



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

La situation sur le marché du logement

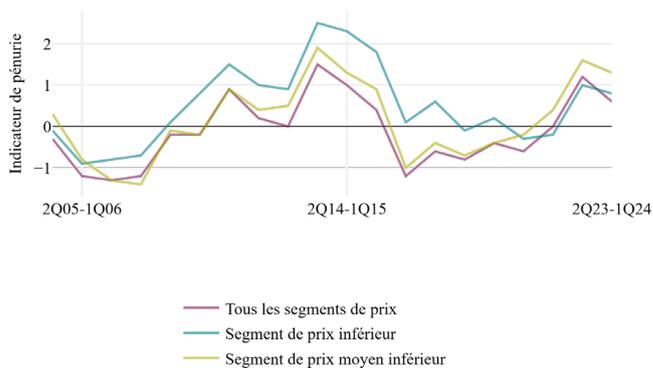
2024 / 1

Le marché du logement reste tendu

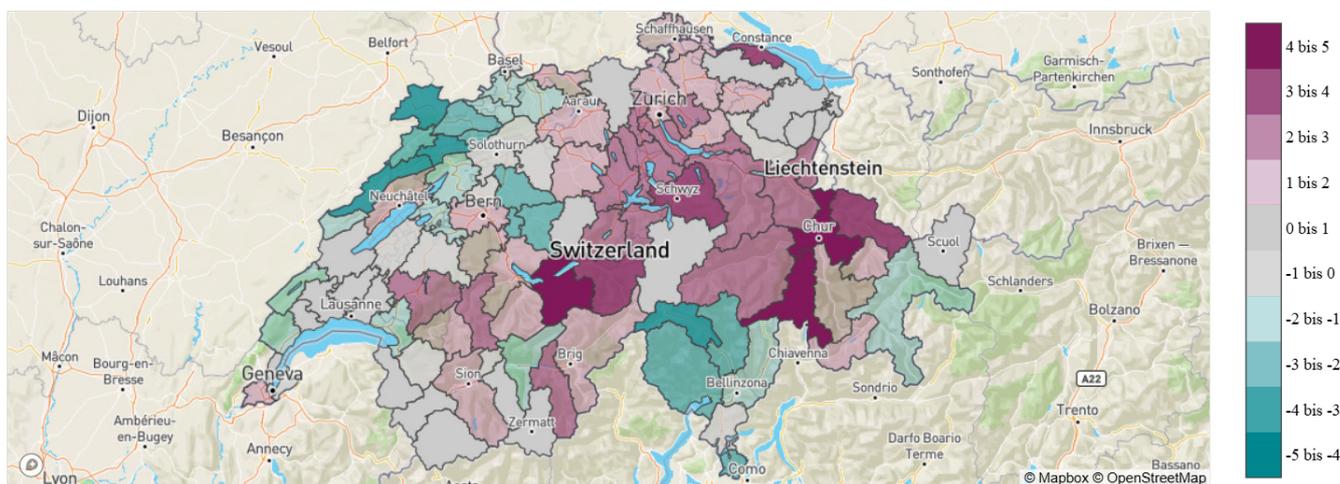
Les inquiétudes concernant le marché du logement évoquées en 2022, se sont matérialisées. Celui-ci s'est nettement tendu en 2022/2023. Bien que la situation concernant la propriété immobilière s'améliore légèrement au début de 2024, les circonstances ressemblent de plus en plus à celles de la première moitié de la dernière décennie, période durant laquelle la Suisse s'est retrouvée en situation de demande excédentaire pendant environ 5 ans, avant qu'une activité de construction nettement plus soutenue et un accroissement de la construction de logements locatifs apportent une certaine détente.

Contrairement à ce qu'on a pu observer auparavant, la pénurie ne touche pas essentiellement le segment de prix inférieur, mais tous les segments de prix sont sous pression.

