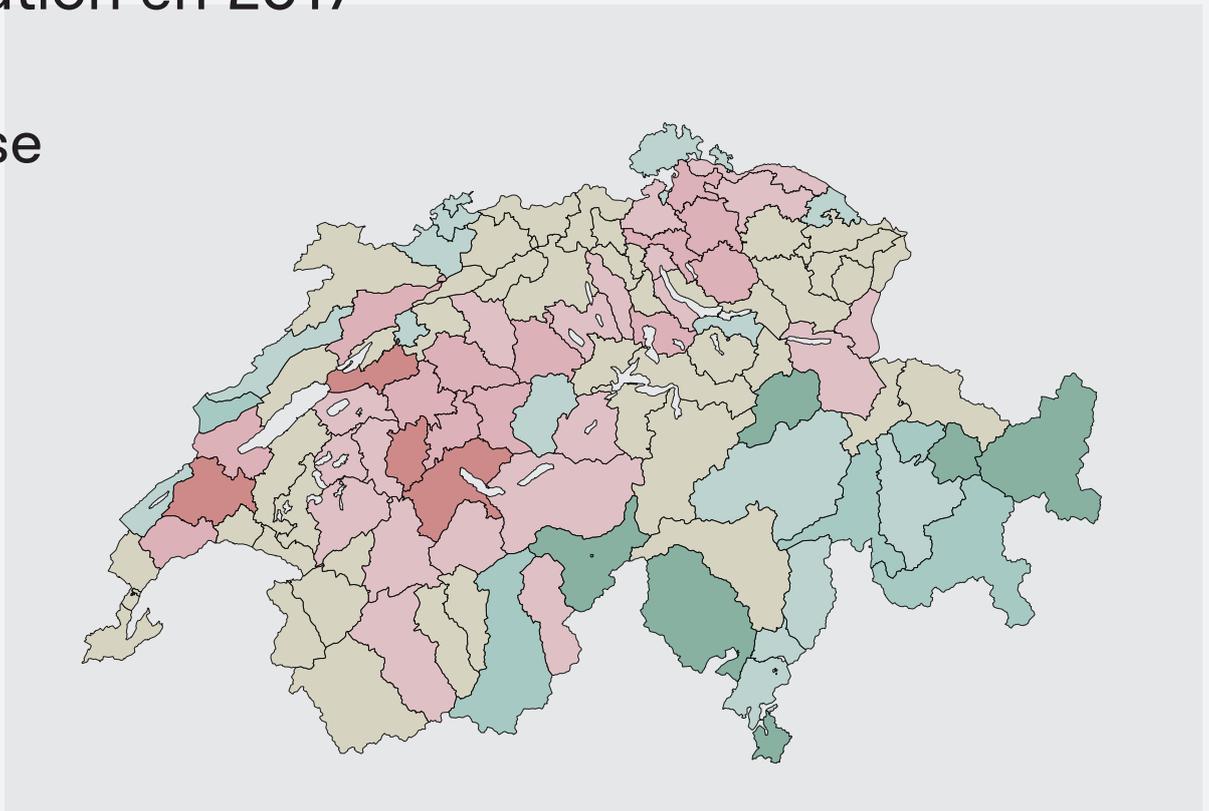




# Libre circulation des personnes et marché du logement

## Évolution en 2017

### Suisse





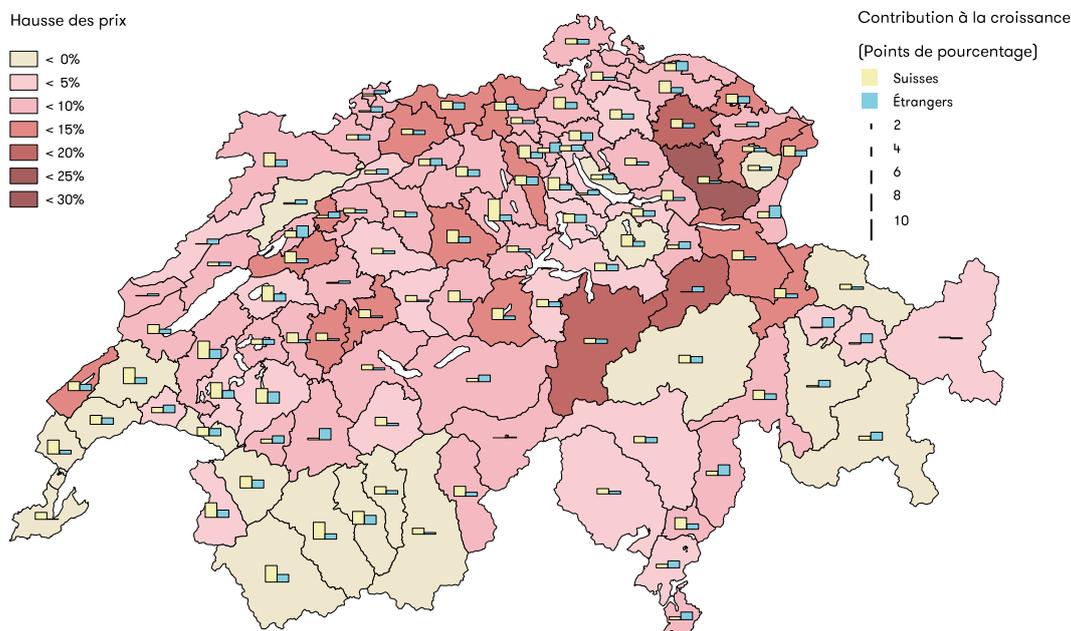
## Introduction

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, seul le taux d'immigration reste élevé. Toutefois, ce dernier aussi a baissé au cours de l'année 2017.

