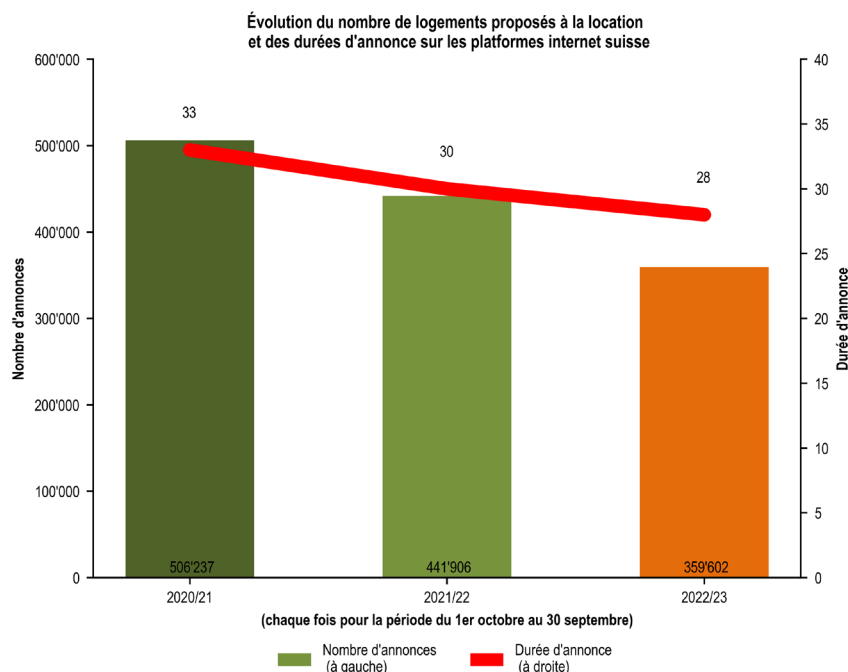


Indice des logements en ligne

Dans toute la Suisse, le volume des annonces se contracte pour revenir à la période octobre 2016 – septembre 2017 (350 000 annonces, 33 jours de durée d'annonce). Aujourd'hui, la tension sur le marché est toutefois beaucoup plus importantes (28 jours de durée d'annonce).



Octobre 2022 – septembre 2023

Le recul de l'offre se poursuit et freine la mobilité

En comparaison annuelle, le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails immobiliers de Suisse connaît une baisse de 19%. Entre octobre 2022 et septembre 2023, 360 000 objets ont été proposés à la location, soit 82 000 de moins que lors de la période précédente. Conséquence de cette raréfaction de l'offre: la durée d'annonce moyenne se raccourcit, mais de 2 jours seulement, pour passer à 28 jours. Cela suggère un recul de la demande. Les personnes qui souhaitent déménager ne trouvent pas de logement et restent à leur domicile actuel, ce qui se traduit par un recul du nombre de déménagements.

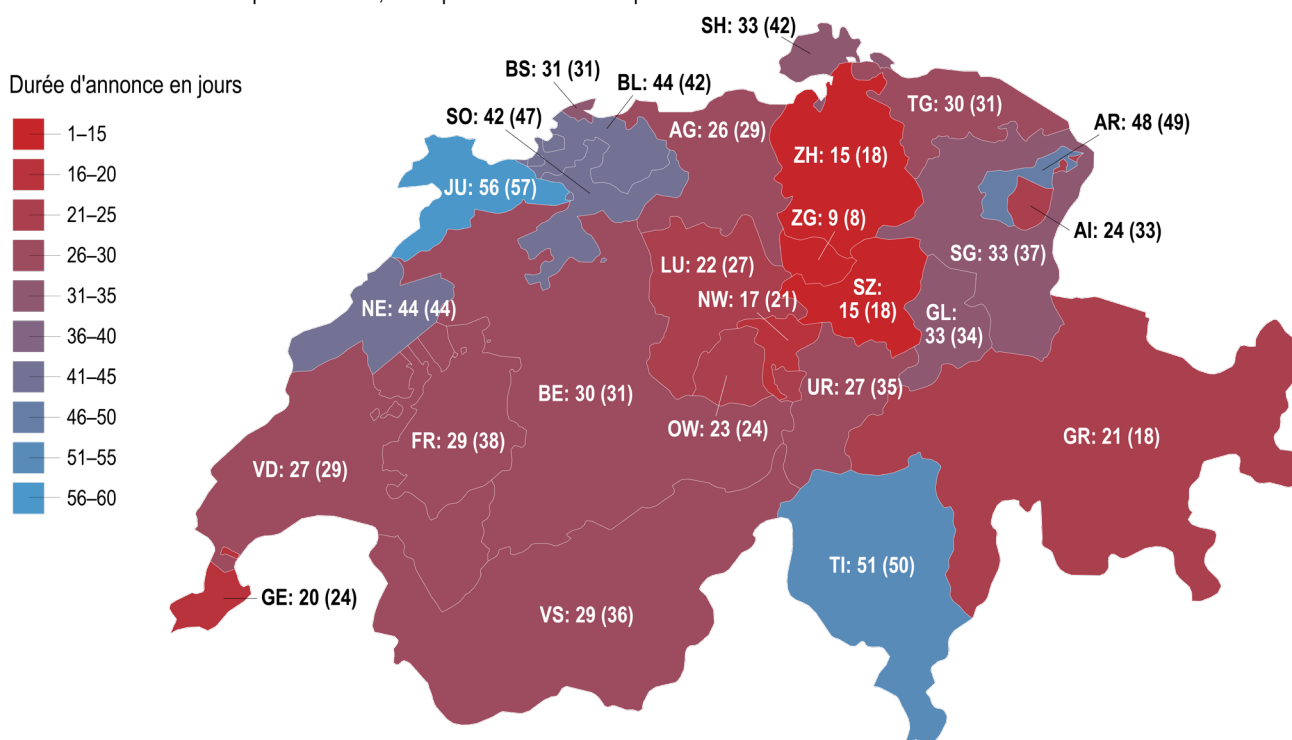
Pendant la période analysée, qui va du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2023, le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails Internet de Suisse (couvrant plus de 80% du marché) connaît une baisse de