En effet, ce sont tous les segments de prix qui sont sous pression. Au niveau régional, c'est surtout la Suisse alémanique qui subit une pression sur les prix, dans les zones traditionnellement tendues que sont Zurich, Zoug et Lucerne. La Suisse romande est nettement moins touchée et la situation reste très détendue au Tessin. Les zones touristiques sont également partiellement touchées par la pénurie.



Pénurie sur le marché du logement (location et propriété)

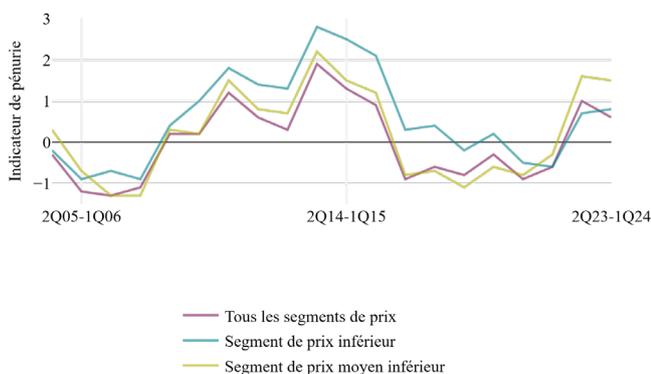


Répartition de la pénurie sur le marché du logement

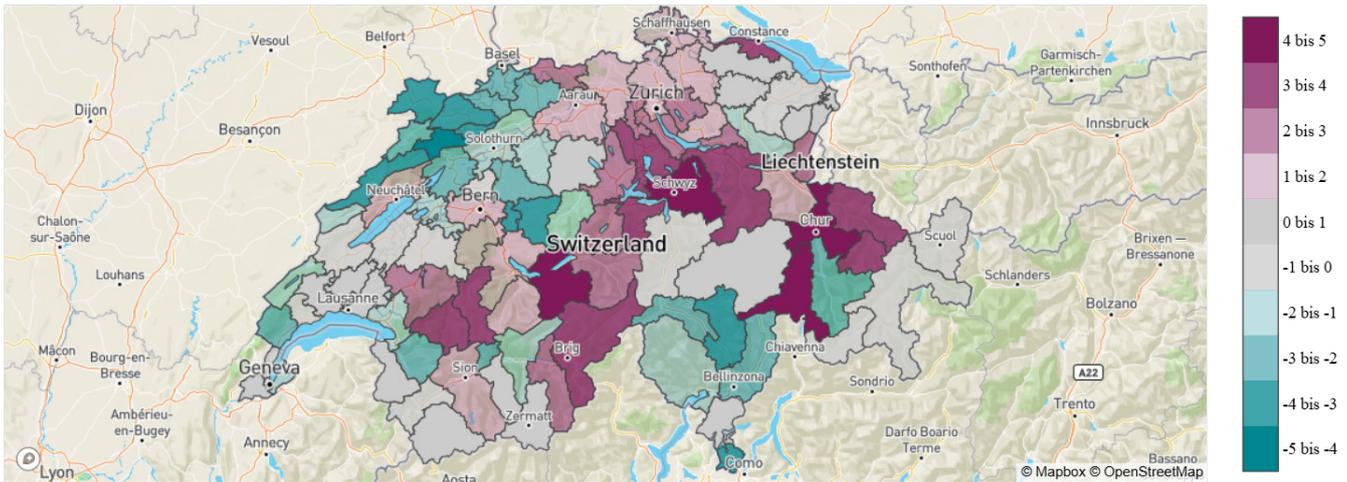
La classe moyenne est particulièrement touchée par la pénurie sur le marché locatif

Le marché de la location s'est également nettement resserré en 2023. Suivant la tendance générale, ce n'est pas le segment de prix le plus bas qui est le plus rare sur le marché de la location, mais plutôt le segment moyen-inférieur. La pénurie touche donc en particulier la classe moyenne.

Par le passé (à partir de 2005), la pénurie sur le marché du logement locatif l'emportait le plus souvent sur celle du logement en propriété. Cela a également changé. Malgré la hausse des taux d'intérêt, les logements en propriété sont plus rares que les logements en location. La cause montre dans la distribution régionale. Le marché de la location est très tendu dans les points chauds de Suisse alémanique, tandis que la situation est nettement moins problématique en Suisse romande. Exception fait le Valais autour de Viège, où le marché de location de petite taille n'a pas pu suivre le développement économique.