Tout cela a des répercussions sur le marché de l'immobilier. Ce rapport a pour but de suivre le développement des ménages étrangers et son influence sur le marché du logement. Il établit la situation actuelle du marché du logement en perspective avec le taux de croissance des ménages et la structure de leurs revenus. Pour cette analyse, le marché est divisé en deux parties: location et propriété. Celles-ci sont également divisées en trois segments de prix: inférieur, moyen et supérieur.

# Ensemble du marché du logement 2012-2017



## Carte 1: Croissance des prix et croissance des ménages depuis 2012

Évolution des prix (de l'offre, nominaux) et contribution\* des ménages suisses et étrangers à la croissance des ménages en Suisse durant la période 2012-2017

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

En 2012, dans le contexte du cycle économique en cours, le marché du logement en Suisse se trouvait en pleine phase de raréfaction de l'offre. Le début du cycle date de 2005, dernière année avant 2016 où un marché équilibré pouvait être observé. En 2012, cette situation de pénurie durait depuis plusieurs années déjà pour le logement locatif, alors que pour la propriété il s'agissait de la première année avec une tension aussi forte. De 2005 à 2012, les prix ont augmenté de 24% dans l'ensemble, soit de 35% pour la propriété privée et de 16.5% pour les logements locatifs.

Suite au pic de pénurie en 2014, l'industrie du bâtiment a su réagir en conséquence, aboutissant à une détente du marché pour les 3 années suivantes. Depuis 2012, la croissance du parc de logements excède celle du nombre de ménages de 1.8 point de pourcentage. Il s'ensuit une croissance des prix nettement plus modérée qu'avant

2012: 1% pour les locatifs et 8.5% pour la propriété. Les ménages étrangers constituent 40% de la croissance des ménages, la part la plus importante provenant donc des ménages suisses.

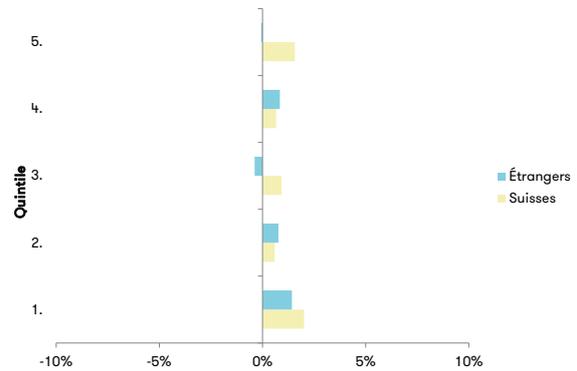
Le secteur de la construction a cependant réagi de manière asymétrique à l'état du marché. Suite à la pénurie accentuée du logement locatif, la réaction de l'industrie du bâtiment a été d'augmenter significativement la part de logements locatifs. Ceci a permis la détente du marché et il en a même résulté un excédent d'offre.

Toutefois cette évolution ne correspond pas entièrement à la demande. Compte tenu des taux d'intérêts exceptionnellement bas en vigueur, la demande pour la propriété reste forte, mais ne peut être que partiellement satisfaite. La part des personnes en propriété a légèrement baissé depuis 2012 (tableau 4.4). De ce fait, les ménages à revenus modérés se retrouvent confinés dans le

\* 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.

logement locatif (figure 1.1 et 1.2).

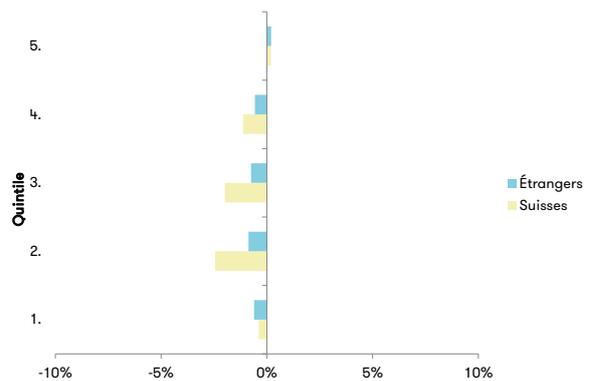
La carte 1 illustre également la progression du cycle qui a débuté en 2005. Contrairement aux attentes, ce ne sont pas les régions du lac Léman ou de Zurich qui, depuis 2012, présentent les plus fortes hausses de prix, mais bien les régions de la Suisse du Nord-Ouest et de la Suisse orientale et en partie de l'Espace Mittelland, où la pénurie du logement s'est faite sentir plus tard et de manière moins prononcée. De plus, les ménages étrangers ne sont pas non plus ceux qui influent le plus sur la croissance du nombre de ménages dans l'ensemble des régions. En raison de l'accroissement des prix qui a eu lieu depuis 2005 dans les zones à forte concentration urbaine, les ménages étrangers – tout comme les ménages suisses – ont été contraints de s'installer davantage en périphérie, à une distance plus ou moins éloignée des centres.



