

## Aperçu du marché du logement

Après une année 2021 affichant une croissance nettement supérieure à la moyenne (+4,2 %), l'accélération de l'inflation et la guerre en Ukraine freinent l'évolution économique en 2022. Cette tendance récessive pourrait bien se poursuivre en 2023 et se traduire par une croissance réduite.

Ces 15 dernières années, la baisse constante des intérêts et la progression continue de la démographie ont contribué à une demande soutenue et à un niveau de construction de logements relativement élevé. L'augmentation des taux d'intérêt ainsi que la raréfaction et le renchérissement des matériaux freinent la construction, tandis que la demande demeure élevée.

Alors que le taux de vacance progressait depuis plusieurs années, la tendance s'est inversée en 2021. En 2022, le recul des valeurs était encore plus marqué qu'en 2021, et cette propension à la baisse devrait se poursuivre pour le moment. Les différents segments du marché du logement devraient connaître des hausses de prix à dynamique variable à court et à moyen terme: si le renchérissement devrait s'accroître quelque peu dans le secteur des logements locatifs, il pourrait ralentir dans celui des logements en propriété.

Le 31 octobre 2022, le conseiller fédéral Guy Parmelin a présenté au public le nouveau guide «Des logements attrayants dans les régions de montagne» visant à encourager les communes concernées à façonner activement leur politique du logement. Exemples concrets à l'appui, ce guide montre comment accroître l'attractivité de l'habitat en montagne.

Novembre 2022



# Aperçu

| Indicateurs de la demande              | Collecte des données | T1      | T2      | Tendance à venir |
|--|----------------------|---------|---------|------------------|
| Evolution des revenus (salaires réels) | 2020/2021            | + 1,5 % | -0,8 %  | ↓                |
| Evolution démographique                | 2020/2021            | + 0,7 % | + 0,8 % | ↑                |
| Climat de consommation                 | 07.22/10.22          | -42     | -47     | ↗                |

## Indicateurs de l'offre

|  |             |         |         |   |
|--|-------------|---------|---------|---|
| Production de logements (nouveaux logements terminés)      | 2019/2020   | 48 295  | 49 314  | ↓ |
| Prix de la construction: construction d'immeubles locatifs | 10.21/04.22 | + 4,5 % | + 8,2 % | ↑ |
| Prix de la construction: rénovation d'immeubles locatifs   | 10.21/04.22 | + 4,2 % | + 8,0 % | ↑ |
| Taux hypothécaire (nouveau, variable)                      | 08.22/09.22 | 2,65 %  | 2,66 %  | ↑ |

## Indicateurs de prix et de quantité

|  |  |         |         |   |
|--|--|---------|---------|---|
| Taux de logements vacants                                    | 2021/2022  | 1,54 %  | 1,31 %  | ↓ |
| Evolution de l'indice des loyers (OFS)                       | 05.22/08.22                                      | + 1,4 % | + 1,3 % | ↑ |
| Evolution des prix de l'offre: logements locatifs            | 2 <sup>e</sup> trim. 22/ 3 <sup>e</sup> trim. 22 | + 0,6 % | + 1,1 % | ↑ |
| Prix de l'immobilier résidentiel IMPI: app. en propriété     | 2 <sup>e</sup> trim. 22/ 3 <sup>e</sup> trim. 22 | + 7,1 % | + 5,9 % | ↗ |
| Prix de l'immobilier résidentiel IMPI: maisons individuelles | 2 <sup>e</sup> trim. 22/ 3 <sup>e</sup> trim. 22 | + 7,9 % | + 6,8 % | ↗ |

### Instants de mesure

Les données ne sont pas toujours collectées au même moment ni à la même période.

**T1** données précédentes

**T2** dernières données disponibles

### 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 d'évolution

indique le changement à venir par rapport à une situation de changement nul.