près de 82 000 objets, passant ainsi à 360 000 logements (-19%). En raison de cette raréfaction de l'offre, les bailleurs doivent patienter en moyenne 28 jours avant que leurs logements ne trouvent preneurs, soit 2 jours de moins que lors de la période de référence précédente. Ce recul marginal de la durée d'annonce, comparé au volume des annonces, peut être interprété comme un affaiblissement de la demande de logements locatifs. L'Office fédéral de la statistique constate un recul du nombre de déménagements, qui est passé d'environ 750 000 personnes en 2021 à 700 000 personnes en 2022. En raison de cette contraction, une partie des logements n'ont plus besoin d'être proposés à la location via des annonces. Les locataires qui quittent leur logement propose des successeurs de leur cercle de connaissance, qui sont prêts à reprendre leur logement moyennant un nouveau loyer (plus élevé).

Ces évolutions ont intensifié l'effet «lock-in» sur le marché du logement locatif. C'est ainsi que l'on a pris l'habitude de

«Heatmap» – durée d'annonce par canton

Période octobre 2022 – septembre 2023, entre parenthèses : année précédente



Il n'y a plus guère que les cantons ruraux où le marché connaît une situation plutôt détendue. C'est dans les centres économiques et les cantons où il est attrayant d'élire domicile que les logements à louer sont les plus rares.

désigner la conséquence de la différence entre les loyers proposés et les loyers en cours: les locataires restent dans leur logement, car sur le marché, ils obtiendraient moins de surface habitable pour un loyer plus élevé. Le même effet s'observe également aujourd'hui, lorsque les personnes échouent à trouver un logement, même adéquat en termes de prix, en raison de la raréfaction progressive de l'offre. Ces facteurs expliquent l'affaiblissement de la demande de logements à louer dans la plupart des villes étudiées.

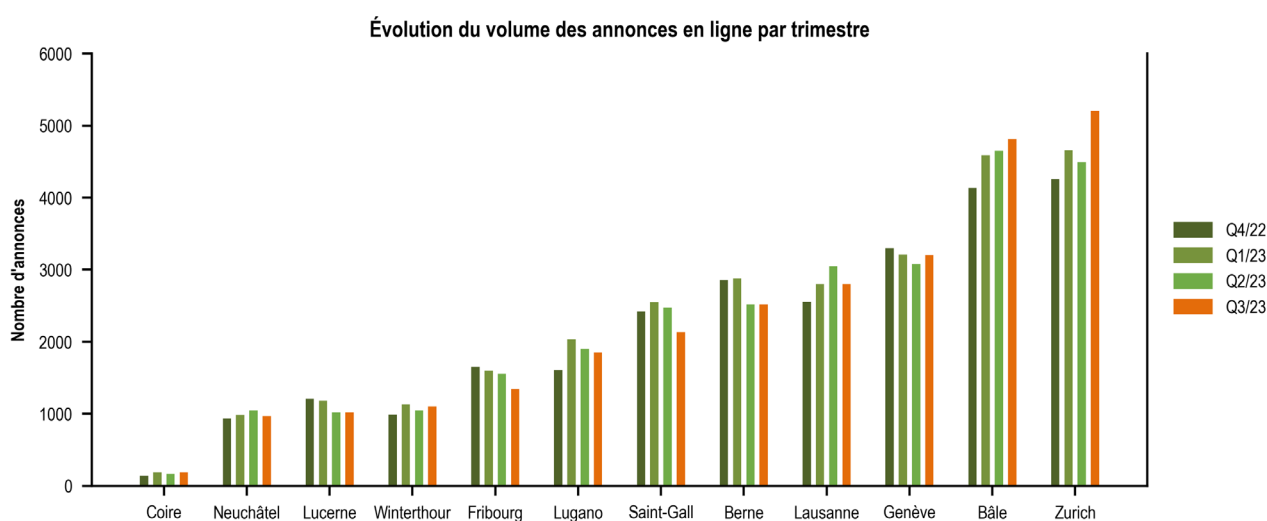
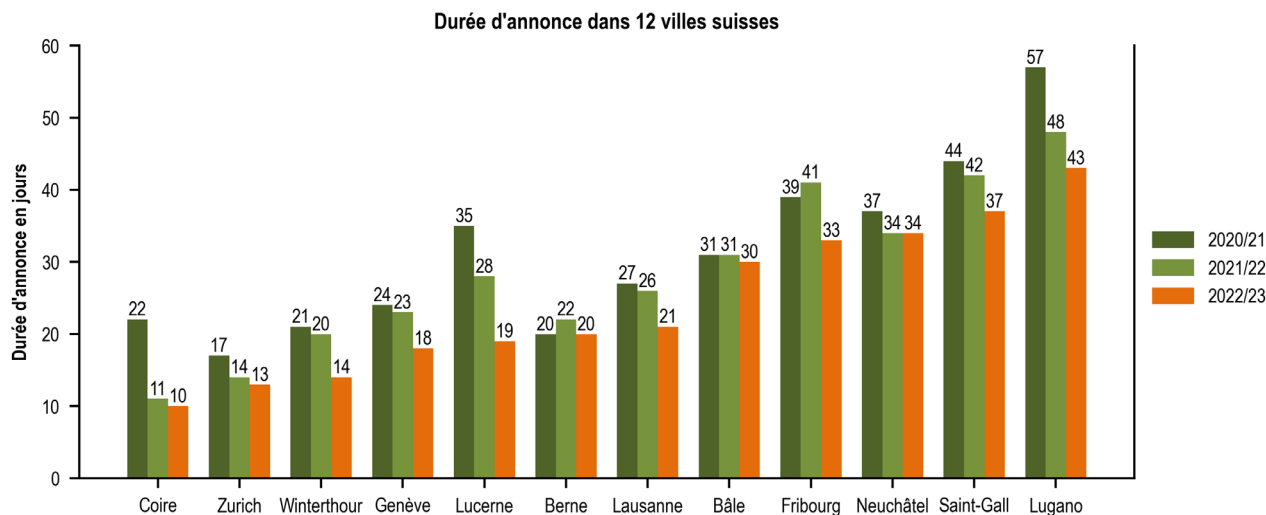
Le volume des annonces se contracte dans tous les cantons