Pénurie sur le marché du logement locatif

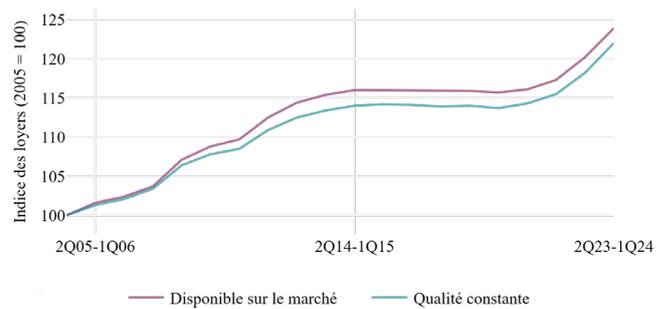


Répartition de la pénurie sur le marché du logement locatif

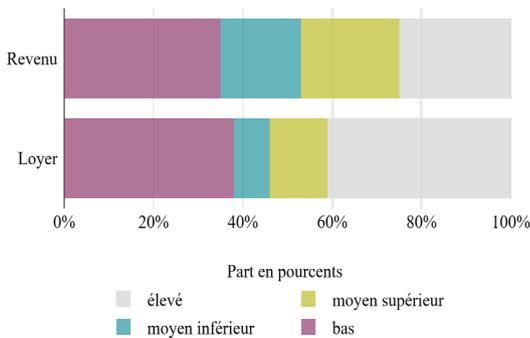
Loyers bruts en hausse, prix abordables sous pression

Après une phase d'accalmie sur le marché du logement locatif à partir de 2015, on observe une nouvelle hausse des loyers à partir de 2021. La tendance à l'augmentation constante de la qualité de l'offre a toutefois été interrompue.

Si l'on compare la répartition des revenus de tous les ménages locataires avec les loyers disponibles sur le marché et accessibles à ces classes de revenus, on constate que la Suisse dans son ensemble dispose de suffisamment de logements dans la fourchette de prix inférieure. Les graphiques suivants illustrent cette relation. Les ménages à bas revenus représentent environ 35% de tous les ménages locataires (ligne Revenus). Mais les objets accessibles à ces ménages, compte tenu de la taille du logement, représentent 38% (ligne loyers). Or, si l'on additionne les bas revenus et la classe moyenne, on constate une situation de pénurie. De plus, comme les ménages à bas revenus sont plus nombreux à déménager que les ménages à fort pouvoir d'achat, la situation effective est également plus tendue que ce qui est présenté pour les bas revenus. Encore plus prononcé est ce cas pour la propriété immobilière. Si l'on prend en compte les coûts d'opportunité dans les coûts d'utilisation et que l'on suppose des prix stagnants, il apparaît que la propriété immobilière n'est pas abordable pour une grande partie des ménages. Le problème est aggravé par les exigences de financement pour l'acquisition.

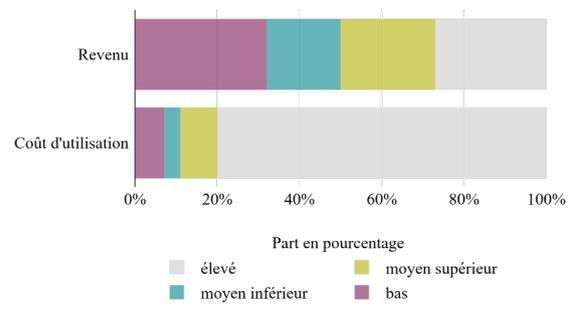


Évolution des loyers (bruts)



Revenus: 2022
Coût du logement: Q2 23 - Q1 24

Part des ménages selon les classes de revenus et les objets locatifs selon les classes de loyers



