



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

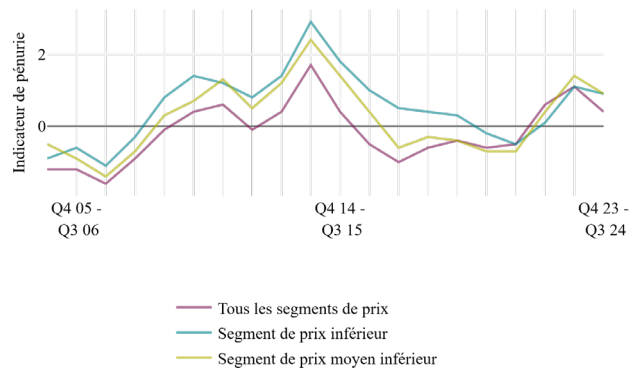
2024 / 3

Détente coûteuse

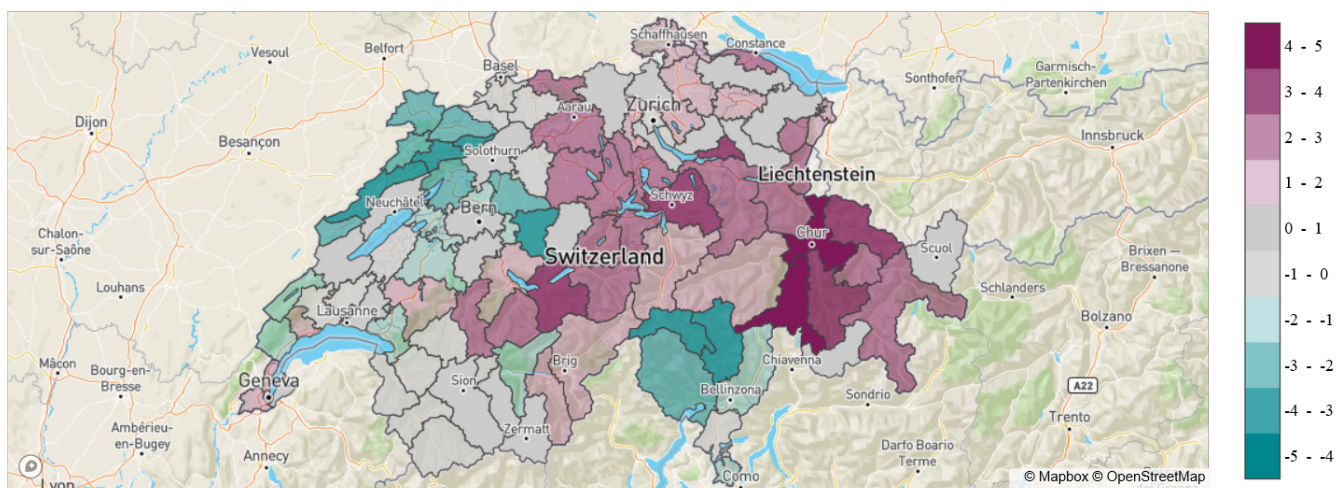
Après une augmentation significative de la pénurie au cours de la période précédente (Q4/2022 – Q3/2023), le marché du logement s'est quelque peu détendu au cours des quatre derniers trimestres. Cependant, cette détente n'a pas été causée par une expansion de l'offre, mais par une augmentation des prix et la réduction correspondante de la demande.

La détente provient des segments de prix supérieurs, tandis que la situation reste tendue dans les segments inférieurs. L'inversion des conditions de marché habituellement dominantes, observée il y a deux ans, s'est à nouveau dissipée.

Régionalement, la pénurie sur le plateau concerne principalement l'Argovie et la Suisse centrale, ainsi que certaines zones autour de Zurich et dans l'est de la Suisse. Toutefois, la situation dans les régions de montagne est préoccupante. Tant l'Oberland bernois, les Grisons que le Haut-Valais souffrent d'une situation de marché tendue. Le Jura et le Tessin, en revanche, sont toujours bien approvisionnés.