Au cours de la période étudiée, le volume des annonces diminue dans tous les cantons. Dans les cantons de Berne (-4%), du Jura (-7%) et de Vaud (-8%), le recul est de l'ordre d'un pourcentage à un chiffre. Dans tous les autres, on note une baisse de l'ordre d'un pourcentage à deux chiffres. La baisse de l'offre a des effets sur la

durée d'annonce. Les durées d'annonce les plus courtes sont observées dans le canton de Zoug avec 9 jours (+1 jour), suivi des cantons de Zurich et de Schaffhouse (15 jours chacun). A l'autre bout de l'échelle figurent les cantons du Tessin (51 jours) et, fait nouveau, du Jura, avec la plus longue durée d'annonce de Suisse (56 jours). Dans 19 cantons en tout, les durées d'annonces se sont raccourcies, de manière particulièrement marquée dans les cantons ruraux d'Appenzell Rhodes-Intérieures et de Fribourg (-9 jours dans les deux cas).

Des marchés asséchés dans presque toutes les villes

C'est à Coire que les logements doivent être proposés le moins longtemps à la location avant de trouver preneurs (10 jours seulement de durée d'annonce), puis vient la ville de Zurich avec une durée d'annonce de 13 jours. C'est encore une fois à Lugano que les bailleurs doivent le plus s'armer de patience (43 jours).



En haut: Comparé aux trois périodes annuelles précédentes, le recul est frappant: les villes, manquent de logements disponibles.

En bas: Il n'y a qu'à Zurich, à Bâle et à Genève, les plus gros marchés du logement, que le nombre d'annonces connaît un léger rebond. Ailleurs, la tendance au recul de l'offre se poursuit sur les quatre trimestres.

Dans toutes les villes étudiées, les durées d'annonces se raccourcissent, à une exception: Neuchâtel, avec une durée d'annonce inchangée de 34 jours. Cette tendance apparaît le plus nettement dans la ville de Lucerne avec une durée d'annonce de 19 jours (-9 jours). L'évolution sur les trois dernières périodes de référence est particulièrement frappante à Coire. Alors qu'il y a deux ans, il fallait qu'un logement y soit proposé 22 jours à la location avant de

trouver preneur, cette période s'est entre-temps réduite de moitié.

La comparaison de la variation en pourcentage du volume avec celle de la durée d'annonce permet de déduire la variation de la demande. Un allongement supérieur à la moyenne de la durée d'annonce indique un recul de la demande, alors qu'un recul supérieur à la moyenne de la durée d'annonce suggère un renforcement de la demande.

Suivant cette lecture, la demande de logements n'est pas seulement en recul dans toute la Suisse, mais aussi dans la majorité des villes étudiées. Il n'y a qu'à Genève, Lausanne, Lugano et Berne que l'on observe une hausse modérée de la demande. Coire est, une fois encore, l'exemple le plus frappant. Le recul du volume des annonces d'environ 47%, couplé à une durée d'annonce pratiquement inchangée, serait censé refléter un recul marqué de la demande. Mais dans ce cas précis, le phénomène s'explique en partie par l'entremise de logements informelle. Si l'on rapporte le nombre d'annonces au portefeuille de logements locatifs du marché libre, on peut voir combien de logements locatifs de ce portefeuille sont mis sur le marché chaque année. En moyenne, dans toutes les villes étudiées, cette part de l'offre est d'environ 10%. Dans les villes où les logements sont rares (brèves durées d'annonces), la part de l'offre est à moins de 10%. Ainsi, chaque année, à Zurich, seuls 8% des logements se retrouvent sur le marché, alors que Saint-Gall enregistre un taux de 15%. Ces chiffres semblent eux également confirmer l'effet «lock-in».

La demande de logements onéreux est de nouveau en baisse

Comme le montrent le tableau ci-dessous, seule Lugano connaît un regain de demande de logements onéreux (loyer brut mensuel compris entre CHF 2500 et 3500). Cinq villes (Bâle, Fribourg, Neuchâtel, Lausanne, Berne, Saint-Gall) figurent plus ou moins sur la ligne de 45 degrés, alors que 5 des 12 villes étudiées présentent une demande de logements onéreux en nette diminution. Pendant la crise du coronavirus, ces villes avaient enregistré un bond de la demande de logements onéreux. Après la fin de la pandémie, la demande semble à nouveau se normaliser dans ce segment.

