

Aperçu du marché du logement

Mai 2011

La récession de 2008 a été surmontée au 3^e trimestre 2009. Durant le 1^{er} semestre 2010, l'économie suisse s'est rétablie plus rapidement que l'on ne s'y attendait. Pour l'année en cours également, les perspectives s'améliorent malgré la disparité des perspectives pour l'économie mondiale et la cherté du franc suisse.

La demande de logements a été soutenue ces dernières années, notamment en raison de la libre circulation des personnes dont bénéficient les ressortissants de l'UE-17 et des Etats de l'AELE. La construction de logements, qui reste à un niveau élevé, s'est développée parallèlement à la hausse de la demande.

Le taux de logements vacants, qui gravite autour de 1% depuis 2003, se situait à 0,94% l'été passé, ce qui représentait une légère augmentation par rapport à 2009. Cette année, il ne devrait connaître, une fois de plus, qu'une croissance marginale. La hausse des loyers existants est actuellement modérée, et l'évolution des prix de l'offre devrait varier selon les segments du marché.

L'Office fédéral du logement – avec cinq autres services fédéraux associés au Programme Projets urbains – a mandaté une étude qui soumet l'idée de la mixité sociale à un examen critique et ce dans le contexte de la politique de développement de la ville et du quartier.

2/2011



Aperçu

Indicateurs de la demande	données précédentes		dernières données disponibles		Tendance à venir
Evolution des revenus (salaires réels)	+ 2.6%	2009	+ 0.1%	2010	↑
Evolution démographique	+ 1.1%	2009	+ 1.0%	2010	↑
Climat de consommation	10	Janvier 11	- 1	Avril 11	→
Indicateurs de l'offre					
Production de logements	44'191	2008	39'733	2009	↗
Evolution des prix de la construction (construction d'immeubles locatifs)	- 0.5%	Avril 10	+ 1.1%	Octobre 10	↑
Evolution des prix de la construction (rénovation d'immeubles locatifs)	- 0.1%	Avril 10	+ 0.4%	Octobre 10	↑
Taux hypothécaire (nouveau)	2.73%	Janvier 11	2.73%	Février 11	→
Indicateurs de prix et de quantité					
Taux de logements vacants	0.90%	2009	0.94%	2010	↗
Evolution de l'indice des loyers (OFS)	+ 1.4%	Nov 10	+ 1.5%	Février 11	↗
Evolution des prix de l'offre					
- logements locatifs	+ 1.0%	4 ^{ème} trimestre 10	+ 1.4%	1 ^{er} trimestre 11	↑
- appartements en propriété	+ 5.2%	4 ^{ème} trimestre 10	+ 5.0%	1 ^{er} trimestre 11	↗
- maisons individuelles	+ 4.2%	4 ^{ème} trimestre 10	+ 4.4%	1 ^{er} trimestre 11	↗

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. 032 / 654 91 87

Recul du chômage et faible taux d'inflation

En 2008, l'inflation avait atteint des sommets que l'on n'avait plus connus depuis longtemps, avant de redescendre, avec des moyennes de -0,5% en 2009 et de 0,7% en 2010. Cette évolution volatile était principalement due aux fluctuations des prix du mazout et de l'essence. L'année 2009 a été marquée par une hausse prononcée des salaires réels, de 2,6%, qui s'est fortement atténuée en 2010 (0,1%); en 2011, on n'attend pas non plus d'augmentation marquée des salaires réels. De plus, les primes d'assurance-maladie, qui ont continué d'augmenter, grèvent le revenu disponible. En données corrigées des variations saisonnières, on peut observer un recul constant du chômage depuis plus d'un an, non seulement en raison de composantes conjoncturelles et saisonnières, mais aussi par suite de l'entrée en vigueur, au 1^{er} avril, de la révision de la LACI. Ce recul devrait se poursuivre ces prochains mois.