Revenus: 2022
Coût du logement: Q2 23 - Q1 24

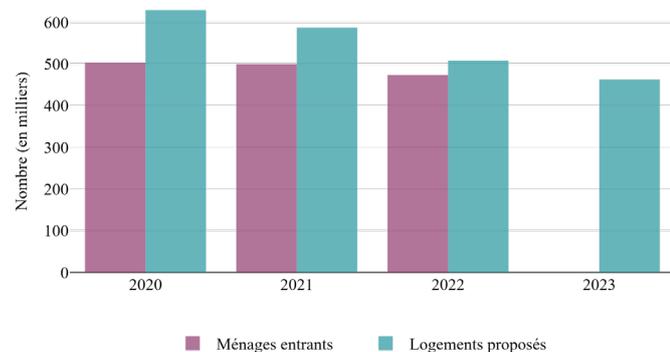
Ménages selon les classes de revenus et les objets en propriété selon la classe de coûts d'utilisation à l'entrée

Les ménages d'une ou deux personnes dominent les déménagements

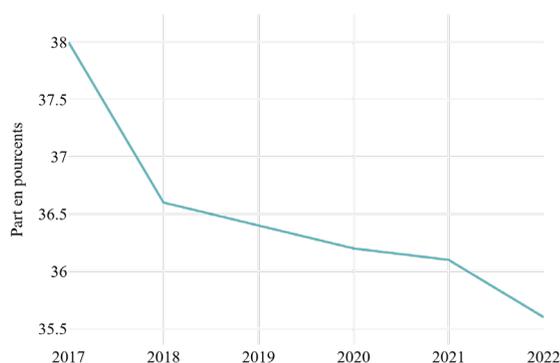
La hausse de l'indicateur de pénurie s'explique par une augmentation insuffisante du nombre de logements, depuis un certain temps déjà, qui ne parvient pas à compenser la croissance des ménages.

Bien qu'il existe un « parc tampon » avec les résidences secondaires, la pénurie rend la recherche et donc la libération de logements plus difficiles, ce qui réduit les offres visibles sur le marché. Ces dernières se composent des logements vacants, des nouvelles constructions et des logements précédemment occupés par des ménages qui déménagent. Si l'on compare ces offres avec le nombre de ménages en cours de déménagement, on constate que ceux-ci ont actuellement nettement moins d'offres à disposition.

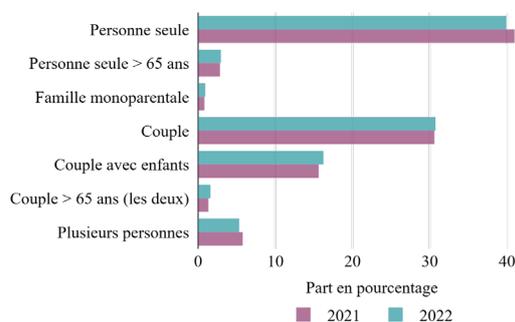
Les ménages d'une ou deux personnes sont les premiers concernés. Mais 20% de ces ménages sont des couples avec enfants ou des ménages de plusieurs personnes, qui ont moins d'alternatives que les ménages plus petits.