**Figure 1.1: Revenus des locataires**

Variations 2012 – 2017 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2012 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

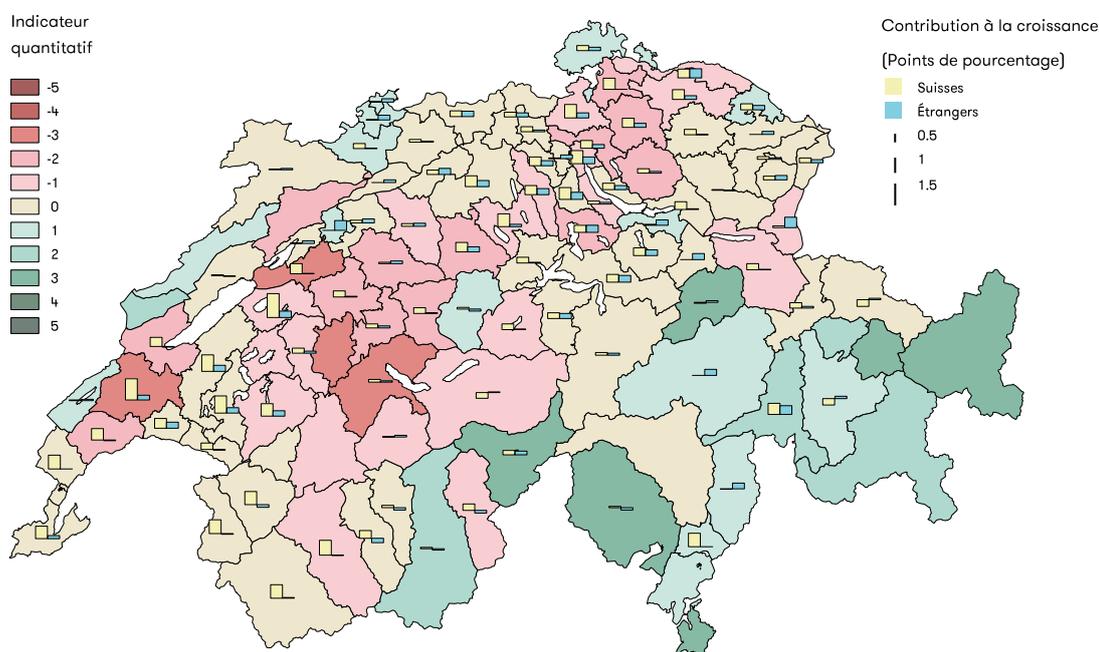


**Figure 1.2: Revenus des propriétaires**

Variations 2012 – 2017 de la part de Suisses et d'étrangers compris dans les quintiles 2012 de la distribution totale des revenus salariaux des ménages en Suisse

OFS: ESPA

# Ensemble du marché du logement 2017



## Carte 2: Pénurie quantitative et croissance des ménages

Pénurie quantitative sur le marché suisse du logement (marché locatif et de la propriété) en 2017 et estimation de la contribution à la croissance\* des ménages suisses et étrangers en 2017

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

Le fait le plus marquant de l'année 2017 est sans doute l'affaiblissement de la croissance du nombre de ménages. La croissance (estimée) de 0.7% correspond à la moitié du chiffre de l'année 2016. Les ménages étrangers ont seulement contribué à 30% de cette croissance, alors que leur contribution s'élève à 40% sur la période 2012-2017. Le tableau 2.3 reflète cette évolution. Tandis que la croissance des ménages étrangers atteint encore 2.5% en 2016, celle-ci s'est réduite à 1.1% en 2017. En revanche, le taux de croissance des ménages suisses se situe au même niveau que l'année précédente avec 0.6%.

L'activité de construction s'est maintenue au même niveau (élevé) qu'en 2016. Par conséquent, le parc de logements s'est accru de 1.2%, ce qui excède la croissance du nombre de ménage de 0.5 point de pourcentage. Cette évolution devrait normalement conduire une fois de plus à la détente des marchés et mener le cycle entamé

en 2005 à son terme (voir « Ensemble du marché du logement 2012 - 2017 »).

La carte 2 montre (en comparaison avec 2016) que la fin du cycle n'est pas encore arrivée. Les marchés agrégés du logement se sont tendus à nouveau. Toutefois, on peut, dans l'ensemble, encore parler d'équilibre, l'indicateur quantitatif de pénurie étant seulement passé de 0.2 à -0.4 (tableau 2.1). Ceci se reflète également dans l'évolution modérée des prix (tableau 2.2).

Cette situation d'équilibre cache cependant un déséquilibre croissant entre le marché locatif et le marché de la propriété. Pendant que le marché locatif poursuit sa détente, le marché de la propriété se resserre, tendance qui se faisait sentir dans l'étude de monitoring de 2016 déjà.

À l'exception de la région de Zurich, l'augmentation de la tension touche toutes les régions. En effet,

\* 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.

en 2017, la région de Zurich, qui a souffert d'une pénurie persistante jusqu'en 2016, a pu rattraper les autres régions de Suisse, avec un marché du logement qui s'est finalement détendu. Ceci ne fait que confirmer le déséquilibre entre location et propriété: le marché zurichois affiche le taux de locataires le plus élevé des régions considérées dans ce rapport (tableau 3.4).

On ne peut pas s'attendre à un changement de situation en 2018. L'activité de construction semble être légèrement en baisse cette année, mais les investissements dans le logement locatif restent élevés et leur part dans l'ensemble de la construction de logements aussi. Avec une conjoncture favorable et des taux d'intérêts qui restent bas, la pression sur le logement en propriété ne s'atténuera que peu et le déséquilibre entre les deux modes d'occupation tendra à s'accroître.