Pénurie sur le marché du logement (location et propriété)



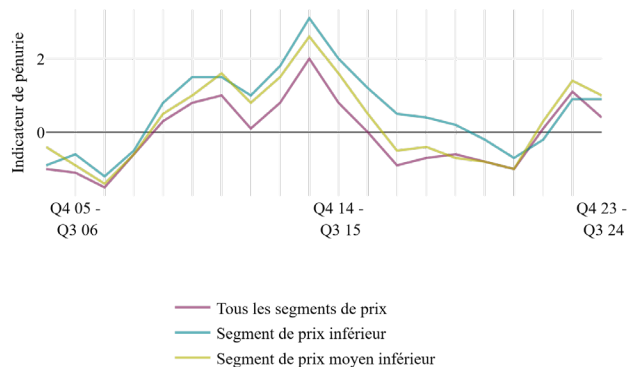
Répartition de la pénurie sur le marché du logement (location et propriété)

Pénurie sur le marché locatif frappant les ménages à faible pouvoir d'achat

Le marché locatif reflète presque parfaitement le marché global. Le marché est globalement équilibré en raison de la hausse des loyers. Cependant, la situation est tendue pour les ménages de la classe moyenne inférieure et les ménages à faible revenu. Le segment de prix inférieur moyen (logements abordables pour la classe moyenne inférieure) et le segment inférieur (logements abordables pour les ménages en dessous de la moyenne) affichent un indicateur de +1, correspondant à un excédent de demande.

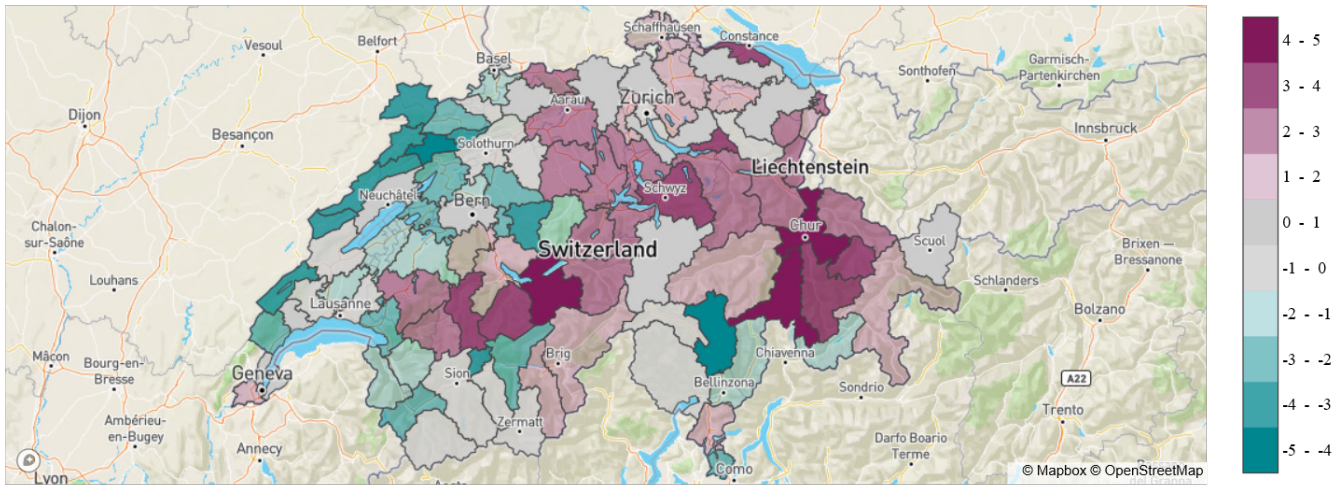
Par le passé (à partir de 2005), la pénurie sur le marché locatif était souvent plus prononcée que sur le marché de la propriété. Aujourd'hui, la situation est équilibrée. Les deux formes de possession sont presque identiques.

Cette congruence entre la propriété et la location se reflète également dans la répartition régionale de la pénurie. Comme sur le marché



Pénurie sur le marché du logement locatif

global, ce sont les zones autour de Zurich, de la Suisse orientale, l'Argovie, la Suisse centrale et les régions de montagne qui présentent un excédent de demande. Même au Tessin, le marché locatif autour de Lugano est plutôt tendu.



Q4 23 - Q3 24

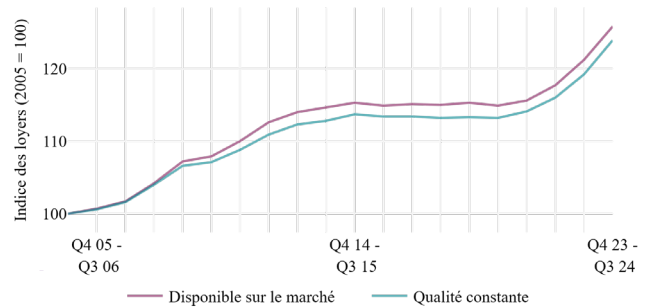
Répartition de la pénurie sur le marché du logement locatif

Augmentation des loyers bruts, pression sur l'abordabilité

En raison de la pénurie des deux dernières années, une forte augmentation des loyers des logements à louer a été observée, sans qu'une amélioration significative de la qualité de l'offre soit apparente. La hausse des loyers permet de rapprocher l'offre et la demande, mais son prix se fait au détriment de l'abordabilité du logement.