Dans le cas des objets abordables, avec un loyer brut inférieur à CHF 1000, la demande apparaît plus ou moins inchangée. 5 des 12 villes étudiées (Genève, Winterthour, Lausanne, Berne, Fribourg) sont sur la ligne de 45 degrés, ce qui indique une demande en hausse, mais de manière modérée dans tous les cas.

Pour le Prof. Peter Ilg du Swiss Real Estate Institute, qui a dirigé l'étude, c'est surtout cette évolution qui est particulièrement intéressante: «Le nombre de logements proposés à la location poursuit sa baisse, aussi bien à l'échelle du pays que dans les villes étudiées. Comme on pouvait s'y attendre, les logements à louer se font rares et les durées d'annonces se raccourcissent. Si l'on veut contrer cette pénurie croissante, il faut encourager la construction de logements privés dans toute la Suisse et en particulier

dans la grande majorité des villes. La seule promotion de la construction de logements publics ou d'utilité publique est loin d'être suffisante pour inverser la tendance. Pour y arriver, il faut pouvoir compter sur le soutien des investisseurs institutionnels, autrement dit des caisses de pension qui disposent des moyens financiers nécessaires. Aujourd'hui déjà, 20% des avoirs de vieillesse de la population active sont investis dans des logements locatifs. Ainsi, les Suisses ne sont pas fondamentalement un peuple de locataires, mais, en raison de la fortune de leurs caisses de pension, un peuple de propriétaires de logements locatifs.» •

Remarque sur les données utilisées

En raison de certaines adaptations, ainsi que d'un affinement de la méthode d'enquête et d'analyse de l'Indice du logement en ligne, les volumes et les durées des périodes annuelles précédemment étudiées ont été ajustés pour une meilleure comparabilité. Les indications sur les volumes incluent chaque fois l'ensemble des annonces (en cours ou terminées) pendant une période donnée. Le double comptage pour des périodes successives est possible. La durée d'annonce moyenne se base sur les annonces terminées.

Toutes les annonces de logements à louer, où l'on peut conclure qu'il s'agit d'un objet loué pour la première fois (dans un bâtiment neuf) ou d'un logement complètement rénové, sont classées comme «premières mises en location». Lorsque l'annonce ne mentionne pas d'indication qu'il s'agit d'un objet loué pour la première fois, le logement est classé comme «nouvelle mise en location».

Évolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces des 12 villes sélectionnées

Q4/2022 – Q3/2023 vs. Q4/2021 – Q3/2022



Évolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces, des 12 villes sélectionnées, par loyer brut/mois

Q4/2022 – Q3/2023 vs. Q4/2021 – Q3/2022



En haut: Lorsqu'on compare la durée d'annonce et le volume des annonces, 8 des 12 villes étudiées affichent une demande légèrement en baisse.

En bas: Depuis la fin de la pandémie, les logements dans le segment de prix supérieur sont beaucoup moins demandés. Cela suggère une normalisation dans ce segment.



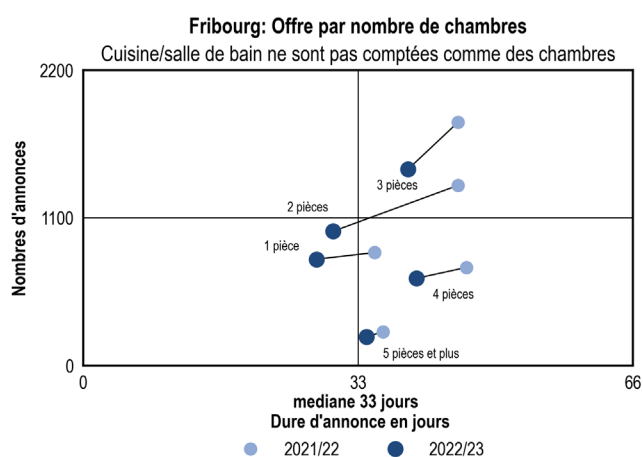
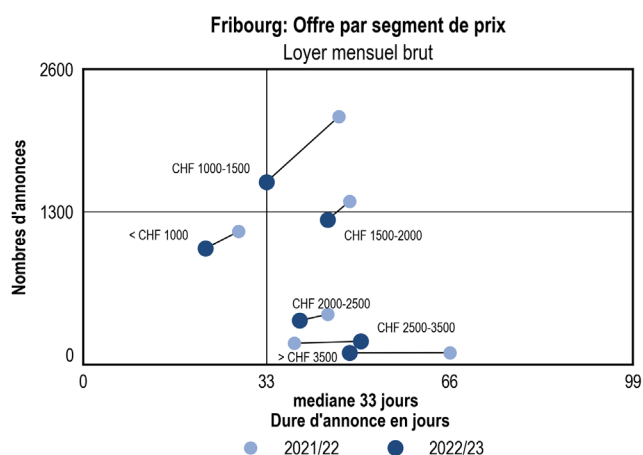
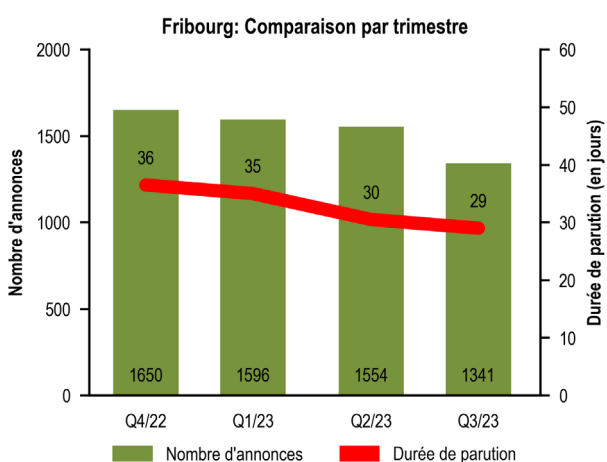
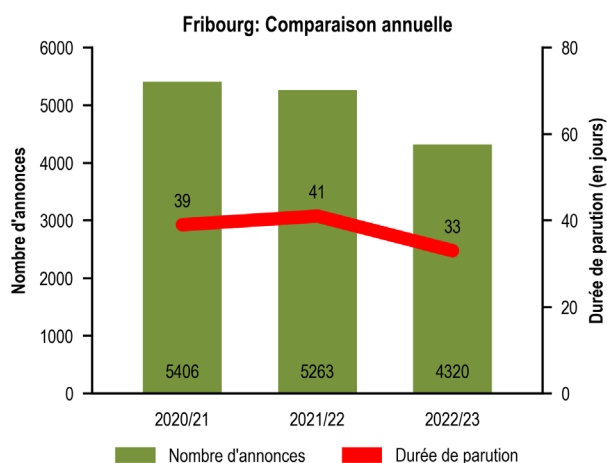
Contact médias:
SVIT Romandie
Tel. 021 331 20 95
info@svit-romandie.ch