	2012	2016	2017	2017
Suisse	-2.7	0.2	-0.4	⇒
Région lémanique	-3.6	0.6	-0.5	↘
Espace Mittelland	-2.4	-0.3	-1.1	⇒
Suisse du N-O	-1.2	1.2	0.5	⇒
Zurich	-4.2	-2.5	-1.5	↗
Suisse orientale	-2.0	1.9	0.6	↘
Suisse centrale	-3.3	-0.4	-1.1	⇒
Tessin	1.1	4.3	2.7	↘

**Tableau 2.1: Pénurie quantitative**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Suisse	100.0	103.0	104.4	1.3%	4.4%
Région lémanique	100.0	95.0	96.1	1.2%	-3.9%
Espace Mittelland	100.0	104.7	106.4	1.6%	6.4%
Suisse du N-O	100.0	107.6	109.4	1.7%	9.4%
Zurich	100.0	102.9	103.9	1.0%	3.9%
Suisse orientale	100.0	106.1	107.8	1.5%	7.8%
Suisse centrale	100.0	104.0	105.4	1.3%	5.4%
Tessin	100.0	103.8	103.3	-0.5%	3.3%

**Tableau 2.2: Évolution des prix (2012 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

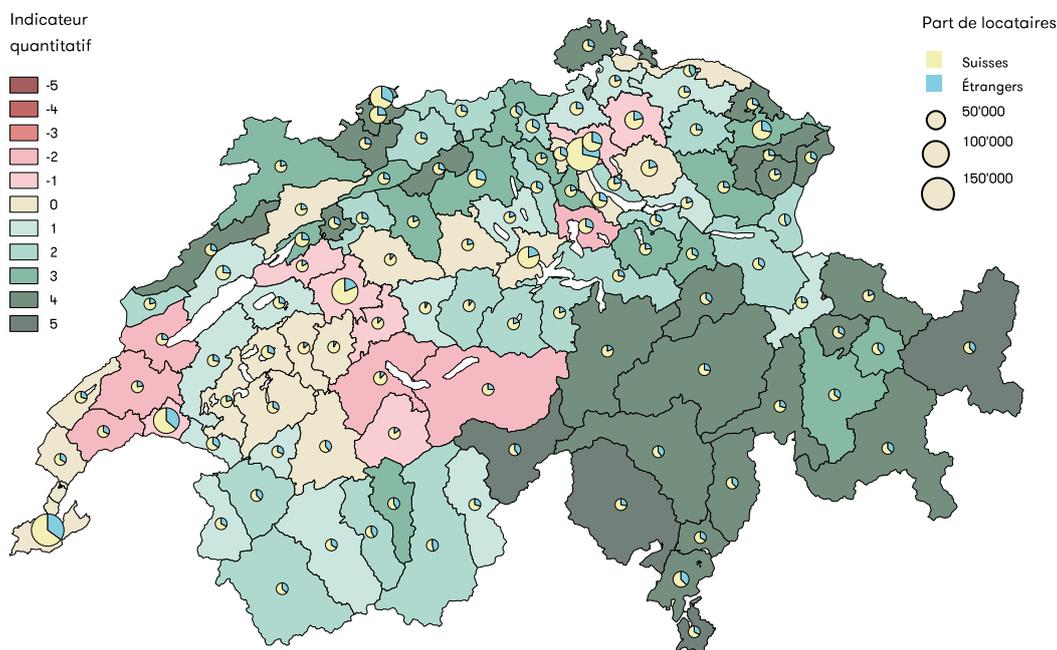
		2016	2017	2016-2017
Suisse	CH	2'974'305	2'992'386	0.6%
	ETR	708'170	716'059	1.1%
Région lémanique	CH	511'518	517'551	1.2%
	ETR	180'262	181'363	0.6%
Espace Mittelland	CH	706'350	708'654	0.3%
	ETR	113'652	114'770	1.0%
Suisse du N-O	CH	404'314	406'270	0.5%
	ETR	98'809	100'490	1.7%
Zurich	CH	531'126	535'661	0.9%
	ETR	132'961	135'247	1.7%
Suisse orientale	CH	413'894	415'311	0.3%
	ETR	92'053	93'211	1.3%
Suisse centrale	CH	283'701	285'393	0.6%
	ETR	51'712	52'642	1.8%
Tessin	CH	123'402	123'546	0.1%
	ETR	38'721	38'335	-1.0%

**Tableau 2.3: Évolution des ménages**

Évolution estimée du nombre de ménages en Suisse

OFS: Statpop; propres calculs

# Marché de la location 2017



### 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 2017

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

Comme le laisse entrevoir l'évolution de l'ensemble du marché du logement, le marché du locatif a continué à se détendre en 2017 (tableau 3.1). La part du logement locatif dans l'activité de construction s'élève une nouvelle fois à deux tiers environ, alors que la demande supplémentaire issue des ménages étrangers a clairement chuté. Cette évolution a des conséquences positives pour la région de Zurich qui, sur la carte 3, affiche à présent elle-aussi plusieurs régions en couleur verte, ce qui était, en 2016, uniquement le cas de la région du Pfannenstiel. Dans ce contexte, il n'est donc pas étonnant que les loyers de nouveaux baux stagnent ou soient en baisse en 2017 (tableau 3.2).

Un deuxième effet positif de l'évolution en 2017 est la détente des segments supérieur et moyen des loyers. Dans le segment inférieur des loyers également, la tension est moins forte que les années précédentes, avec un indicateur de pénu-

rie quantitative qui affiche une valeur de -2 seulement. Par conséquent la divergence structurelle s'est légèrement réduite (tableau 3.3).

