Légère détente du marché du logement en Suisse romande

Autor(en): **Enzler, Christoph**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **88 (2016)**

Heft 3

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-630709

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

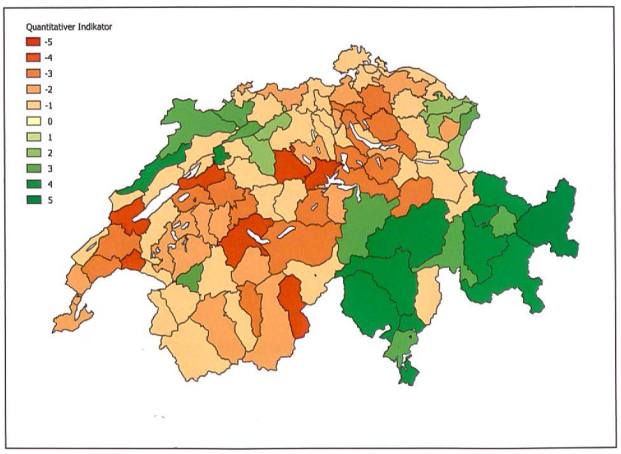
Légère détente du marché du logement en Suisse romande

Suite à l'introduction de la libre circulation des personnes, l'Office fédéral du logement (OFL) observe depuis quelques années les effets des changements structurels et quantitatifs de l'immigration sur le marché du logement par le biais d'un suivi annuel.

Le monitorage réalisé depuis 2009 par la communauté de travail Meta-Sys AG / Haute Ecole zurichoise en sciences appliquées (ZHAW) sur mandat de l'OFL en vue de mesurer les effets de la libre circulation des personnes sur le marché du logement en Suisse se distingue sur trois points d'autres analyses de marché: premièrement, elle se focalise sur l'évolution des ménages indigènes et étrangers (et pas uniquement sur celle de la population) et de leur revenu, c'est-à-dire les principaux moteurs de la demande; deuxièmement, les marchés locatifs et de la propriété sont agrégés, ce qui permet de tenir compte de l'effet tampon joué par le second par rapport au premier et d'obtenir une vue d'ensemble sur l'approvisionnement en logements; troisièmement, l'analyse est ventilée par classes de prix et de pouvoir d'achat.

Ensemble du marché du logement entre 2010 et 2015

En 2010, le marché du logement se trouvait dans une situation de légère pénurie avant d'entrer dans une phase de très fortes tensions entre 2012 et 2014. Du fait de la forte immigration depuis 2005, les marchés de la location dans les centres étaient déjà sous forte pression. Cependant, ceux de la propriété dans les périphéries avaient continué à faire office de soupape avant de devenir eux aussi de plus en plus saturés à partir de 2012. Sur la période 2010-2015, si les ménages étrangers ont, avec une contribution de 1,8 point de pourcentage, joué un rôle crucial dans la croissance des ménages, l'impact des ménages suisses a été encore plus important, avec 2,3 points de pourcentage. Ce sont dans les régions tampons élargies du grand Zurich et de Lucerne que les prix ont le plus augmenté. Les points chauds traditionnels n'ont plus connu de hausse trop marquée étant donné qu'en matière de pouvoir d'achat, le zénith y avait déjà été franchi. Ainsi, entre 2010 et 2015, la plus faible progression des prix, d'environ 9 pour cent, a été observée dans la région lémanique et dans la grande région de Zurich. L'image qui se dégage est caractéristique: pendant que les étrangers disposant de revenus élevés impactent avant tout le marché du logement locatif, une partie des Suisses ont choisi de devenir propriétaires. En Suisse romande, la progression des prix a été la plus faible dans les régions MS de Morges, de Nyon et du Jura bernois. Il convient toutefois de relever qu'à Genève également, elle n'a été que modérée. Au niveau des régions, il est frappant de constater que c'est dans le canton de Fribourg que l'augmentation du nombre de ménages a été la plus forte, ce qui a eu pour conséquence de faire grimper les prix. La plupart du temps, la pénurie a frappé tous les segments de prix en Suisse romande.