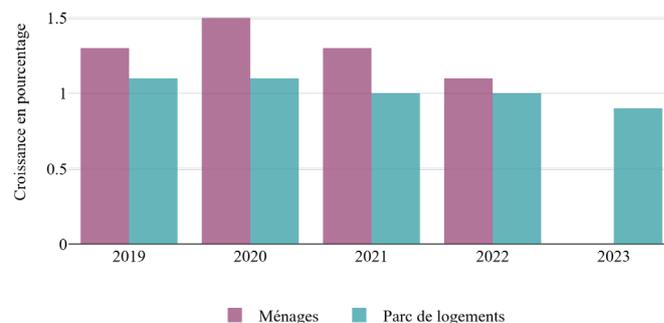
Ménages entrants par rapport à l'offre



Part des ménages de propriétaires



Structure des ménages entrants



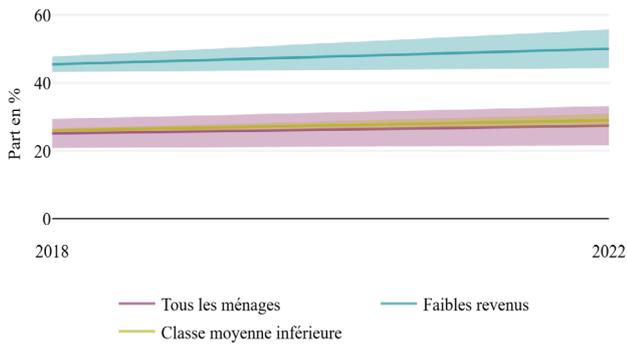
Croissance des ménages et du parc de logements

Une offre globalement suffisante pour tous les ménages, mais un taux de propriété en baisse

Les indicateurs de base relatifs au logement de tous les ménages témoignent d'un approvisionnement suffisant. L'exception est le logement en propriété, où l'accessibilité limitée se répercute sur le taux de logements en propriété, qui est maintenant en baisse depuis plusieurs années.

La moyenne des charges de logement des ménages se situe à environ 27% pour le loyer, ce qui est supportable pour la plupart des ménages. Dans le cas de la propriété du logement, la charge due aux frais d'exploitation et d'intérêts est plus faible, mais la part effective des frais d'utilisation est plus élevée (31%). Pour les ménages locataires à faible revenu, la situation est un peu différente avec 49% de charges de logement. Les ménages qui consomment leur patrimoine pendant une certaine période ou qui reçoivent des revenus de transfert de la part de leurs proches font également partie de cette catégorie.

La part des situations de logement réellement problématiques peut être mieux analysée si l'on considère les ménages en retard de paiement. Il en ressort que seuls environ 2 % des ménages ont des retards de paiement et n'ont aucune possibilité d'agir pour améliorer leur situation financière. Ce chiffre est en baisse depuis 2017.



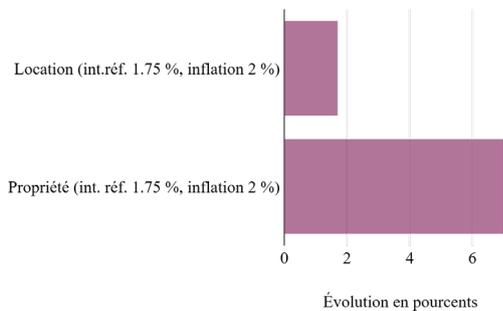
Coût du logement par rapport au revenu brut

Activité de construction insuffisante, mais effet de la hausse des taux d'intérêt atténué

Du fait des différentes échéances en matière de financement, les augmentations de taux d'intérêt n'impactent que progressivement les loyers et les charges de propriétaires. On n'observe donc pas encore de charges supplémentaires significatives en 2023, ce qui changera légèrement dès 2024. Ces processus d'adaptation sont néanmoins graduels et peuvent ainsi être absorbés peu à peu par les ménages et l'économie nationale.

Une situation bien plus préoccupante concerne l'activité de construction attendue et la croissance du parc de logements. L'activité de construction est, dans une large mesure, déjà déterminée pour les deux prochaines années et elle est de toute évidence insuffisante par rapport aux taux de croissance des ménages observés au cours des huit dernières années. On peut donc s'attendre à une accentuation de la pénurie et à une diminution de la disponibilité de logements en 2024.

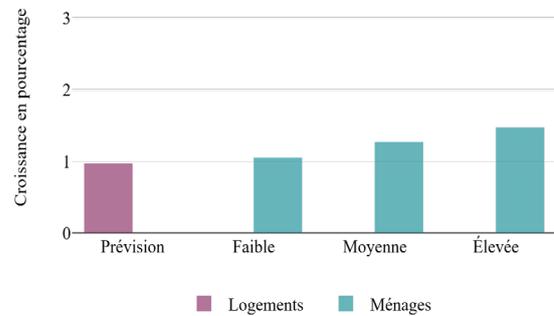
Même à long terme, l'augmentation du nombre de logements ne devrait pas suivre la forte croissance des ménages, si l'on se base sur la densification actuelle.