Jusqu'à présent ce monitoring a plutôt porté son attention sur les situations de pénuries du marché de la location. Il faut cependant noter que dans le segment supérieur de prix, sur lequel les effets de l'activité de construction se font sentir, on observe un excédent d'offre significatif. Même l'augmentation des revenus des ménages locataires (figure 3.5) ne contribue guère à un soulagement de la situation. En considérant les marchés de la propriété, il semblerait qu'une partie des locataires préférerait être propriétaire. L'accroissement de la part des locataires (tableau 3.4) est très vraisemblablement due à la pénurie sur le marché de la propriété.

	2012	2016	2017	2017
Suisse	-2.3	1.0	1.2	⇒
Région lémanique	-3.6	-0.1	-0.4	⇒
Espace Mittelland	-1.6	1.3	1.2	⇒
Suisse du N-O	-0.5	3.6	3.6	⇒
Zurich	-4.2	-2.0	-0.2	↗
Suisse orientale	-0.9	4.0	3.4	⇒
Suisse centrale	-3.6	0.1	0.5	⇒
Tessin	2.8	5.0	5.0	⇒

**Tableau 3.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché locatif suisse

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Suisse	100.0	101.1	101.2	0.1%	1.2%
Région lémanique	100.0	94.9	94.9	0.0%	-5.1%
Espace Mittelland	100.0	103.9	104.3	0.4%	4.3%
Suisse du N-O	100.0	103.4	103.6	0.2%	3.6%
Zurich	100.0	101.2	101.4	0.1%	1.4%
Suisse orientale	100.0	103.0	103.3	0.3%	3.3%
Suisse centrale	100.0	101.6	101.4	-0.2%	1.4%
Tessin	100.0	103.4	101.7	-1.6%	1.7%

**Tableau 3.2: Évolution des prix (2012 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2017	2017
Suisse	3.1	3.0	⇒
Région lémanique	3.8	3.3	↘
Espace Mittelland	2.9	2.7	⇒
Suisse du N-O	2.7	3.1	⇒
Zurich	4.1	3.8	⇒
Suisse orientale	1.5	1.7	⇒
Suisse centrale	3.9	3.4	↘
Tessin	0.6	0.6	⇒

**Tableau 3.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle dans le marché locatif suisse

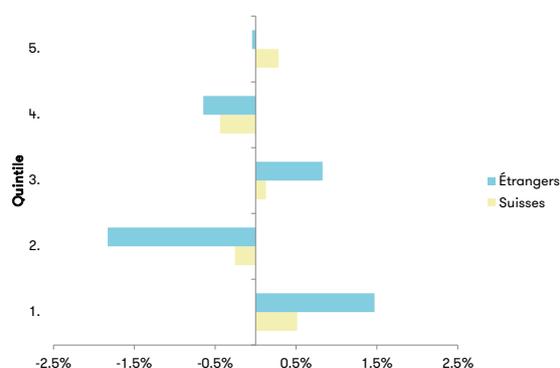
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2012	2015	2016	2017
Suisse	CH	47%	49%	50%	50%
	ETR	82%	83%	84%	83%
Région lémanique	CH	52%	53%	56%	55%
	ETR	82%	83%	84%	85%
Espace Mittelland	CH	44%	45%	46%	47%
	ETR	82%	85%	84%	83%
Suisse du N-O	CH	43%	44%	45%	46%
	ETR	77%	78%	79%	77%
Zurich	CH	58%	60%	60%	60%
	ETR	88%	89%	90%	90%
Suisse orientale	CH	38%	41%	43%	43%
	ETR	79%	79%	80%	81%
Suisse centrale	CH	46%	48%	50%	50%
	ETR	85%	86%	84%	85%
Tessin	CH	41%	45%	48%	48%
	ETR	76%	77%	79%	77%