↑ changement positif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

↗ changement positif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

→ changement nul

↘ changement négatif, mais moins comparé aux dernières données disponibles

↓ changement négatif, mais plus comparé aux dernières données disponibles

### Sources

OFS, seco, BNS, Wüest Partner

### Impressum

« 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](http://www.bwo.admin.ch)

Contact / Questions supplémentaires:  
[christoph.enzler@bwo.admin.ch](mailto:christoph.enzler@bwo.admin.ch)  
tél. +41 58 480 91 87

## **Réduction des salaires réels en raison de l'inflation élevée et taux de chômage faible**

Après environ 13 ans de grande stabilité dans les prix, l'inflation est de retour: depuis environ 6 mois, le renchérissement mensuel mesuré en glissement annuel atteint 3 %, voire légèrement plus. Si cette augmentation peut être principalement imputée aux agents énergétiques et aux carburants, d'autres groupes de produits, comme les denrées alimentaires, ont également connu une poussée d'inflation. Les salaires réels, qui avaient déjà diminué de 0,8 % en 2021, reculeront vraisemblablement encore davantage en 2022. En outre, le revenu disponible des ménages sera encore réduit par la forte hausse des primes d'assurance-maladie en 2023. Entre janvier 2021 (3,7 %) et octobre 2022 (1,9 %), le chômage n'a cessé de refluer. En chiffres absolus, on n'avait plus enregistré un nombre de chômeurs aussi bas depuis juin 2002. Le taux actuel (1,9 %) pourrait avoir atteint un plancher. Même si les perspectives d'emploi restent bonnes, cette tendance s'est incontestablement affaiblie.

## **Accélération de la croissance démographique**

La croissance démographique a gagné en vigueur ces derniers mois. En 2021 déjà, elle s'inscrivait à 0,8 % et le taux d'accroissement naturel, qui avait presque doublé par rapport à 2020, y contribuait pour beaucoup avec un nombre de naissances qui n'avait plus été aussi élevé depuis 1972. Jusqu'en août 2022, le solde migratoire a fortement augmenté en comparaison avec les cinq dernières années. De plus, ces derniers mois, la Suisse a accueilli quelque 70 000 réfugiés d'Ukraine. S'ils ne sont pas (pour l'instant) comptabilisés dans la population résidente permanente, leur hébergement a été un facteur de hausse supplémentaire de la demande de logements, cela alors que le nombre de demandeurs d'asile en provenance d'autres pays augmentait lui aussi, à un niveau inégalé depuis 2015 et 2016. Cette situation n'est pas sans rappeler celle observée à la fin de la première décennie du nouveau millénaire, quand la Suisse enregistrerait des taux de croissance démographique on ne peut plus dynamiques, parfois nettement supérieurs à 1 %, dans le sillage de l'introduction, au 1<sup>er</sup> juin 2007, de la libre circulation des personnes pour les ressortissants de l'UE-17 et les États membres de l'AELE. Mouvements migratoires mis à part, il faut s'attendre à ce que la population vieillisse fortement d'ici à 2030. Fin 2021 déjà, une femme sur cinq et un homme sur six étaient âgés de 65 ans ou plus. Le scénario de référence de l'Office fédéral de la statistique (OFS) table sur une croissance de la population résidente à 10,4 millions de personnes en 2040. Enfin, vu le vieillissement démographique, il y a lieu de penser que le nombre de ménages de petite taille, composés d'une ou de deux personnes, continuera de progresser à un rythme plus élevé que celui de la population au cours des années à venir. À l'heure actuelle, 36,8 % des quelque 3,9 millions de ménages en Suisse se composent d'une seule personne, tandis que 32,7 % sont formés de deux personnes.