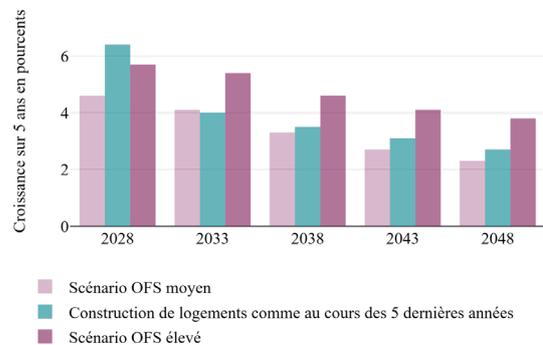
Évolution possible des coûts du logement avec le scénario actuel des taux d'intérêt et de l'inflation sur 1 an

	Locataires	Propriétaires	tous
2017			
pas de retard	76.3	88.8	80.9
Retard avec marge de manœuvre	14.5	6.3	11.4
Pas de retard, conditions insuffisantes	6	3	4.9
Retard sans marge de manœuvre	3.3	2	2.8
2021			
pas de retard	80.4	91.6	84.6
Retard avec marge de manœuvre	11.1	3.7	8.3
Pas de retard, conditions insuffisantes	6	3.6	5.1
Retard sans marge de manœuvre	2.4	1.1	1.9

Ménages avec des retards de paiement ou des conditions de logement



Croissance attendue du parc de logements en 2024 par rapport aux taux de croissance des ménages les plus bas, moyens et les plus élevés 2015-2022



Scénarios de croissance des ménages et du parc de logements

En résumé

La situation actuelle sur le marché du logement continue de susciter des inquiétudes. Le marché est particulièrement tendu en Suisse alémanique, ce qui n'est pas sans rappeler la situation du début et du milieu de la dernière décennie, lorsqu'une forte pression de la demande s'est maintenue durant plusieurs années. Cela entraîne des problèmes en particulier pour les grands ménages au sein desquels un changement intervient, lesquels représentent environ 20 % des ménages en cours de déménagement (familles, foyers composés de plusieurs personnes). Cependant, l'approvisionnement des ménages demeure globalement intact. En outre, la hausse des taux d'intérêt n'impacte que progressivement les coûts de logement et peut donc être absorbée peu à peu.

L'attention doit être portée sur la rapide évolution de la situation sur le marché par rapport à l'année précédente, qui montre à quel point le parc de logements est peu résilient face aux fluctuations de taux de croissance des ménages. Cela s'explique en partie par le fait que l'activité de construction des deux prochaines années est, dans une large mesure, déjà déterminée, mais aussi par divers facteurs qui exercent une influence défavorable sur l'extension du parc de logements à moyen terme. On peut mentionner à cet égard les incitations en partie liées à la réglementation dans le contexte des nouvelles constructions de remplacement ainsi que le manque de réserves rapidement disponibles dans l'espace construit. Compte tenu des différents rythmes auxquels évoluent la demande et l'offre, la question du besoin de capacités de réserve déjà construites sur le marché du logement se pose également.

Méthodes et sources

Indicateur de pénurie

L'indicateur de pénurie se fonde sur le calcul de l'écart entre les durées de publication des annonces en ligne et les durées de publication en situation d'équilibre du marché. Par « équilibre », on entend une situation de loyers et de prix stables. Les objets et les situations de marché sont ventilés selon les catégories suivantes:

- Propriété ou location
- Segment de prix (inférieur, moyen inférieur, moyen supérieur, supérieur)
- Bassin d'emploi
- Période

Pour chacune de ces combinaisons, les écarts positifs moyens sont répartis en cinq groupes allant de « -5 » (fort excédent de l'offre) à « 0 » (équilibre). De même, les écarts négatifs moyens vont de « 5 » (fort excédent de la demande) à « 0 » (équilibre).