Contact renseignements spécialisés:
Prof. Peter Ilg, directeur de l'institut
Swiss Real Estate Institute
Tél. 043 322 26 84, 043 322 26 13 (secrétariat)
peter.ilg@swissrei.ch

Ville de Fribourg

Avec 17 700 ménages, Fribourg compte parmi les villes moyennes de Suisse (18^e rang) et enregistre une dynamique démographique plutôt faible (+600 habitants en 2022, sans les semainiers).



Comparaison annuelle. Durant la période comprise entre l'automne 2022 et l'automne 2023, 4320 logements en tout sont proposés à la location. C'est 18% de moins que lors de la période précédente. La durée d'annonce se raccourcit en conséquence (-8 jours) pour passer à 33 jours, ce qui reste long comparé aux autres villes et par rapport à la moyenne nationale (28 jours). En dépit du recul de l'offre, la ville des Zehringen présente donc un marché du logement à l'équilibre.

Comparaison trimestrielle. Les chiffres trimestriels fournissent un tableau différent. Au cours de la période étudiée, on constate un net recul de l'offre, ce qui se traduit aussitôt par un raccourcissement de la durée d'annonce qui finit par retomber à 29 jours. Mais cette durée est elle aussi supérieure à la moyenne suisse.

Offre par segment de l'offre (prises en compte: 4213 annonces). L'évolution dans le segment des logements avec un loyer compris entre CHF 1000 et 1500 est la plus frappante. Ce segment est le plus important du marché fribourgeois. Le nombre de ces logements proposés à la location (1572 logements) connaît un recul de 27%, ce qui se traduit par un net raccourcissement de la durée d'annonce (-13 jours) qui retombe actuellement à 33 jours. Les logements avec un loyer supérieur à CHF 2500, quant à eux, forment un segment pour ainsi dire négligeable.

Offre par nombre de pièces (4122 annonces). L'offre s'est nettement contractée dans le cas des logements de 2 et 3 pièces, qui forment les deux segments les plus importants (1000 objets et une baisse de 25% pour le premier, 1462 objets et une baisse de 19% pour le second). Cela se traduit par un raccourcissement des durées d'annonces de respectivement 15 et 6 jours.

Première et nouvelle mise en location. 113 objets sont déclarés logements neufs lors de leur mise en location. Avant de trouver preneurs, ils doivent être proposés pendant 23 jours de moins à la location que les logements à relouer situés dans des immeubles existants (33 jours), ce qui est particulier.

Ville de Genève

Avec 92 800 ménages, Genève est la deuxième ville de Suisse après Zurich. Ses 10 100 logements proposés à la location font d'elle le troisième marché, derrière Zurich et Bâle.

