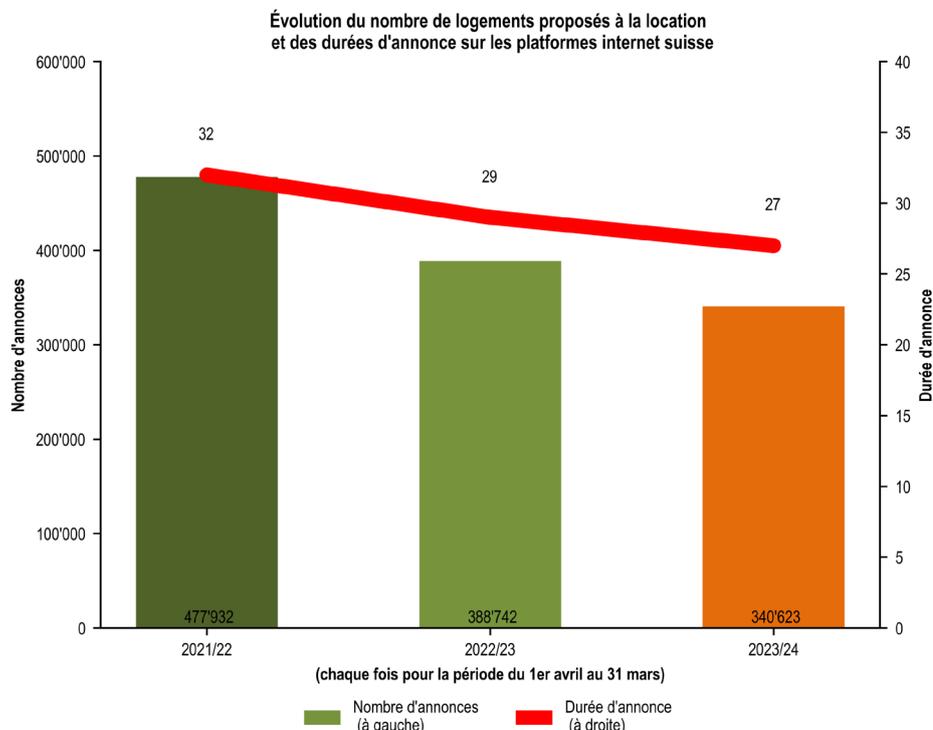


Indice des logements en ligne

Le volume des annonces baisse dans toute la Suisse pour tomber au-dessous du niveau de la période octobre 2016 – septembre 2017 (350 000 annonces). Durant la période étudiée (01.04.2023 – 31.03.2024), l'excès de demande par rapport à la durée d'annonce est plus marqué qu'à l'époque (27 contre 33 jours).



ILL avril 2023 – mars 2024

La hausse des loyers et le recul de l'offre freinent le changement de logement

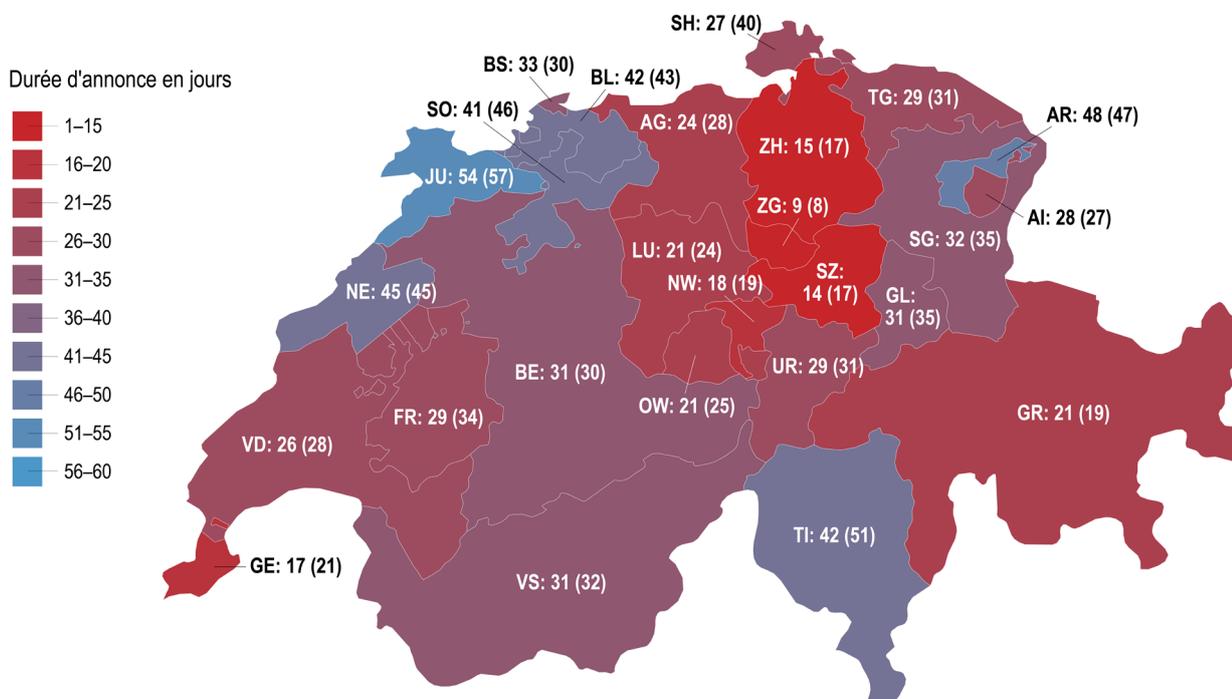
Le nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails de Suisse continue de diminuer. Entre avril 2023 et mars 2024, 340 000 logements ont été proposés à la location dans l'ensemble du pays. En comparaison annuelle, cela correspond à un recul de près de 50 000 objets ou de 13%. La durée d'annonce moyenne ne s'est raccourcie que de 2 jours pour tomber à 27 jours. Cette évolution indique que la demande de logements à louer est en baisse. La hausse des loyers pour les objets proposés pourrait être la cause de ce recul de la demande. Les locataires restent dans leurs logements actuels, car ils n'en trouvent pas de nouveaux avec des loyers comparables, ce qui a pour conséquence de contracter l'offre. En matière de logements bon marché, le recul de l'offre est clairement marqué dans le segment des objets de petite taille et de taille moyenne. Le caractère dramatique de cette

