation de pénurie actuelle n'a donc rien de nouveau. Elle est une répétition de l'histoire, qu'un marché du logement locatif bien approvisionné rend moins grave qu'en 1990.

Dans ce contexte, l'évolution actuelle est à la fois un peu moins extraordinaire et un peu moins préoccupante qu'elle n'y paraît au premier abord.

Conclusions

L'excès de liquidités sur les marchés financiers depuis la crise financière maintient les taux d'intérêt à des niveaux plancher. Il rend attrayants les investissements directs dans l'immobilier, non seulement dans les objets de placement classiques, mais aussi dans les appartements en propriété. Les acheteurs pour eux-mêmes sont en concurrence avec les investisseurs, de sorte qu'il faut toujours plus de fonds propres pour satisfaire le cas échéant aux exigences en matière de capacité financière. L'acquéreur d'un bien immobilier en 2020 est en moyenne beaucoup plus âgé et plus riche que l'acquéreur de 2012. Les propriétaires sont de plus en plus souvent, et dans des proportions plus élevées que dans la population, des couples sans enfants et/ou des personnes à la retraite. L'accession à la propriété est devenue impossible pour les familles qui ne disposent que de peu de capitaux. En outre, la maison individuelle rêvée est devenue dans l'intervalle un bien d'une extrême rareté. On ne construit presque plus de maisons individuelles, on en démolit de plus en plus, et ceux qui en possèdent préfèrent les louer plutôt que les céder. Maigre consolation, la situation était pire encore en 1990.

Un taux élevé de propriétaires de logements ne favorise pas en soi la prospérité. Il existe cependant des ménages qui aspirent à la sécurité du logement, qui recherchent un bien immobilier spécial ou qui privilégient cette forme de placement immobilier direct. Tous devraient si possible pouvoir concrétiser leurs souhaits. De 1995 à 2013, ils sont nombreux à avoir eu cette possibilité. Aujourd'hui, cette possibilité n'existe plus dans de nombreuses régions de Suisse. La densification visée, du fait de la pénurie correspondante de l'offre, entraîne une augmentation massive de la valeur des terrains peu densément utilisés. Il se peut que cette évolution soit conforme à la demande à long terme. Pour l'heure, il n'en est rien.

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 locaux 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 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.