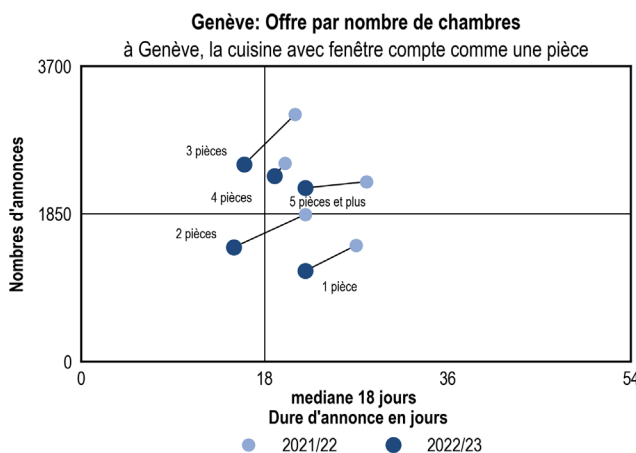
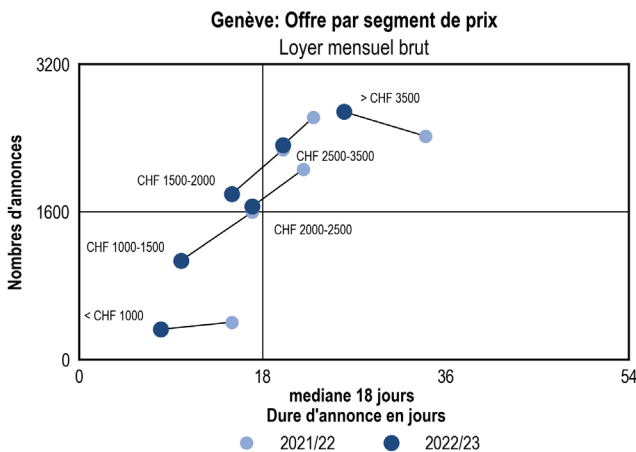
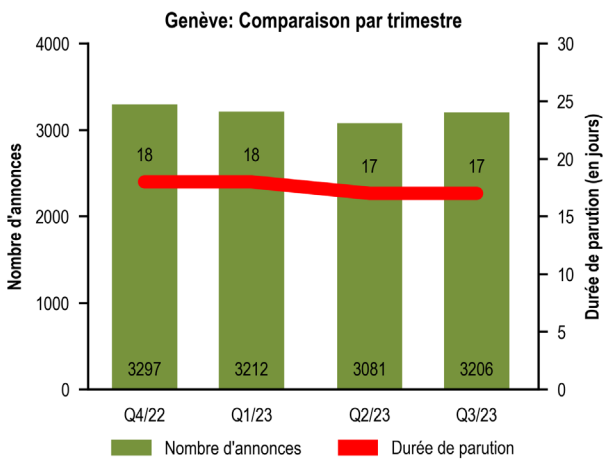
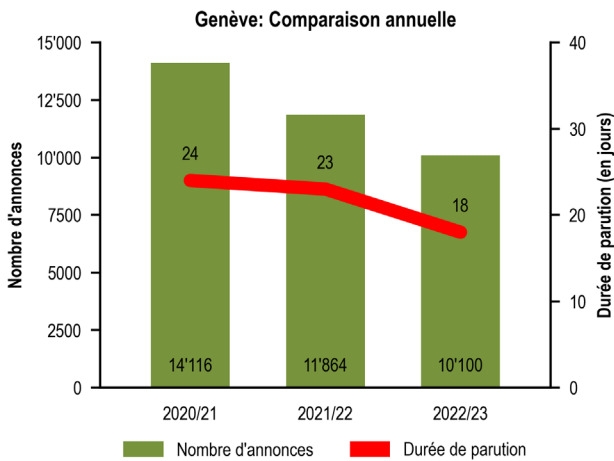
Comparaison annuelle. Entre l'automne 2022 et l'automne 2023, 10 100 logements locatifs (-15%) doivent être proposés à la location pendant 18 jours en moyenne avant de trouver preneurs. C'est 5 jours de moins que lors de la période précédente. Ce faisant, la ville à cheval sur le Rhône se situe nettement au-dessous de la moyenne suisse (28 jours). La demande reste inchangée, mais elle est aussi excédentaire.

Comparaison trimestrielle. Les offres en matière de logements se répartissent régulièrement sur les quatre trimestres de la période analysée, avec une demande qui tend à se renforcer légèrement.

Offre par segment de prix (prises en compte: 9863 annonces). Le recul de l'offre est particulièrement prononcé dans les segments avec des loyers inférieurs à CHF 2500 (entre -19% et -33%). Cela se traduit par un raccourcissement de la durée d'annonce (de -5 à -7 jours). Ce recul complique encore un peu plus la possibilité de trouver des logements avantageux avec des loyers inférieurs à CHF 1500. Ces derniers forment, et de loin, le plus petit des segments à Genève, alors que le plus grand est celui des logements avec un loyer supérieur à CHF 3500 (2684 objets).

Offres par nombre de pièces (9537 logements). Parmi toutes les offres, la plupart concerne les logements de 3, 4 et 5 pièces et plus (respectivement 2468, 2324 et 2174 logements), ce qui est inhabituel pour une ville. Comparé à la période précédente, le nombre de logements de 3 pièces proposés à la location affiche un recul d'environ 20%.

Première et nouvelle mise en location. Seuls 135 objets sont déclarés logements neufs lors de leur mise en location, ce qui est étonnamment peu comparé aux autres villes. Le fait que ces logements doivent être proposés pendant 36 jours à la location avant de trouver preneurs indique qu'il s'agit d'objets du segment de prix le plus élevé.



Ville de Lausanne

Avec 70 700 ménages, Lausanne arrive en quatrième position dans le classement des villes. Ses 8598 logements proposés à la location en font également le quatrième plus grand marché de transaction de Suisse. Comparé aux autres villes, cette offre se contracte de manière minimale entre l'automne 2022 et l'automne 2023.