**Tableau 3.4: Taux de locataires**

Part de locataires dans les ménages suisses et étrangers en Suisse

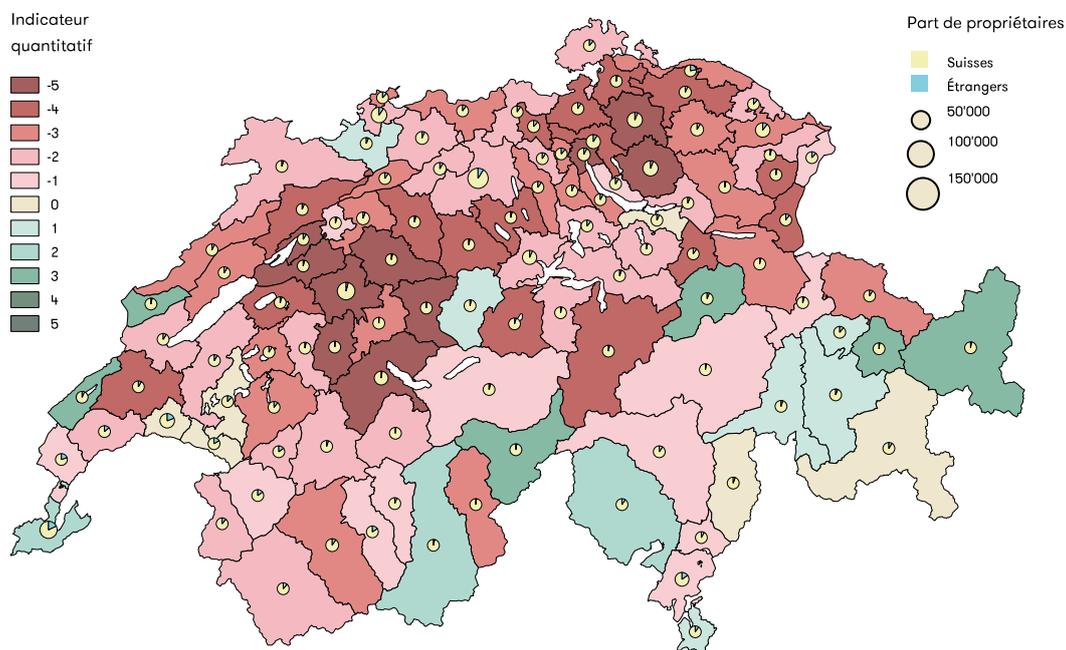
OFS: ESPA

**Figure 3.5: Évolution des revenus**

Changement en 2017 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2016 des ménages locataires suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

## Marché de la propriété 2017



### 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 2017

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

Dans l'étude de monitoring de 2016 il était déjà question d'un probable déséquilibre entre marché du locatif et marché de la propriété. Mais l'aggravation de la pénurie en 2017 dans le domaine de la propriété est tout de même surprenante (tableau 4.1). L'indicateur quantitatif de pénurie montre une forte réduction pour l'ensemble des régions, à l'exception de Zurich dont le marché ne s'est jamais rééquilibré au cours de ces dernières années. La nette hausse des prix de 3% n'est qu'une conséquence logique de cette situation (tableau 4.2).

La carte 4 illustre d'une part la situation tendue du marché, d'autre part le stade avancé du cycle immobilier. En raison d'un niveau de prix très élevé dans les régions les plus attractives au bord des lacs Léman, de Zurich et de Zoug, les marchés ne sont pas trop fortement déséquilibrés. Les marchés tendus se situent plutôt dans les régions tampon de l'Espace Mittelland, de la Suisse

orientale et des alentours des agglomérations de Zurich et de Lausanne/Genève.

Dans le cadre de cette évolution, l'indicateur de divergence structurelle a baissé (tableau 4.3). La raison en est l'aggravation de la pénurie dans tous les segments de prix. Pour l'ensemble de la Suisse en 2017, l'indicateur quantitatif de pénurie est négatif dans les trois segments de prix.

Cette évolution est sans doute causée par des taux d'intérêt bas qui semblent rendre la propriété meilleure marché que la location, ainsi que par l'évolution du nombre de ménages. Tandis que la demande en logements locatifs s'est quelque peu réduite en raison d'une immigration restreinte, la demande en propriété est, quant à elle, restée stable, d'autant plus que les ménages étrangers comptent plus de propriétaires (tableau 4.4). L'évolution des revenus par contre n'a eu que peu d'effet sur cette évolution. La seule

croissance notable est celle des ménages étrangers dans le segment supérieur des revenus (figure 4.5).

	2012	2016	2017	2017
Suisse	-3.1	-0.9	-2.7	↘
Région lémanique	-3.5	1.7	-0.7	↘
Espace Mittelland	-3.2	-2.0	-3.6	↘
Suisse du N-O	-2.0	-1.5	-3.0	↘
Zurich	-4.3	-3.6	-4.3	⇒
Suisse orientale	-3.0	-0.1	-2.1	↘
Suisse centrale	-2.9	-1.1	-3.1	↘
Tessin	-1.0	3.5	-0.1	↘

**Tableau 4.1: Pénurie quantitative**

Pénurie quantitative sur le marché suisse de la propriété

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2012	2016	2017	2017	2012-2017
Suisse	100.0	105.6	108.6	2.8%	8.6%
Région lémanique	100.0	95.1	98.1	3.1%	-1.9%
Espace Mittelland	100.0	105.6	108.7	2.9%	8.7%
Suisse du N-O	100.0	112.2	115.8	3.2%	15.8%
Zurich	100.0	106.4	109.2	2.7%	9.2%
Suisse orientale	100.0	109.2	112.0	2.6%	12.0%
Suisse centrale	100.0	107.2	110.7	3.2%	10.7%
Tessin	100.0	104.3	105.2	0.8%	5.2%

**Tableau 4.2: Évolution des prix (2012 = 100)**

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

Meta-Sys: Adscan; propres calculs

	2016	2017	2017
Suisse	2.2	1.6	↘
Région lémanique	2.4	1.9	↘
Espace Mittelland	1.7	1.2	↘
Suisse du N-O	2.3	1.5	↘
Zurich	1.2	1.8	↗
Suisse orientale	2.9	1.4	↘
Suisse centrale	3.4	2.1	↘
Tessin	1.1	1.4	⇒