évolution est masqué par l'offre supplémentaire de logements spacieux et onéreux.

Le recul du nombre de logements proposés à la location sur les principaux portails Internet de Suisse (plus de 80% de couverture du marché) s'est poursuivi durant la période étudiée allant du 1er avril 2023 au 31 mars 2024. Le nombre de logements à louer s'est à nouveau réduit de près de 50 000 objets pour tomber à 340 000 logements (-13%). Cette évolution s'explique probablement par une activité de construction plus faible, mais aussi et surtout par une fréquence de déménagement moins élevée. Cette dernière est tombée à 625 000 déménagements (-75 000 déménagements en 2023 comparé à l'année précédente). Cela s'explique par le fait que les loyers existants ont moins augmenté que les loyers proposés, malgré deux séries d'augmentation du taux de référence. Cela a certainement renforcé l'effet «lock-in» qui «enferme» les locataires: ces

«Heatmap» – durée d'annonce par canton

Période avril 2023 – mars 2024, entre parenthèses : année précédente



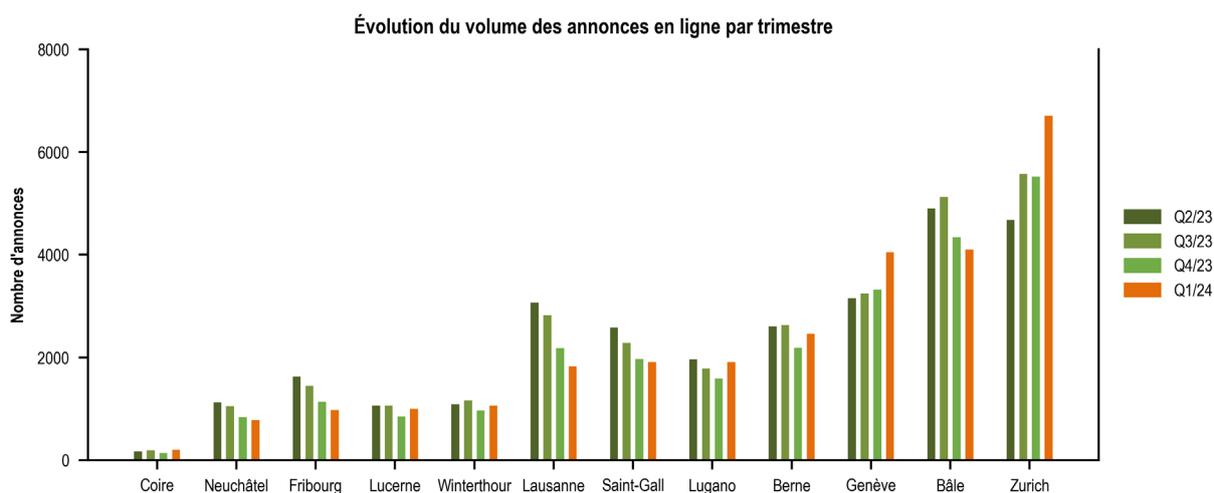
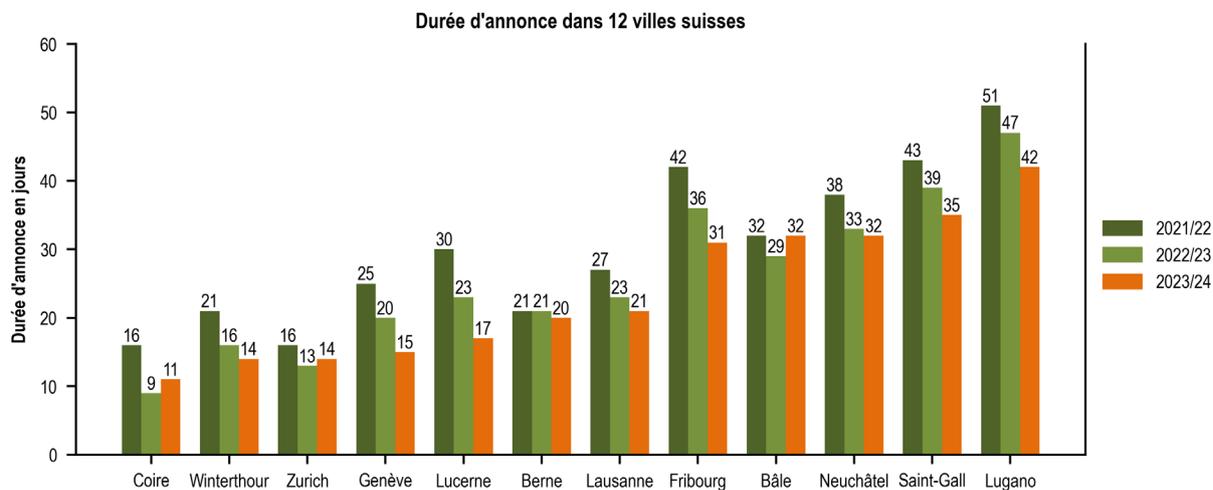
Seuls les cantons majoritairement ruraux présentent encore une situation plutôt détendue sur le marché. C'est dans les centres économiques et les cantons de domicile attractif que les logements locatifs sont les plus rares.