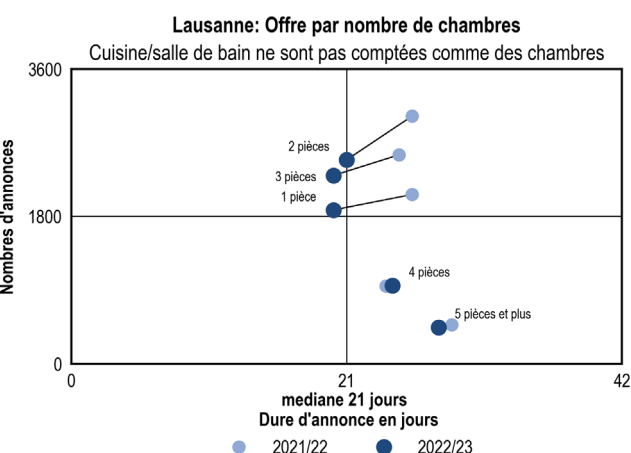
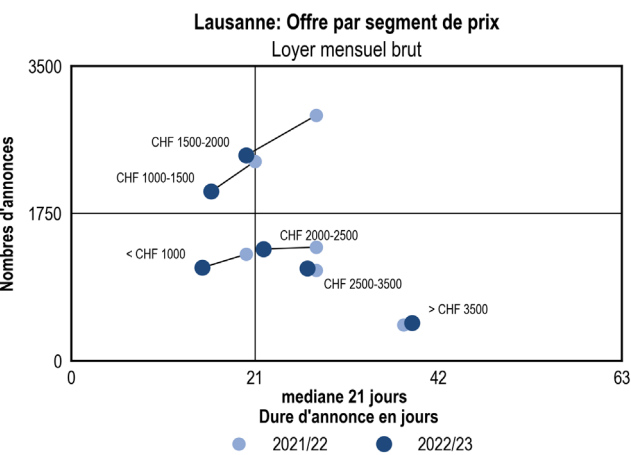
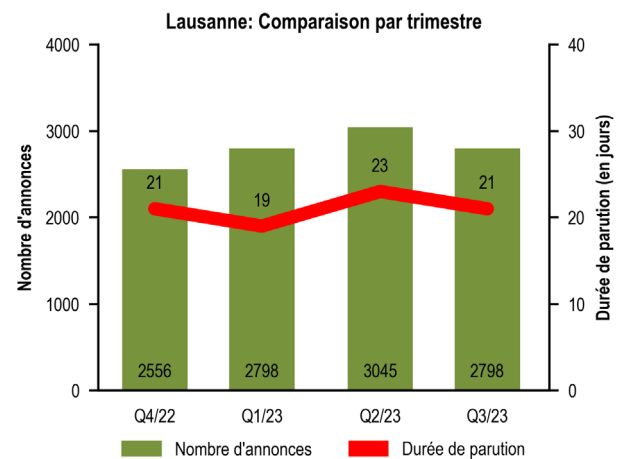
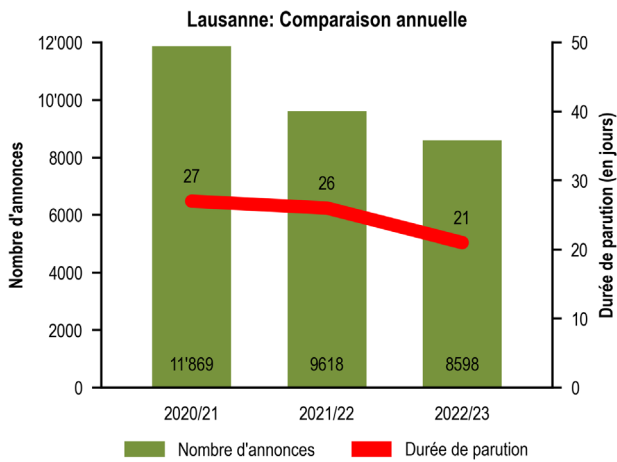
Comparaison annuelle. A Lausanne, entre l'automne 2022 et l'automne 2023, 8598 logements (-11%) doivent être proposés durant 21 jours (-5 jours) à location avant de trouver preneurs. Avec cette durée, Lausanne se situe dans la même catégorie que Berne, Genève et Lucerne (respectivement 20, 18 et 21 jours). Comparé à la période précédente, la demande est stable, même si elle reste excédentaire.

Comparaison trimestrielle. Les annonces se répartissent régulièrement sur les quatre trimestres. Après un 4^e trimestre 2022 plutôt retenu, le marché reprend légèrement.

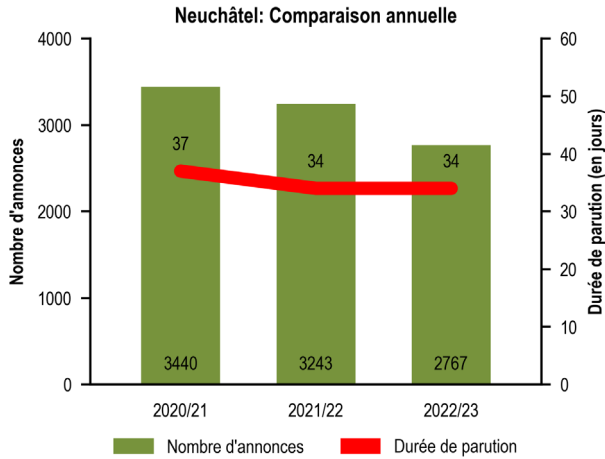
Offre par segment de prix (prises en compte: 8438 annonces). Dans les segments de prix inférieurs à CHF 2000, le recul de l'offre est frappant (-13% à -16%). Il entraîne un raccourcissement de la durée d'annonce de 5 jours (logements avec un loyer inférieur à CHF 1500) à 8 jours dans les segments les plus importants (logements avec des loyers compris entre CHF 1550 et 2000).

