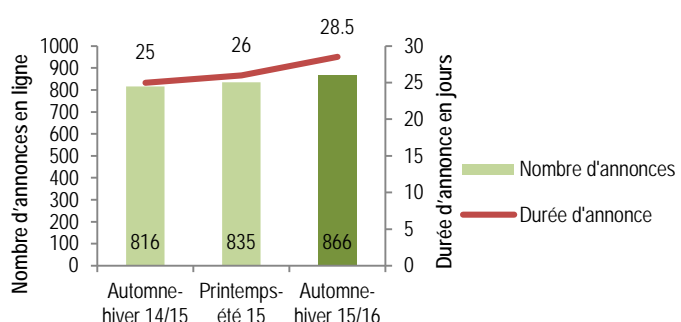


# Durées d'annonce en ligne des logements locatifs

Ville de Sion, automne-hiver 2015/2016<sup>1</sup>

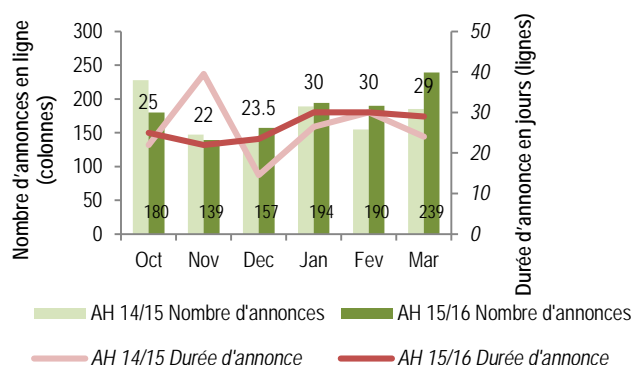
**Pendant l'automne-hiver 2015/2016, le nombre de logements proposés à la location a augmenté d'environ 4% par rapport à la période précédente. La durée d'annonce s'est allongée en conséquence, passant de 26 à 28,5 jours.**

## Evolution par rapport aux périodes précédentes



Avec une légère augmentation de l'offre (866 logements proposés à la location contre 835 lors de la période précédente), la durée d'annonce a augmenté, passant de 26 à 28,5 jours: la tension sur le marché du logement a donc diminué. La situation a été moins tendue également que lors de l'automne-hiver dernier: la durée d'annonce était alors de 25 jours pour 816 annonces.

## Evolution pendant la période



En règle générale, la durée d'annonce à Sion a évolué parallèlement au volume de l'offre de logements locatif: un élargissement de l'offre a entraîné un allongement de la durée d'annonce.

La détente sur le marché sésunois du logement locatif a été particulièrement nette au printemps 2016.

Pour les locataires, novembre a dû être le mois le plus difficile pour trouver un nouveau logement: la durée d'annonce était alors de 22 jours seulement.

## Annonces de logements proposés à la location par segments de marché

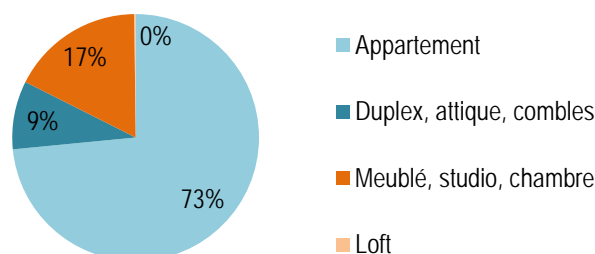
73% des logements proposés à la location étaient des appartements. Le segment des logements destinés aux personnes ayant besoin de peu d'espace (meublé, studio, chambre) arrivait en deuxième position, avec 17% du marché. Les duplex, les attiques et les combles représentaient 9%. Aucun loft n'a été proposé à la location.

Durant l'automne-hiver 2015/2016, une durée d'annonce inférieure à la moyenne a été enregistrée dans les segments suivants, où l'offre était la plus importante:

- les logements de 2 pièces de 40-60m<sup>2</sup> (19 jours),
- les logements de 2 pièces de 60-80m<sup>2</sup> (19 jours) et
- les logements de 4 pièces de 100-120m<sup>2</sup> (22 jours).