Les indicateurs des différentes catégories (p. ex. logements locatifs, segment à bas prix, région de Bulle, 2022) sont pondérés et extrapolés en fonction du nombre de ménages qui déménagent dans le segment correspondant. Nous avons opté pour cette pondération, car les ménages concernés par la pénurie dans une catégorie spécifique sont principalement ceux qui déménagent.

Pour déterminer les segments de prix, les ménages sont d'abord regroupés en quatre catégories de revenus (revenus faibles, classe moyenne inférieure, classe moyenne supérieure, revenus élevés). Ensuite, le loyer le plus élevé payé par 90 % des ménages dans une catégorie de revenus est déterminé (la base de données est la « Statistics on Income and Living Conditions » (SILC)). Par exemple, en 2021, ce loyer pour les revenus faibles était de 1126 CHF pour un appartement d'une pièce. Les appartements ou maisons sont ensuite attribués à ces « loyers maximums » par catégorie de revenus en fonction de leurs loyers ou coûts d'utilisation. Les tailles des ménages et des logements sont également prises en compte. Un logement est considéré comme adéquat lorsqu'il possède une pièce de plus que le nombre de personnes constituant le ménage. Les catégories de revenus sont les suivantes :

- Bas revenus (moins de 70 % du revenu médian équivalent)
- Classe moyenne inférieure (de 70 à 100 % du revenu médian équivalent)
- Classe moyenne supérieure (de 100 à 150 % du revenu médian équivalent)
- Hauts revenus (plus de 150 % du revenu médian équivalent)

Équivalent signifie que les revenus sont ajustés en fonction de la taille du ménage. La première personne reçoit un poids de 1, chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans reçoit un poids de 0.5, et chaque enfant supplémentaire reçoit un poids de 0.3. Le revenu du

ménage est ensuite divisé par la somme des poids.

Sources des données:

Meta-Sys AG, AdScan; Bundesamt für Statistik: Statistics on Income and Living Conditions (SILC)

Loyers et prix

Les loyers et les prix du marché sont déterminés à partir des données correspondant à l'offre. L'évaluation des loyers des logements occupés s'appuie également sur les données de l'indice suisse des prix à la consommation. L'évolution des prix est en outre adaptée à l'indice des prix de l'immobilier calculé par l'Office fédéral de la statistique. L'accent est mis sur l'évolution des loyers et des prix des objets disponibles sur le marché, c'est pourquoi un ajustement de la qualité n'est effectué que pour le nombre de pièces. Un indice hédonique corrigé selon la qualité est joint à titre de comparaison.

Sources des données:

Meta-Sys AG, AdScan ; Office fédéral de la statistique : relevé structurel ; Office fédéral de la statistique : indice national des prix à la consommation (composante locative, données individuelles) ; Office fédéral de la statistique : indice des prix de l'immobilier

Modélisation des revenus des ménages et des charges que représente le logement

Pour estimer les revenus régionaux, on évalue les revenus du travail, les revenus sous forme de rentes et les revenus de la propriété par type de ménage (personne seule, famille, etc.) et par région (degré d'urbanisation et grande région). Il est possible de corréliser ces revenus avec les coûts du logement (loyers, charges du propriétaire) via la taille du logement des ménages, ce qui permet de calculer la charge locative et la charge du propriétaire. Les charges du propriétaire se composent des coûts d'exploitation et d'entretien, des intérêts à acquitter et des coûts d'opportunité pour le capital investi.

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : statistique des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : enquête suisse sur la population active (ESPA) ; Office fédéral de la statistique : enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC)

Nouveaux arrivants

La structure des ménages nouvellement arrivés fait l'objet d'une estimation. Ceci se fait sur la base de l'enquête suisse sur la population active (ESPA). L'arrivée de personnes (et non de ménages) est en revanche connue, de même que leur provenance (depuis une commune de Suisse ou depuis l'étranger)..

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : statistique des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : enquête suisse sur la population active (ESPA)

Croissance des ménages et du parc de logements

Les informations sur la croissance des ménages sont disponibles avec un an de retard. La croissance du parc de logements est tirée directement du Registre fédéral des bâtiments et des logements.