## **Détérioration persistante du climat de consommation**

Le climat de consommation s'est encore assombri depuis le trimestre dernier. L'indice correspondant (-47 points) a en effet atteint le niveau le plus bas observé depuis le début de l'enquête, en 1972. D'une part, les attentes des ménages concernant l'évolution de la conjoncture dans les 12 prochains mois se sont encore dégradées. D'autre part, les ménages sont à nouveau nettement plus pessimistes qu'au trimestre dernier en ce qui concerne leur situation financière personnelle (passée et à venir), comme l'illustre le sous-indice relatif à la situation financière attendue, qui a atteint un nouveau plancher. L'évolution des prix a sans doute grandement contribué à cette estimation négative. Les personnes interrogées restent donc peu enclines aux grandes acquisitions, mais s'attendent à ce que la situation demeure favorable sur le marché du travail.

## **Recul du nombre de nouvelles constructions**

La production de logements neufs est restée stable, voire a légèrement reculé ces dernières années. Si, en 2020, la construction d'un peu plus de 49 000 logements neufs a été achevée, cette valeur devrait être légèrement plus faible en 2021 et 2022. Les chiffres restent relativement élevés dans une perspective à long terme, puisque la production annuelle de logements neufs est passée d'un peu moins de 29 000 en 2002 à 53 000 en 2015. En raison du net recul des demandes de permis de construire déposées ces derniers mois, on peut s'attendre à une forte diminution du nombre de logements neufs en 2023 et en 2024. Ce recul pourrait être partiellement compensé par l'accroissement du volume des travaux dans le bâti existant. La pénurie de certains matériaux indispensables à la construction, qui se fait sentir depuis 2021, ainsi que le manque de personnel qualifié, notamment dans le secteur de l'assainissement énergétique, constituent actuellement des facteurs de risque. L'activité de construction reste trop faible notamment dans le secteur de la propriété, tandis que la situation varie encore en fonction des régions dans le domaine du logement locatif, mais est en recul dans l'ensemble.

## **Augmentation sensible des intérêts et des prix à la construction**

En juin 2022, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé son taux directeur pour la première fois depuis plusieurs années et, en septembre, a mis fin à l'ère des taux négatifs, entamant la normalisation de la politique monétaire. Avant même que ces décisions aient été prises, les hypothèques à taux fixes avaient considérablement grimpé. Quant aux hypothèques basées sur le marché monétaire, elles se sont également renchériées à la suite de la deuxième intervention de la BNS sur le taux directeur. Cela dit, les taux hypothécaires restent à un niveau bien inférieur à la moyenne historique. Les prix de la construction sont restés relative-

ment stables depuis 2011. Malgré une situation conjoncturelle durablement favorable, la pression sur les prix n'a pas diminué dans ce secteur en raison de la concurrence aiguë. Les prix à la construction ont toutefois augmenté en 2021 et se sont encore accrus depuis. Dans le sillage de la crise sanitaire et des perturbations qu'elle a provoquées dans les chaînes d'approvisionnement, l'offre de certains matériaux de construction s'est rétrécie, ce qui a fait flamber leur prix. La guerre en Ukraine a également contribué à accentuer cette tendance. Toutefois, la dynamique des prix pourrait ralentir prochainement, face à la dégradation de la conjoncture.

### Diminution marquée du taux de vacance

Le 1<sup>er</sup> juin 2022, quelque 61 500 logements, soit 1,31 % du parc immobilier, étaient vacants en Suisse, contre 1,54 % l'année précédente. Le recul du taux de vacance en glissement annuel, qui représente quelque 9900 logements, est d'une ampleur jamais observée ces 40 dernières années. Les taux de vacance les plus bas ont été enregistrés dans les cantons de Zoug (0,33 %), de Genève (0,38 %), d'Obwald (0,48 %), de Zurich (0,60 %) et des Grisons (0,61 %), tandis qu'ils excèdent 2 % dans les cantons du Jura, de Soleure, du Tessin et de Neuchâtel. S'ils ont seulement légèrement augmenté dans les cantons de Glaris, de Schaffhouse et de Bâle-Ville, la hausse était plus marquée dans le Jura; dans tous les cantons restants, par contre, ils se sont inscrits en baisse. Le recul du nombre de logements vacants a été plus prononcé que la moyenne en ce qui concerne les nouveaux logements, ce qui indique une bonne absorption de ces derniers par le marché. La tendance à la pénurie de logements devrait se poursuivre en 2023 en raison de l'évolution de l'offre et de la demande.