derniers préfèrent rester dans leur logement actuel bon marché que de déménager dans un nouveau logement plus onéreux. La liquidité du marché diminue. Bien qu'avec 340 000 annonces, l'offre est même inférieure à celle de 2016 (350 000 annonces), les durées d'annonce se sont à peine raccourcies. Autrement dit, il n'est pas devenu plus difficile de trouver un logement à louer, mais il faut s'acquitter d'un loyer probablement plus élevé. Les personnes intéressées pèsent donc davantage le pour et le contre, et doivent consacrer plus de temps à la recherche. Il est également évident que les locataires réduisent leur consommation de surface habitable lorsqu'ils changent de logement – ou qu'ils sont contraints de le faire.

Dans presque tous les cantons: «Moins de logements et des durées d'annonces plus courtes»

L'évolution de l'ensemble du pays se reflète dans la majorité des cantons. Le nombre de logements proposés à la loca-

tion est en recul dans 23 cantons. Dans la plupart des cas, ce recul est à deux chiffres. Il n'y a que dans trois cantons (Genève, le Tessin et Zoug) que le nombre de logements proposés à la location a connu une augmentation en comparaison annuelle. La raréfaction de l'offre de logements à louer a entraîné dans 19 cantons un raccourcissement de la durée d'annonce, parfois important. La tendance la plus forte est observée dans les cantons ruraux proches des centres, comme Schaffhouse (-13 jours) et Fribourg (-5 jours). Les deux cantons de Suisse centrale Zoug et Schwyz affichent la durée d'annonce la plus courte avec respectivement 9 et 14 jours, suivis du canton de Zurich où les bailleurs doivent patienter en moyenne 15 jours avant que leurs logements ne trouvent preneurs. A l'autre bout du classement, on trouve les cantons du Jura et du Tessin, où les logements doivent être proposés respectivement 54 et 42 jours avant de trouver preneurs.



En haut: A l'exception de Coire, Zurich et Bâle, les durées d'annonces se raccourcissent depuis trois ans. Dans les villes, on manque de logements disponibles en raison du recul de l'activité de construction et malgré les programmes d'aide publique.

En bas: En matière d'annonces, les chiffres évoluent à la baisse. Si leur nombre a augmenté au 1er trimestre 2024, c'est en grande partie en raison d'une augmentation de l'offre de logements spacieux et onéreux.

