

Aperçu du marché du logement

Février 2016

Le 15 janvier 2015, la BNS a, avec effet immédiat, aboli le cours plancher du franc face à l'euro. Elle a aussi adapté une nouvelle fois vers le bas, dans la zone négative, la marge de fluctuation du Libor à trois mois, et introduit un taux d'intérêt négatif pour les avoirs sur ses comptes de virement. Corollaire, la croissance économique s'est essouffée: alors que la croissance du PIB avait atteint 2% en 2014, elle est estimée à 0,8% pour 2015; cette année, on s'attend à une croissance d'à peine 1%.

La demande sur le marché du logement a été soutenue ces dernières années, en raison non seulement de la baisse constante des taux d'intérêt, mais surtout de l'accroissement de la population. La hausse de la demande a eu pour conséquence une nette augmentation de la production de logements, qui devrait atteindre en 2015, comme en 2014, la barre des 50'000 unités.

Le taux de logements vacants a continué de progresser en 2015; à 1,19%, c'est le plus élevé depuis 2001. La hausse devrait se poursuivre cette année, alors que celle de l'indice des loyers de l'OFS devrait rester modérée. L'augmentation des prix de l'offre et des transactions devrait nettement s'affaiblir, et dans certaines régions et dans certains segments, la tendance devrait même totalement s'essouffler, voire s'inverser.

Les ménages touchés ou menacés par la pauvreté doivent très souvent se satisfaire d'un logement inapproprié, le problème principal étant la charge représentée par le coût de ce dernier. Une nouvelle étude livre une image nuancée de la situation actuelle.

1/2016



Aperçu

	données précédentes		dernières données disponibles		Tendance à venir
Indicateurs de la demande					
Evolution des revenus (salaires réels)	+ 1.0%	2013	+ 0.8%	2014	↑
Evolution démographique	+ 1.3%	2013	+ 1.2%	2014	↗
Climat de consommation	- 18	Octobre 15	- 14	Janvier 16	→
Indicateurs de l'offre					
Production de logements	43'134	2012	50'166	2013	↘
Evolution des prix de la construction (construction d'immeubles locatifs)	- 1.1%	Avril 15	- 0.1%	Octobre 15	↑
Evolution des prix de la construction (rénovation d'immeubles locatifs)	- 0.6%	Avril 15	- 0.2%	Octobre 15	↑
Taux hypothécaire (nouveau)	2.68%	Octobre 15	2.68%	Novembre 15	→
Indicateurs de prix et de quantité					
Taux de logements vacants	1.08%	2014	1.19%	2015	↑
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	+ 0.7%	Août 15	+ 0.1%	Novembre 15	↑
Evolution des prix de l'offre					
- logements locatifs	+ 1.0%	3 ^{ème} trimestre 15	+ 0.0%	4 ^{ème} trimestre 15	↘
- appartements en propriété	+ 1.2%	3 ^{ème} trimestre 15	+ 1.6%	4 ^{ème} trimestre 15	↗
- maisons individuelles	+ 2.0%	3 ^{ème} trimestre 15	+ 2.3%	4 ^{ème} trimestre 15	↗

Sources: OFS, seco, BNS, Wüest & Partner.

Remarques relatives au tableau

- Les données ne sont pas toujours rassemblées au même moment ni à la même période.
- Le sens des flèches pour les valeurs absolues indique le changement à venir par rapport aux dernières données disponibles.
- Le sens des flèches pour les taux de variation ou d'évolution indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul
 - changement nul
 - ↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles
 - ↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles
 - ↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles
 - ↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

«L'aperçu du marché du logement» paraît trimestriellement. Les extraits doivent être cités ou repris avec l'indication de la source. Plus d'informations > www.bwo.admin.ch

Questions supplémentaires / Contact > ChristophENZler, christoph.enzler@bwo.admin.ch, tél. 058 / 480 91 87

Augmentation des salaires réels et du chômage

Les prix sont stables depuis plus de sept ans – le renchérissement annuel moyen a été de -1,1% en 2015 – et devraient le rester cette année et l'année prochaine. Si la progression des salaires réels a été vraisemblablement plus marquée en 2015 que durant les années précédentes, où elle était d'environ 1%, le revenu disponible devrait diminuer en 2016 en raison de la hausse des primes d'assurance-maladie. Le taux de chômage corrigé des variations saisonnières est resté stable à 3,2% pendant deux ans. Il a légèrement progressé depuis le printemps dernier, avec pour conséquence une moyenne annuelle 2015 atteignant 3,3%. D'une manière générale, on s'attend à ce qu'il augmente encore légèrement au cours de ces prochains mois.