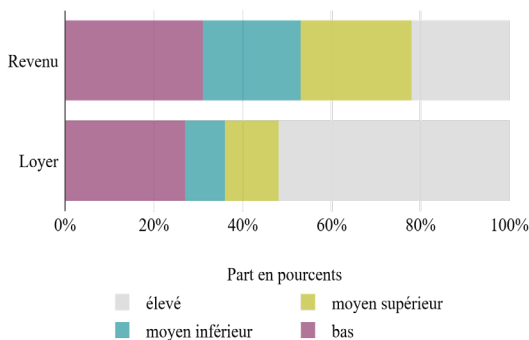
En comparant la répartition des revenus de tous les ménages locataires avec les loyers disponibles sur le marché et abordables pour ces classes de revenus, on constate que l'offre dans le segment des prix bas n'est guère suffisante pour l'ensemble de la Suisse. Les graphiques suivants illustrent ce lien. Pour les locataires à faibles revenus, qui représentent 31% de tous les ménages locataires (barre revenus), les logements abordables (en tenant compte de la taille du logement) ne représentent que 27% des logements locatifs disponibles (barre loyers). En additionnant les ménages à faibles revenus et la classe moyenne, une situation de pénurie claire apparaît.

Une situation similaire se présente pour la propriété. En prenant en compte les coûts d'opportunité et en supposant une stagnation des



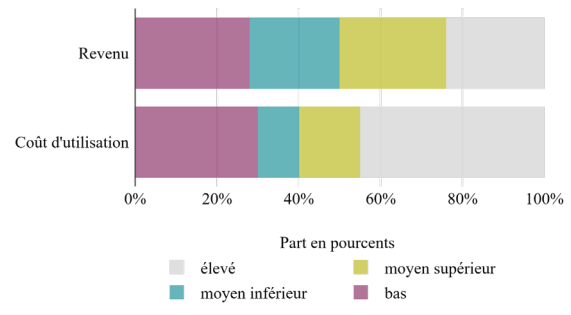
Évolution des loyers (bruts)

prix, il apparaît que la propriété en offre est inabordable pour une grande partie des ménages. Les exigences en fonds propres pour l'achat réduisent encore la liberté de choix des ménages.



Revenus: 2023
Coût du logement: Q4 23 - Q3 24

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



Revenus: 2023
Coût du logement: Q4 23 - Q3 24

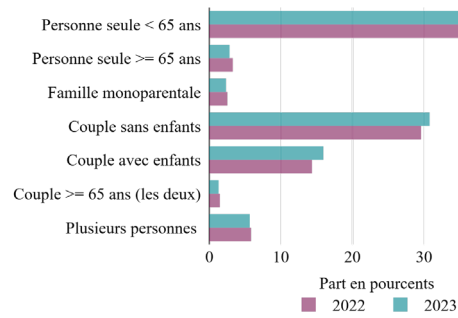
Ménages selon les classes de revenus et les objets en propriété selon la classe de coûts d'utilisation à l'entrée

Options de déménagement limitées

La situation tendue et persistante sur le marché du logement est due à une croissance insuffisante des logements depuis un certain temps, qui ne peut suivre le rythme de la croissance des ménages.

Bien qu'il existe un stock de logements secondaires en tant que tampon, la pénurie rend la recherche difficile et donc la libération de logements. Cela réduit les offres visibles sur le marché. Ces dernières sont constituées de logements vacants, de nouvelles constructions et de logements libérés par les ménages déménageant. En comparant ces offres avec le nombre de ménages déménageant (chiffres précis disponibles pour 2022), on constate qu'en 2023, nettement moins d'offres sont disponibles, une tendance qui se poursuit en 2024.