**Tableau 4.3: Divergence structurelle**

Divergence structurelle sur le marché suisse de la propriété

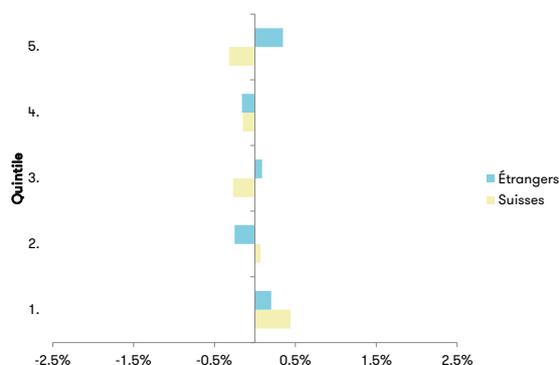
Meta-Sys: Adscan; propres calculs

		2012	2015	2016	2017
Suisse	CH	53%	51%	50%	50%
	ETR	18%	17%	16%	17%
Région lémanique	CH	48%	47%	44%	45%
	ETR	18%	17%	16%	15%
Espace Mittelland	CH	56%	55%	54%	53%
	ETR	18%	15%	16%	17%
Suisse du N-O	CH	57%	56%	55%	54%
	ETR	23%	22%	21%	23%
Zurich	CH	42%	40%	40%	40%
	ETR	12%	11%	10%	10%
Suisse orientale	CH	62%	59%	57%	57%
	ETR	21%	21%	20%	19%
Suisse centrale	CH	54%	52%	50%	50%
	ETR	15%	14%	16%	15%
Tessin	CH	59%	55%	52%	52%
	ETR	24%	23%	21%	23%

**Tableau 4.4: Taux de propriétaires**

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

OFS: ESPA



**Figure 4.5: Évolution des revenus**

Changement en 2017 de la part des personnes dans la répartition globale des revenus 2016 des ménages en propriété suisses et étrangers en Suisse

OFS: ESPA

## Conclusion

Le retour à l'équilibre des marchés locatifs et de la propriété en 2016 a été soudainement interrompu en 2017. Certes, la détente des marchés locatifs a continué, mais, de manière plutôt inattendue, les marchés de la propriété se retrouvent à nouveau sous pression et dans une situation d'excédent de demande. L'aspect positif de ceci est que le marché locatif se détend aussi dans le segment moyen des loyers et que même le segment inférieur témoigne d'une réduction de l'excédent de demande. Ce dernier segment est bien moins tendu qu'il ne l'était récemment.

Pour l'aspect négatif de cette évolution, on trouve une offre qui ne correspond pas entièrement à la demande et un net excédent d'offre dans le segment supérieur des logements locatifs, alors que dans les marchés de la propriété la pression sur les prix persiste. Même si le niveau d'équilibre du nombre de logements en propriété est difficile à prédire au vu de la situation exceptionnelle des taux d'intérêt, une part plus élevée de logements en propriété parmi les projets de construction serait souhaitable.

La pression sur les marchés de la propriété provient en partie d'une demande d'investissement qui n'exprime pas forcément un besoin en logements. Il est donc temps que l'activité de construction se conforme à la croissance du nombre de ménages. Au niveau quantitatif, le cycle entamé en 2005 arrive vraisemblablement à son terme, mais ceci n'est pas encore le cas pour les prix.

### Région lémanique

Le marché du logement de la région lémanique est resté en équilibre en 2017. Cet état a été littéralement « achetée » ces dernières années par les augmentations de prix les plus fortes de Suisse. Comme dans les autres régions suisses, la légère pénurie encore visible au cours de l'année sous revue est due à la forte demande de logements en propriété. Ce domaine a également connu des hausses de prix notables en 2017. Cependant, contrairement à d'autres régions, le développement de l'offre de logements semble s'orienter davantage vers la demande. Un net excédent

d'offre dans le secteur du logement locatif est de toute façon peu probable.

La situation dans les segments inférieurs de location et de prix reste tendue. On ne peut pas s'attendre à une amélioration soudaine, d'autant plus qu'à l'heure actuelle on observe en même temps une forte croissance des ménages et une augmentation de l'écart entre les revenus.

### Espace Mittelland

Le cycle économique entamé en 2005 n'a pas encore fini sa course dans l'Espace Mittelland. La raison en est le développement divergent du marché de la location et du marché de la propriété. Alors que le premier continue à se détendre et, heureusement, apparaît un peu moins tendu même dans le segment inférieur de la région métropolitaine de Berne, le marché de la propriété s'est considérablement resserré, approchant du niveau de 2014 correspondant au pic de pénurie du cycle actuel.

Comme la croissance des logements en propriété est supérieure à la croissance des ménages et que l'augmentation du nombre de ménages dans l'Espace Mittelland est modérée, le marché s'équilibrera certainement à moyen terme. À court terme, toutefois, le déséquilibre entre le marché du logement locatif et le marché de la propriété persistera. Seule une augmentation de la construction de logements en propriété, ou alors un changement dans l'évolution des taux d'intérêt pourrait modifier cette situation.

### Suisse du Nord-Ouest

En 2017, comme l'année précédente, le marché du logement de la Suisse du Nord-Ouest est dans l'ensemble en équilibre. Cependant, sous cet équilibre apparent se cache le plus grand écart de toutes les régions suisses entre le marché de l'immobilier locatif et celui de la propriété. Alors que le premier - à l'exception du segment inférieur - enregistre une forte offre excédentaire, le marché de la propriété souffre d'un excédent de demande important. Preuve en est l'augmenta-

tion du nombre de locataires depuis 2012. Parmi eux, plusieurs préféreraient être propriétaires, mais, pour différentes raisons, ils ne parviennent pas à réaliser cette volonté.

Tant que les taux d'intérêt restent bas et que l'activité de construction continue d'alimenter principalement le marché du logement locatif, une détente n'est pas envisageable. De plus, la croissance démographique en baisse ne permet pas d'absorber l'excédent d'offre de logements locatifs.