Croissance démographique durable

Entre 2001 et 2006, la population résidante a augmenté de 0,6 à 0,8% par an. Le taux de croissance a atteint 1,1% en 2007 et 1,4% en 2008, ce qui correspond à une hausse de plus de 108'000 personnes, la plus forte depuis 1963. Ce chiffre s'explique par la conjoncture, qui avait été encore favorable la plus grande partie de l'année, et par l'introduction, le 1^{er} juin 2007, de la libre circulation intégrale des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et des Etats de l'AELE. Malgré le recul du solde migratoire en raison de la brève récession qui a eu lieu, on a enregistré, ces deux dernières années, des taux de croissance de 1,1 et de 1,0%. Il n'y a pas lieu de s'attendre à ce qu'il en aille autrement en 2011. Selon le scénario de référence de la nouvelle série des scénarios démographiques cantonaux de l'OFS, la population augmentera dans tous les cantons jusqu'en 2035. Il convient de s'attendre à une hausse particulièrement forte dans le bassin de la métropole zurichoise et dans l'Arc lémanique.

Baisse du climat de consommation

L'indice calculé sur la base des résultats de l'enquête menée chaque trimestre a atteint en avril 2011 un niveau de -1 point (contre +10 points en janvier). Ce recul résulte presque exclusivement du jugement négatif que les ménages consultés ont porté sur leurs possibilités d'épargne (-9 points, contre +30 points précédemment). En revanche, leur avis s'est nettement amélioré en ce qui concerne la sécurité de l'emploi.

Stabilisation de la construction de logements à un niveau élevé

Entre 2002 et 2008, la production annuelle de logements est passée de 29'000 à plus de 40'000 unités. En 2009, elle n'a pas tout à fait atteint ce chiffre, mais elle devrait l'avoir à nouveau dépassé en 2010. Les indicateurs avancés, en particulier le nombre extrêmement élevé de 67'000 logements en construction actuellement, mais aussi le nombre de permis de construire délivrés l'an passé, donnent à penser que la barrière des 40'000 logements sera franchie cette année et l'année prochaine également. En outre, les incitations aux assainissements énergétiques créées par les politiques, ainsi que la discussion sur la production et la consommation d'énergie suite à la catastrophe de Fukushima ont pour effet d'encourager la rénovation de logements.

Taux hypothécaires toujours bas, prix de la construction en légère hausse

Depuis près de deux ans et demi, les taux variables appliqués aux prêts hypothécaires se situent entre 2,25 et 3%. Les taux des hypothèques fixes de courte et de moyenne durée affichent un niveau encore plus bas. Cette phase à un niveau historiquement bas pourrait prendre fin au cours du second semestre 2011. L'indice des prix de la construction a affiché une croissance continue entre 2003 et l'automne 2008. Après une légère baisse le semestre précédent, les prix de la construction se sont stabilisés à partir d'avril 2009. En automne 2010, les prix sont légèrement repartis à la hausse.

Taux de logements vacants stable

Après avoir constamment diminué entre 1998 et 2003, le taux de logements vacants a fini par se stabiliser autour de 1%. Le 1^{er} juin 2010, quelque 37'000 logements étaient vacants



en Suisse, ce qui représentait un taux de vacance de 0,94%. Alors que les cantons du Jura, de Soleure et de Glaris présentaient des taux autour de 2%, ceux de Genève, de Zoug, de Bâle-Campagne et de Vaud comptaient moins de 0,5% de logements inoccupés. Si l'on compare ces valeurs à celles de l'année précédente, il y a reculé à la fois du nombre de nouveaux logements vides et de maisons individuelles, ce qui indique que les nouveaux logements trouvent facilement preneur et que l'accession à la propriété est un phénomène durable. Dès lors, il n'y a rien d'étonnant à ce que le nombre de logements vacants mis en vente ait diminué, tandis que celui de logements vacants à louer progressait. Le taux de vacance ne devrait de nouveau croître que très faiblement cette année.