Offre par nombre de pièces (8073 annonces). Les logements de 2 pièces forment à Lausanne le segment le plus important (2491 logements). Un recul de l'offre de 18% entraîne un raccourcissement de la durée d'annonce de 5 jours, qui retombe désormais à 21 jours. Seuls 956 logements de 4 pièces et 447 logements de 5 pièces et plus sont proposés à la location. Ce nombre d'annonce et leur durée se situent au niveau de la période précédente.

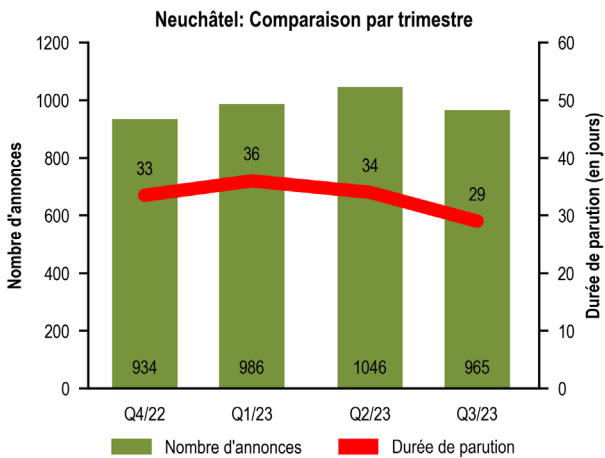
Première et nouvelle mise en location. Seuls 280 objets sont déclarés logements neufs lors de leur mise en location. Ils doivent être proposés pendant 23 jours (-10 jours) avant de trouver preneurs, ce qui représente une durée à peine plus longue que pour les logements dans les immeubles existants.



Ville de Neuchâtel

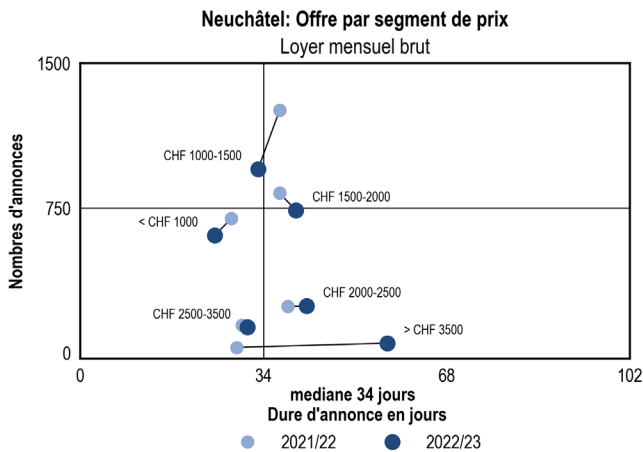


Avec 22 000 ménages, Neuchâtel figure parmi les plus petites des villes étudiées. L'offre sur le marché du logement locatif, avec 2767 objets, est comparativement importante. En conséquence, elle se traduit par une durée d'annonce (34 jours) supérieure à la moyenne suisse (28 jours).

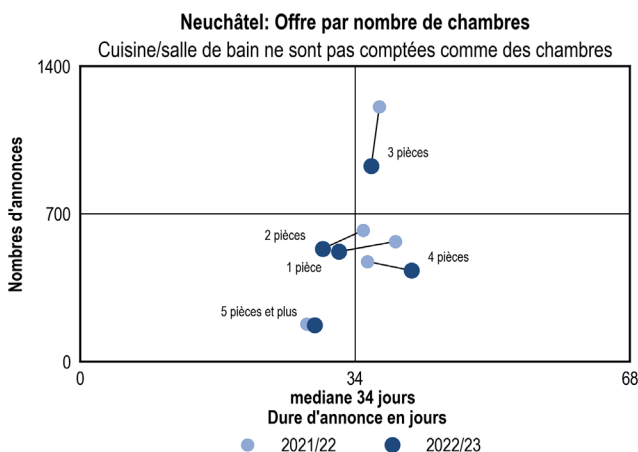


Comparaison annuelle. Avec sa durée d'annonce moyenne inchangée de 34 jours pour la période comprise entre l'automne 2022 et l'automne 2023, Neuchâtel occupe une place à part parmi les villes suisses. En même temps, l'offre connaît ici aussi un recul (-15%), ce qui peut s'expliquer par un affaiblissement de la demande.

Comparaison trimestrielle. Au 3^e trimestre 2023, le marché se ranime, ce qui entraîne un raccourcissement de la durée d'annonce à finalement 29 jours alors que l'offre reste inchangée.



Offre par segment de prix (prises en compte: 2724 annonces). Le recul de l'offre sur le marché est dû avant tout aux segments de loyer de moins de CHF 2000. Dans le segment de prix le plus important, c'est-à-dire les logements aux loyers compris entre CHF 1000 et 1500 (951 logements), un recul de l'offre de 24% se traduit par un raccourcissement de la durée d'annonce (-4 jours) à 33 jours. Les logements avec un loyer de plus de CHF 2000 forment à Neuchâtel un segment nettement plus petit que dans les autres villes.



Offre par nombre de pièces (2590 annonces). Avec 927 annonces, les logements de 3 pièces constituent à Neuchâtel le segment le plus important. En dépit d'un recul de l'offre de 23%, la durée d'annonce ne s'est raccourcie que d'un jour pour tomber à 36 jours. Les logements de 4 pièces et de 5 pièces et plus font l'objet d'une demande moins soutenue.

Première et nouvelle mise en location. Seuls 75 objets sont déclarés logements neufs lors de leur mise en location. Si l'on se réfère à la longueur de la durée d'annonce (49 jours), ils devraient relever des segments de prix supérieurs.