Segment de prix moyen du marché du logement locatif, situation 2015 (en rouge: situation très tendue – en vert: situation très détendue). © OFL

Ensemble du marché du logement en 2015

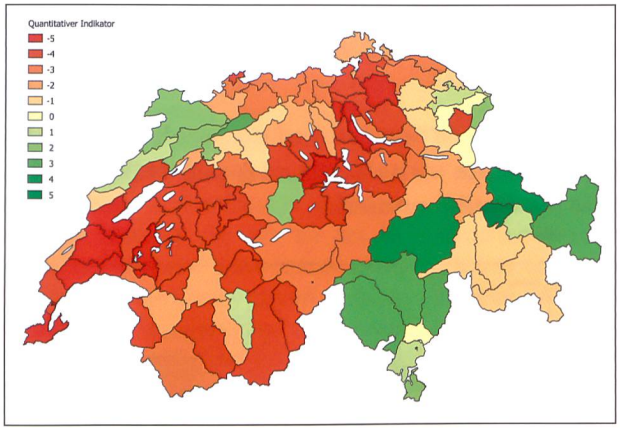
En 2015, le secteur de la construction a pu suivre la croissance du nombre de ménages, et l'a même sans doute parfois dépassé. Les activités de construction se sont réparties pratiquement à parts égales entre les secteurs de la location et de la propriété. Les marchés se sont légèrement détendus. La région lémanique et la grande région de Zurich ont eu à absorber le plus fort afflux de ménages. Les prix sur l'ensemble du marché ont légèrement reculé en Suisse romande. La situation dans la région d'Yverdon-les-Bains reste passablement tendue.

Marché de la propriété en 2015

Le marché de la propriété s'est nettement détendu en 2015 par rapport à l'année précédente, en particulier en Suisse romande. L'activité de construction a, d'une manière générale, suivi l'évolution de la demande. Comme le pouvoir d'achat n'a pas augmenté et que le niveau durablement bas des taux d'intérêt n'a pas non plus donné de nouvelles impulsions, les prix n'ont plus augmenté dans de nombreuses régions. Dans la région lémanique, ils ont même nettement reculé et semblent avoir dépassé leur point culminant, en particulier dans les agglomérations de Genève et de Lausanne. D'une manière générale, la demande a été plus forte et la situation plus tendue dans le segment de prix inférieur que dans le segment de prix supérieur, à l'exception des régions MS de Morges, du Gros-de-Vaud et de la vallée de Joux.