Augmentation modérée des loyers en cours

Entre 2006 et 2009, les augmentations de loyers ont été, à l'exception de 2008, nettement plus élevées que la progression de l'indice des prix à la consommation. L'année dernière, l'augmentation moyenne des loyers s'est établie à 1,1%, alors que les prix à la consommation ont progressé de 0,7% en moyenne. Le taux hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail à loyer, qui est publié chaque trimestre par l'OFL, est en vigueur

dans toute la Suisse depuis le 10 septembre 2008. En 2009, il a baissé en deux temps d'un demi-point de pourcentage, puis de nouveau d'un quart de point de pourcentage en décembre 2010. Il ne devrait pas évoluer ces prochains mois. En tenant compte, en plus, du renchérissement actuel et de la situation économique sur le marché des logements en location, on peut donc tabler sur une hausse modérée de l'indice du coût des loyers ces prochains mois.

Tassement de la hausse des prix de l'offre des logements locatifs

Depuis plus de onze ans, les prix de l'offre augmentent dans toutes les catégories de logements. Au cours de ces derniers mois, la hausse des loyers s'est très nettement tassée en raison du nombre élevé de logements construits, du léger ralentissement de la croissance démographique et du succès durable de la propriété du logement. Dans ce dernier domaine, les prix ont par contre continué de croître, mais cette hausse devrait quelque peu s'atténuer dans les mois qui viennent. Si, dans un avenir proche, les taux d'intérêt devaient augmenter plus fortement qu'attendu, il pourrait même en résulter des baisses de prix.

Mixité sociale et développement de quartier: entre désir et réalité

Pour développer des zones défavorisées et promouvoir une meilleure intégration de leurs habitants, il est souvent préconisé de rechercher une meilleure mixité sociale. Cette stratégie est basée sur l'idée que la cohabitation de différentes couches sociales favorise l'intégration sociale.

L'Office fédéral du logement – avec cinq autres services fédéraux associés au Programme Projets urbains – a mandaté une étude qui soumet l'idée de la mixité sociale à un examen critique et ce dans le contexte de la politique de développement de la ville et du quartier.

L'étude montre qu'aucune vérification empirique ne permet de valiser les vertus supposées de la mixité sociale. Il n'y a pas de liens de causalité entre la composition de la population et les situations sociales problématiques comme le chômage, le manque de formation, les problèmes d'intégration des immigrés, etc. Par conséquent, les situations individuelles de précarité et de discrimination ne s'améliorent pas grâce à une meilleure mixité sociale dans le quartier. Au contraire, la revalorisation du parc immobilier et l'arrivée de couches de population plus aisées provoquent souvent l'éviction des personnes touchées par la précarité économique. Pour des ménages proches du seuil de pauvreté, la hausse des loyers peut signifier le passage à l'aide sociale.

En réalité, les quartiers défavorisés ne sont de loin pas aussi homogènes que l'exigence d'une meilleure mixité sociale pourrait le faire croire. Les populations se différencient non seulement par les discriminations économiques et sociales qui les touchent à des degrés divers, mais aussi par leurs caractéristiques: origine, type et taille des ménages, âge, religion etc. Le développement intégré de quartiers est à l'heure actuelle l'approche suivie pour combattre les causes des situations problématiques associées à un manque de mixité sociale. Il s'agit par exemple de mettre en place, sur le terrain, des mesures d'insertion professionnelle, de formation, d'intégration sociale et culturelle pour améliorer les situations individuelles problématiques (empowerment) et de les associer à des mesures de requalification spatiale avec le concours de la population (participation).

Le fait que des espaces de ségrégation situés en bas de l'échelle sociale deviennent aussi des lieux d'exclusion sociale dépend donc moins de la composition de la population que des possibilités de participation à des sous-systèmes de la société tels que la formation, le travail, le logement, les loisirs.

L'étude et un tiré-à-part peuvent être téléchargés à l'adresse www.bwo.admin.ch (Documentation/Publications/Rapports de recherche/Logement, espaces extérieurs, quartier)