Les ménages principalement touchés sont les ménages d'une ou deux personnes. Cependant, environ 22% des ménages sont des ménages de couples avec enfants ou des ménages de plusieurs

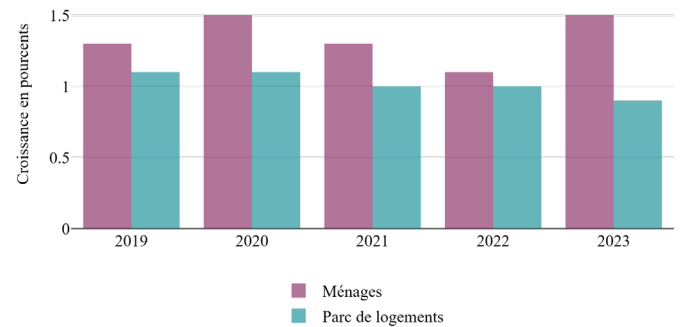


Structure des ménages entrants et déménageants

personnes, qui ont moins d'alternatives que les ménages plus petits. La baisse des déménagements de personnes seules est notable, probablement en raison de la situation sur le marché du logement.



Ménages entrants par rapport à l'offre



Croissance des ménages et du parc de logements

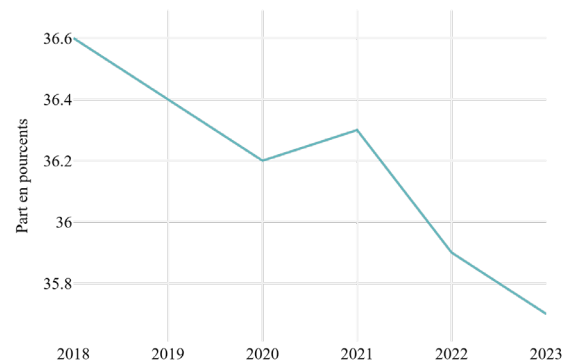
Les coûts du logement augmentent sans causer de problèmes de paiement aigus

Les indicateurs de l'approvisionnement de tous les ménages montrent un approvisionnement suffisant mais pas abondant. La charge des coûts de logement a augmenté et la liberté de choix en matière de possession s'est réduite. Le taux de propriété diminue depuis plusieurs années.

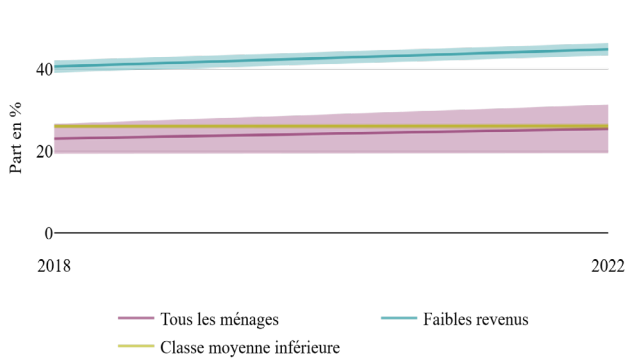
La charge moyenne des coûts de logement pour les ménages locataires est passée de 23% (2018) à environ 25,4% (2022). Pour la propriété, la charge liée aux frais d'exploitation et aux intérêts est nettement inférieure (12,8%) et, même en tenant compte des coûts d'opportunité, elle reste avantageuse (19,8%) en raison des hausses de prix passées. La situation est différente pour les ménages locataires à faibles revenus : ils doivent faire face à une augmentation de 40,8% (2018) à 44,8% (2022), bien que seuls les ménages avec un revenu équivalent supérieur à 20'000 CHF par personne soient pris en compte.

Une autre perspective sur l'approvisionnement en logement est offerte par l'examen des ménages en retard de paiement, c'est-à-

dire les ménages dont les coûts de logement causent des problèmes financiers aigus. On constate qu'environ 2,1% des ménages sont en retard de paiement et n'ont aucune marge de manœuvre pour améliorer leur situation financière (2,6% pour les ménages locataires). Ce chiffre a diminué depuis 2017.



Part des ménages de propriétaires



Coût du loyer par rapport au revenu brut

	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
2022			
pas de retard	80.6	91.7	84.9
Retard avec marge de manœuvre	11	3.6	8.2
Pas de retard, conditions insuffisantes	5.7	3.4	4.8
Retard sans marge de manœuvre	2.6	1.3	2.1

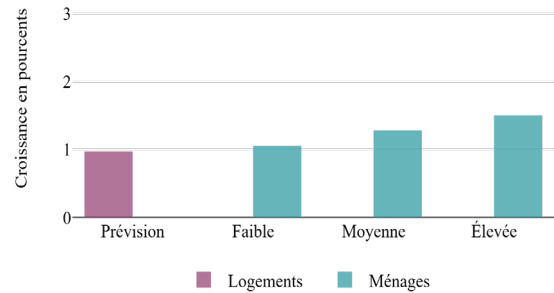
Ménages avec des retards de paiement ou des conditions de logement insuffisantes