### **Zurich**

En 2017, le marché locatif de la grande région de Zurich est équilibré pour la première fois depuis 2005. Il dispose d'une offre suffisante, non seulement dans le segment locatif supérieur, mais également dans le segment locatif moyen. Cette évolution n'a pas été identique pour le marché de l'immobilier en propriété, où l'offre s'est au contraire raréfiée.

Contrairement à d'autres, la grande région de Zurich ne présente pas d'excédent d'offre, si l'on considère que la croissance des ménages reste élevée. Il faut donc s'attendre à ce que l'évolution se poursuive de manière similaire en 2018, bien qu'une détente du marché de la location dans le segment inférieur des prix devrait bientôt se produire. En revanche, au vu des taux d'intérêt particulièrement bas, l'immobilier en propriété devrait se maintenir dans une situation de pénurie.

### **Suisse orientale**

Comme dans presque toutes les régions suisses, le marché du logement en Suisse orientale s'est tendu en 2017. Cette situation est imputable au marché de l'immobilier en propriété, le marché du logement locatif souffrant encore d'une offre fortement excédentaire. C'est uniquement dans la Suisse du Nord-Ouest que l'écart entre ces deux parties du marché est aussi prononcé qu'en Suisse orientale.

Alors que la part de locataires augmente dans de nombreuses régions en raison de l'évolution de

l'offre et des niveaux de prix, la part de propriétaires a pu augmenter en 2017 en Suisse orientale, du moins dans les agglomérations moyennes. Le marché de la propriété étant moins tendu que dans la plupart des autres régions suisses, il suffirait de peu pour le rééquilibrer. Or, au vu de l'évolution probable de l'offre, cette évolution semble peu probable pour 2018.

### **Suisse centrale**

La détente évidente du marché du logement observée en 2016 en Suisse centrale ne s'est pas poursuivie en 2017, et ceci malgré le fait que la croissance du parc de logements dépasse la croissance des ménages, laquelle est supérieure à la moyenne Suisse. La raison en est le déséquilibre de l'évolution de l'offre entre le secteur locatif et le secteur de l'immobilier en propriété.

Le marché du logement locatif, quant à lui, continue de se détendre. Cela est d'autant plus réjouissant que la région de Lucerne est aujourd'hui enfin en équilibre et que la demande dans le segment inférieur des loyers présente un excédent moins élevé que l'année précédente. Pour le segment locatif supérieur, la situation d'offre excédentaire persiste.

À l'inverse, le segment supérieur des prix de l'immobilier en propriété est aujourd'hui en équilibre. Par contre, le marché de la propriété en général souffre d'une demande excédentaire qui devrait perdurer, compte tenu de la réduction de l'activité de construction en 2018 et de la part élevée de logements locatifs construits.

### **Tessin**

Le marché du logement du Tessin est à nouveau le marché le mieux alimenté de Suisse en 2017. L'offre continue de croître plus vite que la demande, qui est fortement influencée par la part importante de ménages étrangers. Avec 23,5% de ménages étrangers, le Tessin occupe, après la région lémanique, la deuxième place des grandes régions suisses. Au niveau régional, la croissance des ménages stagne, à l'exception des ménages suisses dans la région de Bellinzone.

L'écart entre le marché de l'immobilier locatif et en propriété continue de se creuser. Comme l'an dernier, les nouveaux logements sont destinés principalement à la location, comme dans le reste de la Suisse d'ailleurs. Le marché du logement locatif du Tessin est un cas exceptionnel en Suisse: il se démarque par une offre fortement excédentaire. La valeur de l'indicateur de pénurie quantitative reste au niveau de détente le plus élevé de l'échelle utilisée dans ce rapport. De plus, l'offre excédentaire a vraisemblablement augmenté en 2017. L'activité de construction a été importante dans le secteur du logement locatif, tandis que le nombre de ménages étrangers a diminué. Il en résulte une baisse des loyers dans toutes les régions tessinoises.

Le marché de la propriété est assez différent: au Tessin, en 2017, la pénurie a nettement augmenté par rapport à 2016. Les éléments qui ont contribué à ce développement sont d'une part l'augmentation modérée du nombre de PPE et de maisons unifamiliales, et d'autre part la stagnation du nombre de ménages avec une tendance à la hausse des revenus. L'équilibre a seulement pu être atteint par une hausse des prix.



## 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 2017. 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 seg-

ment de marché se sature et que les offres deviennent plus chères, les limites des segments se déplacent vers le haut.

La pénurie actuelle se mesure à partir de la durée d'insertion par rapport à la durée d'insertion d'équilibre d'une région. Par contre, pour calculer la pénurie sur des périodes plus longues, on se basera sur l'évolution des prix. Il est tout à fait possible qu'un marché semble ne pas subir de tensions, alors qu'il s'est sans doute rééquilibré antérieurement par des hausses de prix. L'équilibre actuel ne doit donc pas occulter le fait que des changements ont pu avoir lieu par le passé.

Les indicateurs s'appliquant au marché du locatif et de la propriété, respectivement à la répartition régionale, sont pondérés par l'estimation du nombre de ménages et donc agrégés en indicateurs globaux.

L'évolution du nombre de ménages est déterminée par le recensement de la population et des ménages de la Statpop. Pour l'estimation des ménages durant la période d'observation donnée, on applique la taille moyenne des ménages suisses et étrangers au niveau de la population.

L'évolution du niveau des revenus et du statut de propriétaire sont calculés directement à partir des données de 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 2011 à 2012.