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : Statpop ; Office fédéral de la statistique : registre fédéral des bâtiments et des logements

Logements abordables

Limites fixées par la CSIAS

Pour déterminer la part des objets compris dans les limites fixées par la CSIAS, on prend comme référence pour les (grandes) régions concernées les limites des villes de Genève, Lausanne, Berne, Bâle, Lucerne, Lugano, Zurich et Saint-Gall. Pour les communes restantes, on applique les limites sur la base du niveau de la ville « principale » et des différents niveaux de loyers dans les communes.

Sources des données:

Limites de loyer de l'aide sociale des villes de Zurich, Genève, Berne, Bâle, Lucerne, Lausanne, Saint-Gall et Lugano

Limites fixées par l'Office fédéral du logement

Un modèle de loyer basé sur les coûts pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique est appliqué aux limites de prix de l'Office fédéral du logement pour en déduire des plafonds de loyer.

Sources des données:

Office fédéral du logement : limites des coûts de revient

Logements d'utilité publique

Le nombre de logements d'utilité publique fait l'objet d'un relevé annuel par l'Office fédéral du logement.

Sources des données:

Office fédéral du logement : logements des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Données concernant la propriété du logement, la surface habitable et la structure des ménages

Ces données sont tirées du relevé structurel ou de la statistique des bâtiments et des logements de l'Office fédéral de la statistique. Le taux de logements en propriété est estimé, s'agissant des valeurs actuelles, pour l'année précédente, sur la base de l'enquête suisse sur la population active.

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : relevé structurel ; Office fédéral de la

statistique : statistique des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : enquête suisse sur la population active (ESPA)

Ségrégation en lien avec la nationalité

L'entropie mesure le degré de diversité dans une région donnée. Une valeur de 0 indique une absence totale de diversité (une seule nationalité). Une valeur de 1 correspond, pour 10 groupes de nationalités, à une part de 10 % pour chacun d'entre eux. Plus un groupe de nationalités est dominant, plus la valeur diminue. L'entropie relative des régions examinées est indiquée par rapport à la moyenne nationale. Une valeur supérieure à 1 indique une diversité supérieure à la moyenne et une valeur inférieure à 1, une moins grande diversité.

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : Statpop

Ménages avec des retards de paiement ou des conditions de logement insuffisantes

On examine les situations de logement où les ménages ont des retards de paiement de leurs obligations financières ou vivent dans des conditions de logement insuffisantes. On évalue également s'il existe des options d'action (logement plus petit, augmentation du temps de travail). De plus, on examine quelles caractéristiques socio-économiques ont une probabilité plus élevée ou plus faible de vivre dans une telle situation.

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : enquête sur les revenus et les conditions de vie (SILC)

Évolution à court terme de l'activité de construction et des ménages

L'estimation de l'évolution à court terme se fonde sur l'activité de construction anticipée en fonction des demandes et des octrois de permis de construire (calibrés avec le RegBL en ce qui concerne le nombre de logements effectivement réalisés) ainsi que sur la fourchette de croissance des ménages des dernières années.

Sources des données:

DocuMedia Suisse ; Office fédéral de la statistique : registre fédéral des bâtiments et des logements ; Office fédéral de la statistique : Statpop

Évolution des coûts du logement

Le « Consensus Forecast » du Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ sur l'inflation et les taux d'intérêt est appliqué aux taux d'intérêt actuels pour les charges du propriétaire ou au taux d'intérêt de référence, et par conséquent aux bases du loyer.

Sources des données:

Centre de recherches conjoncturelles de l'EPFZ (KOF) : Consensus Forecast

Perspectives à long terme

Pour les perspectives à long terme, la croissance potentielle du parc de logements est déterminée sur la base des zones à bâtir disponibles, des taux de densification actuels et de l'âge du parc immobilier, puis comparée avec la fourchette des scénarios démographiques de l'Office fédéral de la statistique.

Sources des données:

Office fédéral de la statistique : scénarios démographiques ; Office fédéral du développement territorial : Statistique des zones à bâtir