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

En raison des délais divers dans le financement, les hausses de taux d'intérêt ne se répercutent que progressivement sur les loyers et les coûts d'utilisation. Ainsi, en 2023, aucune surcharge supplémentaire importante n'a été observée, mais cela change en 2024. Cependant, ces ajustements se font progressivement et peuvent être absorbés petit à petit par les ménages et l'économie. La hausse des loyers jusqu'au troisième trimestre 2024 est plus forte que prévu, mais un ralentissement est attendu au dernier trimestre.

La situation de l'activité de construction et de la croissance du parc immobilier s'avère nettement plus problématique. L'activité de construction pour les deux prochaines années est déjà largement déterminée et elle est manifestement insuffisante par rapport aux taux de croissance des ménages observés au cours des six dernières années. Par conséquent, pour l'ensemble de 2024, aucune amélioration de l'approvisionnement n'est attendue, malgré une baisse de l'indicateur de pénurie.

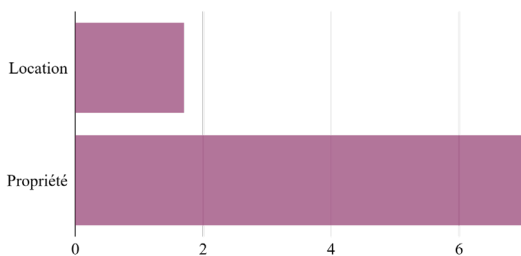
Même à long terme, la croissance de l'offre de logements ne pourra probablement pas suivre la forte croissance des ménages, à moins



Croissance parc de logements: 2024
Croissance ménages: 2015 - 2023

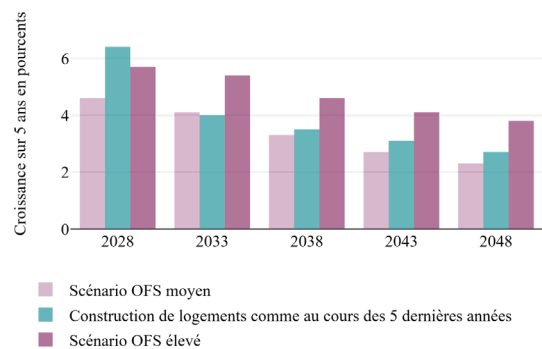
Croissance attendue du parc de logements par rapport aux taux de croissance des ménages les plus bas, moyens et les plus élevés

que les pratiques actuelles de densification dans la construction ne changent.



Évolution en pourcents
taux d'intérêt de référence: 1.75%, inflation: 2%
période (p/r période précédente): Q1 24 - Q4 24

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



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. Bien que la situation se soit quelque peu détendue par rapport à l'année précédente, cette détente s'est accompagnée de fortes hausses des loyers et des coûts d'utilisation pour la propriété. Cette réduction de la demande due à la hausse des prix affecte les ménages en mutation, qui représentent environ 22% des ménages déménageant (familles, ménages multipersonnels). Cependant, l'approvisionnement pour l'ensemble des ménages reste globalement intact, bien que la charge des coûts de logement ait augmenté depuis 2018 tant pour la location que pour l'achat, et que la situation soit difficile pour les ménages à faibles revenus. Par ailleurs, la hausse des taux d'intérêt a maintenant un impact progressif sur les coûts de logement. Toutefois, elle peut être absorbée progressivement grâce aux différents délais de financement, et aucun choc supplémentaire n'est à craindre pour le moment.

L'accent doit être mis sur la rapidité des changements de la situation du marché. Cela montre à quel point l'offre peut réagir lentement aux variations des taux de croissance des ménages. D'une part, cela est dû au fait que l'activité de construction des deux prochaines années est déjà largement déterminée, et d'autre part à divers facteurs qui influencent défavorablement l'expansion de l'offre à moyen terme. Parmi ces facteurs figurent des incitations réglementaires liées aux reconstructions, ainsi qu'un manque de réserves disponibles rapidement dans les zones bâties. Compte tenu des vitesses différentes d'évolution de la demande par rapport à l'offre, la question des capacités de réserve déjà construites dans le marché du logement reste posée.

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 ; Office fédéral de la statistique : 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 : Statistics on Income and Living Conditions (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 : Statistics on Income and Living Conditions (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