Léger ralentissement de la croissance de la population

En raison de la conjoncture, alors favorable et, surtout, de l'introduction, au 1^{er} juin 2007, de la libre circulation intégrale des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et des Etats de l'AELE, la croissance de la population a été nettement plus élevée en 2007 (1,1%) et en 2008 (1,4%) que les années précédentes. Entre 2009 et 2012, la population a augmenté chaque année de 1,1%. Cette hausse a été encore légèrement plus marquée en 2013 (1,3%) et en 2014 (1,2%), et tous les cantons ont vu leur population s'accroître. Au cours des dernières années, l'excédent de naissances était responsable de moins d'un quart de la croissance démographique, et le vieillissement de la population s'accroîtra rapidement ces prochaines années indépendamment des mouvements migratoires. Il est encore trop tôt pour déterminer dans quelle mesure la croissance démographique pourrait s'essouffler à court et à moyen termes dans le sillage de l'acceptation de l'initiative sur l'immigration de masse et de la dégradation de la situation conjoncturelle intervenue entre-temps. Les chiffres disponibles pour 2015 donnent à penser qu'elle a été légèrement moins forte que les années précédentes. L'influence éventuelle des flux migratoires en direction de l'Europe reste une inconnue.

Climat de consommation toujours en demi-teinte

Le climat de consommation se situe toujours en deçà de sa moyenne à long terme. Les consommateurs ont été un peu moins pessimistes en janvier 2016 qu'en octobre 2015 concernant l'évolution du chômage, même si leurs attentes restent plutôt mitigées pour ce qui est des perspectives du marché du travail et de l'évolution future de l'économie. Si les

anticipations d'évolution des prix ont été revues à la baisse, davantage de ménages estiment que le moment est opportun pour procéder à des achats importants.

Production de logements à son zénith

Entre 2002 et 2013, la production annuelle de logements est passée d'à peine 29'000 à 50'000 unités environ. En 2014 et en 2015, le nombre de nouveaux logements devrait se situer dans le même ordre de grandeur qu'en 2013. Pour la suite, quand bien même les chiffres d'affaires du secteur de la construction laissent entrevoir un léger recul, le niveau restera malgré tout élevé en comparaison pluriannuelle. Il n'y a pas lieu de craindre un effondrement, le nombre de demandes de permis de construire ayant de nouveau enregistré une légère hausse. Le secteur de la construction profite de la croissance démographique et, surtout, des taux directeurs, qui restent bas. Dans un tel contexte, l'immobilier renforce son attractivité, ce dont témoigne actuellement la part élevée de logements locatifs dans l'ensemble des logements en construction.

Taux d'intérêt toujours bas, prix de la construction stables

La phase actuelle de taux d'intérêt bas dure depuis plus de sept ans. Les taux hypothécaires ont encore fortement baissé au lendemain de la décision de la BNS du 15 janvier 2015. Après une légère augmentation, ces taux ont de nouveau diminué au cours des dernières semaines. Les taux d'intérêt historiquement bas devraient se maintenir pour l'instant. Les prix de la construction, stables depuis 2011, affichent une légère tendance à la hausse. De manière générale, il apparaît que, malgré une situation conjoncturelle depuis longtemps favorable, la pression sur les prix n'a pour l'instant pas diminué dans ce secteur, et ce en raison de la concurrence aiguë et du faible niveau des prix à l'importation, conséquence directe du franc fort.

Nouvelle augmentation du nombre de logements vacants

Le 1^{er} juin 2015, quelque 51'000 logements étaient vacants en Suisse, ce qui représente un taux de vacance de 1,19%. Les taux les plus élevés, de plus de 2%, ont été enregistrés dans les cantons du Jura, de Soleure, de Glaris et du Valais. Le taux du canton d'Argovie s'en approche. Ceux des cantons de Genève, de Zoug, de Bâle-Ville et de Bâle-Campagne sont, quant à eux, de moins de 0,5%. Jamais encore le nombre de

maisons individuelles inoccupées (6400) n'a été aussi élevé que l'été passé. En tout, au moment du recensement, 11'000 logements vacants étaient destinés à la vente et quelque 40'000 à la location. Par conséquent, la part des logements locatifs inoccupés était alors de 1,8% au minimum. A l'échelle suisse, la période durant laquelle une annonce immobilière est disponible s'est légèrement prolongée. Si l'on considère le nombre de pièces, l'augmentation du taux de vacance par rapport à l'année passée a été inférieure à la moyenne en ce qui concerne les petits et les grands logements, tandis qu'elle a été supérieure pour les trois et quatre pièces. L'augmentation des logements vacants a été nettement inférieure à la moyenne en ce qui concerne les nouveaux logements, ce qui indique une bonne absorption par le marché des nouvelles constructions.