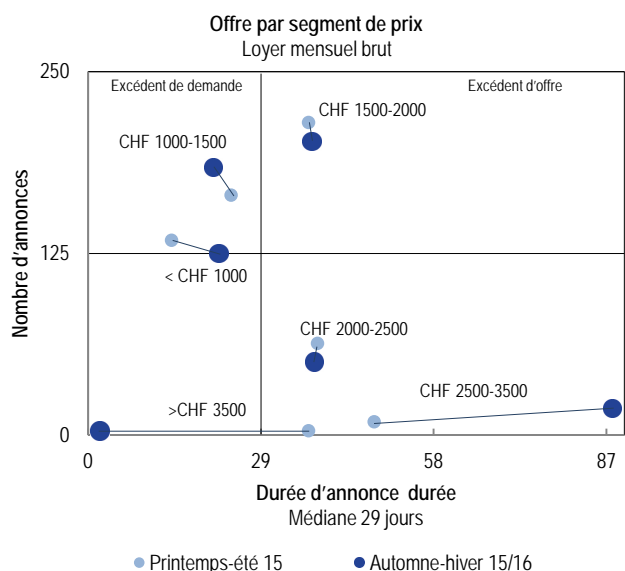
La durée d'annonce a été supérieure à la moyenne dans les grands segments suivants:

- les logements de 3 pièces de 80-100m<sup>2</sup> (32 jours) et
- les logements de 4 pièces de 120-150m<sup>2</sup> (40 jours).



<sup>1</sup> Automne-hiver (AH) 1<sup>er</sup> octobre - 31 mars, printemps-été (PE) 1<sup>er</sup> avril - 30 septembre.

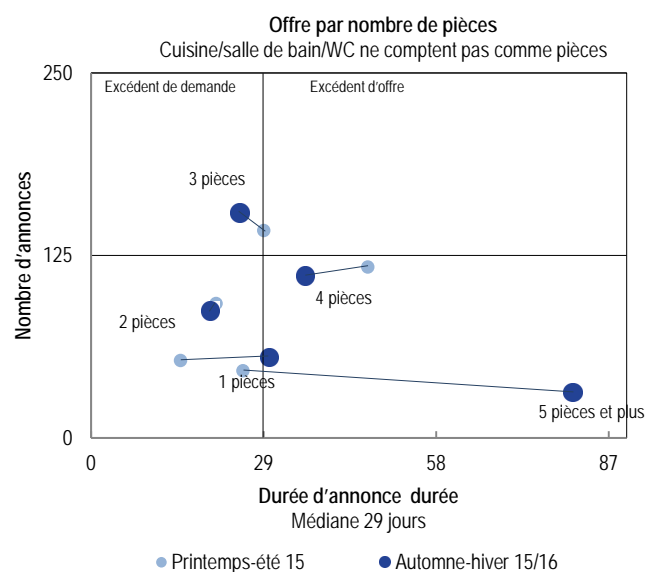
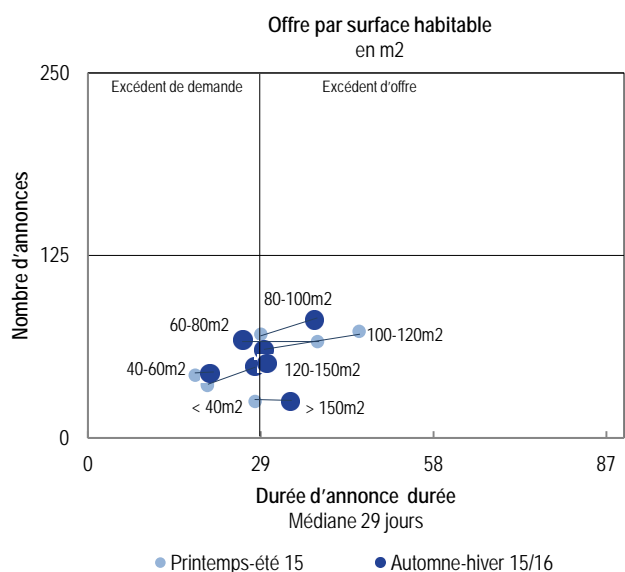
## Effondrement de la demande de logements de 5 pièces et plus.



