

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat  
**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social  
**Band:** 74 (2002)  
**Heft:** 4

**Vereinsnachrichten:** OFL : aperçu du marché du logement

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 23.12.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# APERCU DU MARCHE DU LOGEMENT

**E**n moyenne nationale, la diminution du nombre de logements vacants s'est accélérée. 4 cantons (Genève, Zoug, Zurich, Bâle-Campagne) affichent un taux de logements vacants inférieur à 0,5%, tandis que dans 3 autres cantons (Thurgovie, Tessin, Glaris), le taux de logements vacants est de l'ordre de 2,5% à 3%. Les perspectives économiques pour le premier semestre 2003 sont plutôt pessimistes. On s'attend à une stagnation générale. Une amélioration de la situation conjoncturelle n'est prévue au plus tôt que pour le second semestre 2003. Les éléments qui composent la demande sur le marché du logement ont marqué un net redressement pendant ces quatre dernières années. Avec la conjoncture défavorable actuellement, la pression croissante de la demande va s'atténuer l'an prochain. Dans le même temps, les chiffres de la production, et donc de l'offre, continuent de reculer malgré les conditions avantageuses qui prévalent en amont du marché. La baisse du taux de logements vacants devrait par conséquent ralentir, voire s'arrêter et, l'année prochaine, les augmentations de prix ou de loyers ne devraient pas atteindre les taux de cette année.

## Progression des revenus ralentie

Le taux d'inflation continue de ne pas dépasser 1%. L'OFS table sur un taux de renchérissement annuel moyen de 0,7% pour 2002. Avec cette légère hausse, on ne s'attend également qu'à une légère augmentation des salaires réels. On n'atteindra pas le taux de croissance de l'année 2001. Une nouvelle forte hausse des primes d'assurance-maladie grèvera encore le revenu disponible des ménages. Par ailleurs, le nombre de chômeurs s'est fortement accru au

cours des derniers mois et la progression du taux de chômage va se poursuivre tout au long de l'hiver qui vient, ce qui pèse également sur l'évolution générale des revenus.

## Production de logements: aucun signe d'amélioration

Selon des chiffres encore provisoires, la production de logements en 2001 légèrement inférieure au niveau de l'an 2000. Si le nombre de logements en construction est resté stable au 2e trimestre 2002 par rapport au 2e trimestre 2001, celui des permis de construire a nettement augmenté. Mais, sur l'ensemble du 1er semestre 2002, cette hausse doit être relativisée. Il en résulte néanmoins un taux de croissance de 4,8% par rapport à la même période de l'année passée. Reste que, du fait de l'incertitude et du décalage dans le temps entre le permis de construire et la construction, il ne faut pas (encore) compter sur une reprise sensible de l'activité dans le secteur du bâtiment pour l'année prochaine.

Aperçu	données précédentes		dernières données disponibles		Tendance à venir
<b>Indicateur de la demande</b>					
Evolution des revenus (salaires réels)	-0.3%	2000	+1.5%	2001	↗
Evolution démographique	+0.6%	2000	+0.8%	2001	↗
Climat de consommation	-18	Juillet 02	-39	Oct 02	↘
<b>Indicateurs de l'offre</b>					
Production de logements	32'214	2000	31'782	2001	→
Evolution des prix de la construction (construction d'immeubles locatifs)	+1.6%	Oct 01	-1.0%	Avril 02	↘
Evolution des prix de la construction (rénovation d'immeubles locatifs)	+2.2%	Oct 01	+0.7%	Avril 02	→
Taux hypothécaire (nouveau)	3.8%	Sept 02	3.8%	Oct 02	→
<b>Indicateurs de prix et de qualité</b>					
Taux de logements vacants	1.34%	2001	1.13%	2002	↘
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	+0.9%	Mai 02	+0.8%	Août 02	↗
Evolution des prix de l'offre					
- logements locatifs	+2.3%	2e trimestre 02	+3.8%	3e trimestre 02	↗
- appartements en propriété	+6.0%	2e trimestre 02	+7.5%	3e trimestre 02	↗
- maisons individuelles	+3.8%	2e trimestre 02	+4.2%	3e trimestre 02	↗

## Taux d'intérêt et prix de la construction: conditions favorables

Depuis l'hiver 2000-2001, le taux hypothécaire a été abaissé trois fois successivement. Les taux sur les hypothèques à taux variable a désormais atteint le niveau de ceux du premier semestre 1999. La situation est actuellement particulièrement favorable pour contracter des hypothèques à taux fixe. Après la hausse des prix de la

construction de 1998 à 2001, ceux de la construction d'immeubles d'habitation neufs ont légèrement baissé au printemps 2002. Dans le secteur de la rénovation, l'augmentation des prix a également marqué un coup d'arrêt. En raison de l'exploitation des capacités de production dans le secteur du bâtiment et de la mauvaise situation conjoncturelle générale, il ne faut pas prévoir de remontée des prix à terme.

## Taux de logements vacants en recul

Le taux de logements vacants recule depuis 1998 (1,85%). Il atteignait encore 1,13% le 1er juin 2002, sachant que de fortes disparités régionales persistent toujours. A cause des effets déjà décrits, il apparaît que ce taux va continuer à baisser en 2003, mais, la conjoncture aidant, dans une bien moins grande mesure que cette année. L'accès au marché du logement dans les agglomérations urbaines reste problématique, notamment pour les ménages économiquement et socialement défavorisés.

## Loyers en progression plus modérée

Du fait de la faiblesse du taux d'inflation et de la réduction du taux hypothécaire sur les anciennes hypothèques, on peut s'attendre à ce que la courbe de croissance de l'indice des loyers fléchisse malgré les tensions sur le marché du logement dans certaines agglomérations.

Office fédéral du logement  
novembre 2002