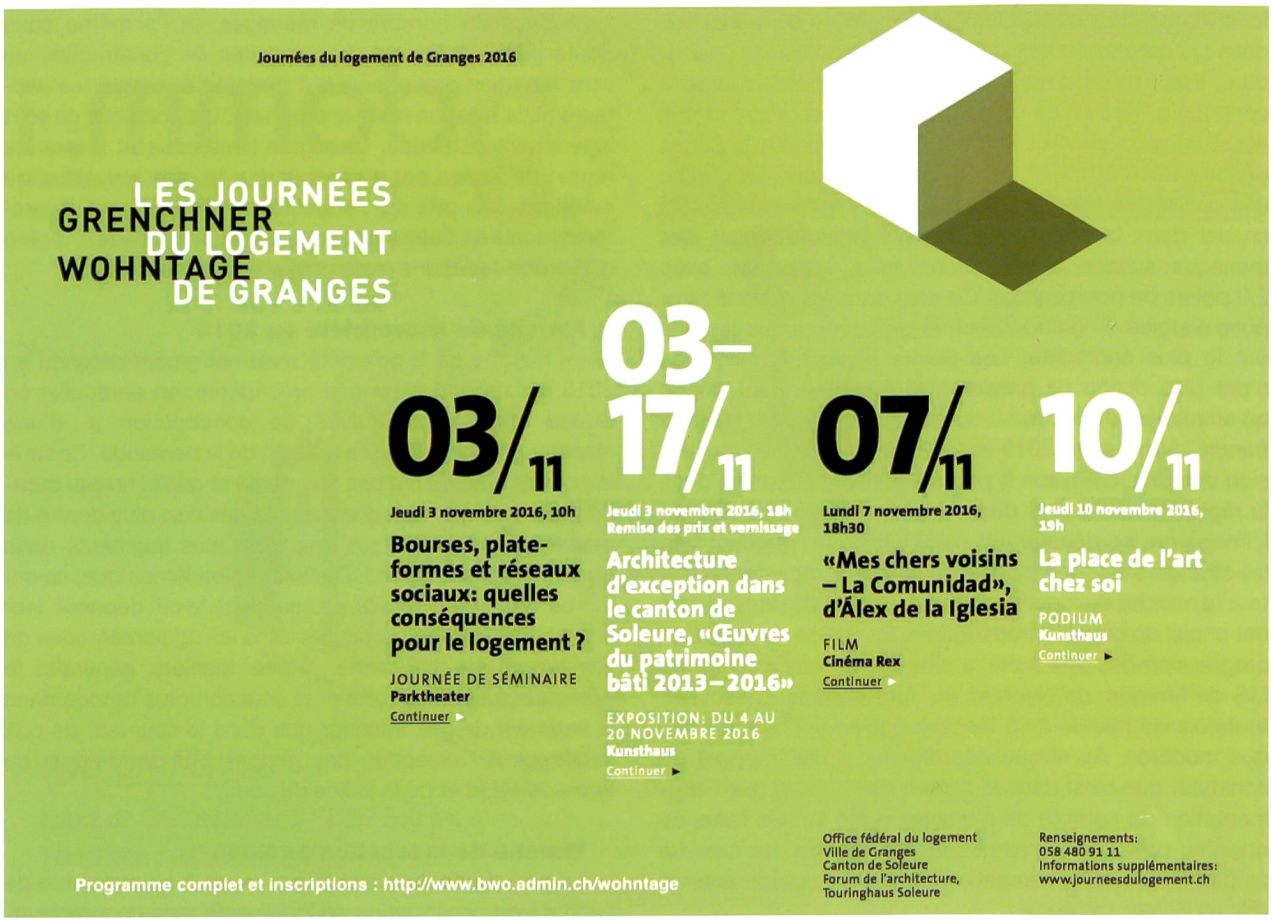
Marché de la location en 2015

La part du secteur locatif par rapport à l'ensemble de l'activité de construction de logements a de nouveau net-



Segment de prix inférieur du marché du logement locatif, situation 2015 (en rouge: situation très tendue – en vert: situation très détendue). © OFL

tement progressé ces dernières années. Corollaire, la situation du marché s'est légèrement détendue alors que, dans le même temps, les loyers ont cessé d'augmenter. Dans de nombreuses régions, dont la région lémanique et en particulier le territoire situé entre Yverdon-les-Bains et Lausanne, la pénurie continue à se faire sentir. Au niveau suisse, on observe une nette détente dans le segment de prix supérieur. Le marché reste tendu dans le segment moyen (carte 1), et même extrêmement tendu dans le segment inférieur (carte 2). Les ménages cherchant à déménager, disposant de moins de revenus ou d'une fortune moins importante, ont toujours énormément de peine à trouver un logement adapté et supportable financièrement dans la région lémanique. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peuvent contribuer à résoudre ce problème!

Les résultats de l'observation du marché, y compris les explications relatives à la méthodologie employée, sont présentés sous forme de rapports succincts portant sur la Suisse dans son ensemble et sur les sept grandes régions définies par l'OFS. Ils sont disponibles sur le site internet de l'OFL (www.ofl.admin.ch).

Christoph Enzler, OFL