### Reviement de tendance pour le taux de référence

Le taux d'intérêt de référence publié chaque trimestre par l'OFL s'inscrit à 1,25 % depuis mars 2020. Depuis son introduction en septembre 2008, il a chuté d'un quart de point de pourcentage à neuf reprises. Si l'on peut s'attendre à une augmentation liée à l'accroissement des taux hypothécaires observé ces derniers mois, celle-ci ne devrait pas se produire avant l'été 2023, en raison de l'inertie du taux d'intérêt moyen sur lequel il est fondé. Au vu de la situation générale du renchérissement et du rétrécissement de l'offre observable depuis l'an passé sur une grande partie du marché locatif, l'indice des loyers de l'OFS devrait continuer à progresser légèrement cette année et en 2023.

### Dynamiques différentes sur les marchés de la location et de la propriété

Le prix des logements en propriété a augmenté à un rythme toujours plus soutenu ces trois dernières années et a atteint un niveau record. Avant cela, soit depuis l'an 2000, un raffermissement plus ou moins continu des prix de l'offre était observable dans tous les segments du marché du logement. Cette hausse avait fléchi depuis 2015 dans le domaine des logements en propriété, et, pour le secteur locatif, la tendance s'était même inversée. Si les loyers proposés sur le marché se sont depuis stabilisés dans les régions périphériques, ils ont continué d'augmenter dans les régions urbaines, parfois de façon considérable, et devraient poursuivre leur ascension en raison du rétrécissement généralisé de l'offre et de la progression prévisible des loyers existants. Malgré l'augmentation des taux, la hausse du prix des logements en propriété devrait se maintenir pour l'heure en raison de la pénurie de l'offre, même si elle est sans doute appelée à se tasser légèrement voire à s'arrêter.

---

## Des logements attrayants dans les régions de montagne – Guide à l'usage des communes

Le logement répond à un besoin élémentaire et constitue un facteur d'attractivité décisif, en particulier pour les régions de montagne. Il importe de proposer suffisamment de logements adaptés à la situation de vie et aux besoins de la population, et ce à un prix abordable.

Chaque région de montagne est confrontée à un contexte et à des défis différents: une commune peut manquer de logements pour personnes âgées, tandis qu'une autre a besoin de logements spécifiques pour les jeunes ou de logements locatifs spacieux pour des familles. Si certaines communes sont confrontées à l'exode rural, d'autres, situées pour la plupart dans des régions touristiques, connaissent un marché du logement tellement tendu que les autochtones éprouvent les plus grandes difficultés à se loger à prix abordable. Le constat est partout le même: faute de logements attrayants et adéquats, les gens vont s'établir ailleurs et il devient difficile d'attirer de nouveaux habitants.

L'objectif du guide proposé est d'encourager les autorités communales des régions de montagne et du milieu

rural, principalement, à façonner activement leur politique du logement. Ce guide présente en outre les marges de manœuvre des communes et les offres de soutien de la Confédération et des cantons. La thématique de la construction de logements d'utilité publique est également traitée.

Le guide présente douze projets réussis dans différentes régions de montagne de Suisse, qui montrent que des solutions peuvent être trouvées malgré des conditions-cadre parfois difficiles.

Le guide a été élaboré par l'Office fédéral du logement (OFL) en collaboration avec le Groupement suisse pour les régions de montagne (SAB) et le Secrétariat d'État à l'économie (SECO).

Le guide est disponible sur le site internet de l'OFL: [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch) > Politique du logement > Etudes et publications « politique du logement »