Progression modérée de l'indice des loyers de l'OFS

Depuis son introduction en septembre 2008, le taux hypothécaire de référence publié chaque trimestre par l'OFL a diminué de moitié, passant de 3,5% à 1,75%. La dernière baisse, d'un

quart de point de pourcentage, a été enregistrée en juin 2015. Il ne devrait pas y avoir de nouvelle diminution avant 2018. Compte tenu de la dernière baisse, de la situation générale du renchérissement et de la légère détente que connaît le marché du logement, il convient de s'attendre à une progression modérée de l'indice des loyers de l'OFS pour l'année en cours.

Net affaiblissement de la hausse des prix

Depuis l'an 2000, on observe une augmentation plus ou moins continue des prix de l'offre dans tous les segments du marché du logement. Cette tendance s'est nettement affaiblie ces derniers temps, et les effets du durcissement, par deux fois, des conditions d'octroi de crédits hypothécaires et le niveau élevé des prix se font sentir dans le secteur de la propriété. Les indices des prix de l'offre et des transactions révèlent une stabilisation, voire un recul, dans certaines régions et, avant tout, dans les segments de prix supérieurs. Les loyers proposés ne devraient plus augmenter que de manière tout au plus marginale, voire diminuer.

Se loger reste difficile pour les ménages touchés par la pauvreté

La situation en matière de logement est très bonne en Suisse en comparaison internationale. Tous les ménages n'ont cependant pas accès à un logement approprié.

Une étude réalisée récemment dans le cadre du Programme national de prévention et de lutte contre la pauvreté et du programme de recherche de l'Office fédéral du logement examine l'approvisionnement en logements des ménages touchés par la pauvreté ou dont les ressources suffisent à peine à couvrir le minimum vital. D'après cette étude, 84% des ménages touchés par la pauvreté n'ont pas de logement adapté. Les coûts trop élevés par rapport au revenu sont le problème principal: pour quatre sur cinq de ces ménages, le coût du logement dépasse 30% du revenu brut, ce qui, pour un bas revenu, entraîne forcément des restrictions affectant d'autres aspects de la vie quotidienne. Les ménages pauvres sont en outre proportionnellement plus nombreux à vivre dans des logements trop petits ou de mauvaise qualité.

La proportion de logements inadaptés est nettement plus importante parmi certains groupes de population, comme les personnes en âge de travailler vivant seules ou élevant seules leurs enfants, les bénéficiaires d'une rente de vieillesse et les personnes d'origine étrangère. Il est particulièrement difficile pour eux d'avoir accès au marché du logement, en raison d'inégalités de traitement, d'origines diverses et souvent cumulées.

L'approvisionnement en logements des ménages touchés par la pauvreté présente des différences importantes selon

les régions. La situation est particulièrement critique dans les villes. Pour bénéficier d'un emplacement central, synonyme d'accès aux emplois et aux services, les personnes touchées par la pauvreté sont prêtes à supporter des coûts de logement élevés, dus à la forte demande, qui sont excessifs par rapport à leur budget. Elles sont en outre proportionnellement plus nombreuses à vivre à un endroit qui rend plus difficile la participation à la vie sociale.

Les entretiens avec des experts réalisés dans le cadre de l'étude montrent qu'il est très difficile pour les groupes de population désavantagés financièrement de ne pas se retrouver marginalisés sur le marché du logement. Le manque de moyens financiers n'est souvent qu'un des obstacles auxquels ils sont confrontés. Ces personnes manquent souvent de «savoir habiter» et subissent, lorsqu'elles cherchent un logement, les préjugés et les discriminations des colocataires ou des bailleurs. L'étude présente une image nuancée de la situation actuelle, qui pourra servir de base aux discussions sur les mesures à prendre.

L'étude – rédigée en allemand et comportant un avant-propos et un résumé en français – peut être téléchargée depuis le site internet de l'OFL (Page d'accueil > Documentation > Publications > Rapports de recherche). Une version imprimée peut être commandée sous www.publicationsfederales.admin.ch (N° de commande 318.010.15/15d).