La demande de logements de 5 pièces et plus s'est littéralement effondrée durant la période étudiée. La durée d'annonce a triplé, passant de 26 à 81 jours, alors même que l'offre était légèrement inférieure à celle de la période précédente. La demande de logements d'un loyer brut entre CHF 2500.- et CHF 3500.- (considéré comme un segment de prix élevé à Sion) s'est elle aussi beaucoup érodée. Dans ce marché de niche, la durée d'annonce s'est fortement allongée, passant de 48 à 88 jours. Toutefois, dans le segment de prix supérieur des loyers mensuels bruts de plus de CHF 2500.-, le nombre de logements proposés à la location était tellement faible qu'il est pratiquement impossible de tirer des conclusions statistiques.

Comparé au reste de la Suisse, le marché du logement locatif à Sion a présenté certaines caractéristiques intéressantes. A la différence de la plupart des grandes villes étudiées, Sion n'a pas connu de pénurie de petits logements d'une pièce et d'une surface de moins de 40m<sup>2</sup>, par exemple. Cette situation est due entre autres niveau des prix. Comme ce dernier reste bas, à Sion, les ménages d'une personne peuvent s'offrir un logement plus spacieux.

L'analyse statistique a montré par ailleurs qu'à Sion, on n'observait pas de corrélations fortes entre loyer, surface habitable et durée d'annonce, à la différence des autres villes: sans la plupart des autres exemples étudiés, les annonces pour les logements onéreux avec beaucoup de surface habitable et davantage de pièces ont dû être maintenues nettement plus longtemps que pour les petits logements bon marché.



### Offre par segment de prix

511 logements (88% de l'offre) ont été proposés à la location dans les segment de prix inférieurs à CHF 2000.-. Les logements de moins de CHF 1500.- (309 logements, 53% de l'offre) ont trouvé preneurs particulièrement rapidement, au bout de 21 à 22 jours.

Les segments de prix de logements avec un loyer supérieur à CHF 2500.- étaient pratiquement inexistantes à Sion.

### Offre par surface habitable

En ce qui concerne la surface habitable, le marché sédunois a connu un équilibre relativement bon. L'offre existante a semblé bien couvrir les besoins de la demande: entre les logements ayant peu de surface habitable et les logements ayant beaucoup de surface habitable, les différences au niveau de la durée d'annonce n'étaient pas marquées.

On n'a pas constaté de pénurie particulière au niveau des logements avec une surface habitable réduite, ni d'excès de logements avec une surface habitable importante.

### Offre par nombre de pièces

Alors que l'on a observé une pénurie de logements d'une pièce dans la plupart des autres villes, la durée d'annonce de ces logements, à Sion, était supérieure à celle du logement médian.

Pendant la période étudiée, un important excédent d'offre s'est développé sur le marché des 5 pièces et plus, qui reste petit à Sion.

---

**Annonces prises en compte et pertinence du modèle de régression**

Pour la segmentation de l'offre en fonction des caractéristique et du temps d'annonce, seules les annonces portant sur des logements qui ne sont plus sur le marché, et dont toutes les caractéristiques étaient connues, ont été retenues. Cela peut induire des différences au niveau des quantités initiales et des valeurs médianes. Les quatre facteurs utilisés dans le modèle pour le modèle de régression (prix du logement, surface habitable, balcon et standard) expliquent 2% du temps d'annonce pour l'automne-hiver 2015/2016. Les 98% restants sont dus à d'autres facteurs. En raison d'informations manquante dans certaines annonces, 361 des 625 annonces sont prises en compte dans le modèle. Cela correspond à 58% de tous les logements proposés à la location par le biais d'annonces en ligne.