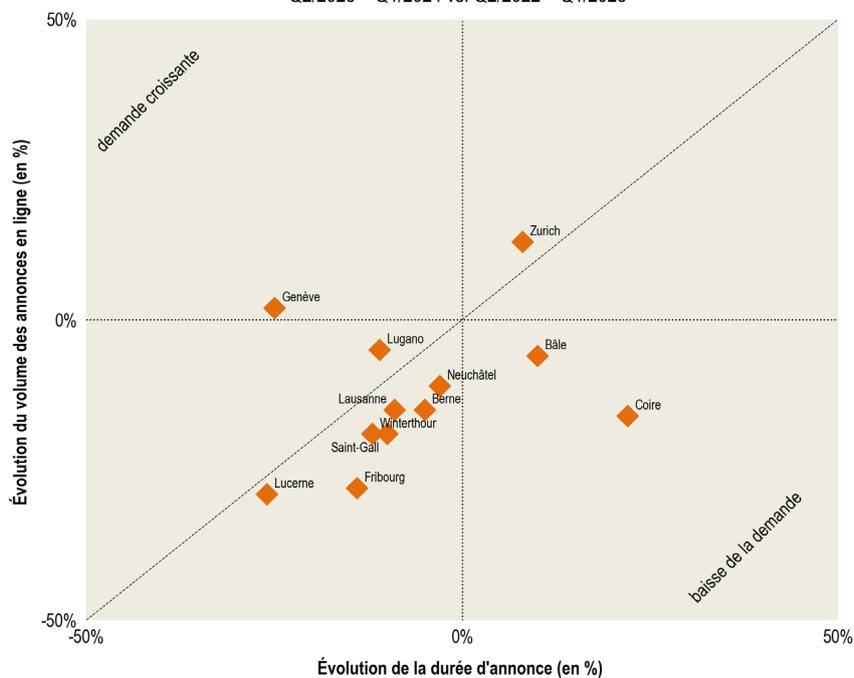
Frictions croissantes sur le marché dans les villes

Dans 9 des 12 villes étudiées, l'évolution vers un raccourcissement des durées d'annonces se poursuit depuis 2021 et peut atteindre 28% (Lucerne). Presque partout, ce sont les logements bon marché et les logements d'une à 3 pièces qui sont concernés. Ce constat donne à penser que les locataires restent dans leurs logements actuels bon mar-

ché, de taille petite à moyenne, parce qu'ils ne trouvent pas de nouveaux logements adéquats et abordables. A l'inverse, des locataires toujours plus nombreux semblent renoncer à leurs logements spacieux et onéreux. Un comportement qui pourrait être lié aux deux séries d'augmentation du taux de référence. Cette offre supplémentaire de logements spacieux et onéreux masque l'évolution dramatique qui se joue dans les segments des logements petits et bon marché. Le

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

Q2/2023 – Q1/2024 vs. Q2/2022 – Q1/2023



Évolution de la durée d'annonce et des volumes des annonces, 2 pièces vs. 5 pièces et plus

Q2/2023 – Q1/2024 vs. Q2/2022 – Q1/2023



En haut: Lorsqu'on place la durée d'annonce en relation avec le volume d'annonces, il n'y a plus que les villes de Genève, Lugano et Zurich qui se situent dans la zone d'une demande en hausse.

En bas: La hausse de la demande de logements spacieux et onéreux masque le dessèchement du marché des logements petits et bon marché.

recul atteint jusqu'à 40% dans certains segments où, dans certains cas, on ne peut plus parler d'un marché en ligne qui fonctionne.

Si l'on met les volumes d'annonces en relation avec les durées d'annonces, on obtient des indices sur l'évolution de la demande. Dans le graphique ci-après, les villes situées au-dessus de la diagonale de 45 degrés se trouvent dans une zone de demande en hausse, celles situées en dessous dans une zone de demande en baisse. A l'heure actuelle, cette interprétation est relativisée par la modification de la composition de l'offre. Les logements onéreux et spacieux ont tendance à devoir être proposés plus longtemps à la location avant de trouver preneurs.

Le Prof. Peter Ilg du Swiss Real Estate Institute, directeur de l'étude, reconnaît que la hausse des loyers représente un problème, surtout pour les personnes à bas revenus qui doivent souvent consacrer plus d'un tiers de leur salaire déjà faible à leur loyer. Mais d'un point de vue plus global, cette évolution ne présente pas que des inconvénients: «L'augmentation des loyers existants et des loyers proposés entraîne une stagnation, voire un recul de la surface habitable par tête, note-t-il. Cela tend à réduire la pénurie de logements dans les villes. Par ailleurs, avec moins de surface habitable par tête, on fait progresser la densification intérieure préconisée de toutes parts, ce qui contribue à réduire la consommation de terrain et d'énergie. D'un autre côté, l'Etat profite de l'augmentation des loyers: pour les logements locatifs détenus par des particuliers, il gagne environ 25 centimes pour chaque franc d'augmentation de loyer par le biais des impôts sur le revenu des propriétaires. Et par le biais des caisses de pension, qui ont placé environ un quart de leurs fonds de prévoyance dans des logements locatifs, tous les travailleurs assurés dans le cadre du 2^e pilier bénéficient d'un rendement plus élevé sur leur avoir de vieillesse.» •

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».



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

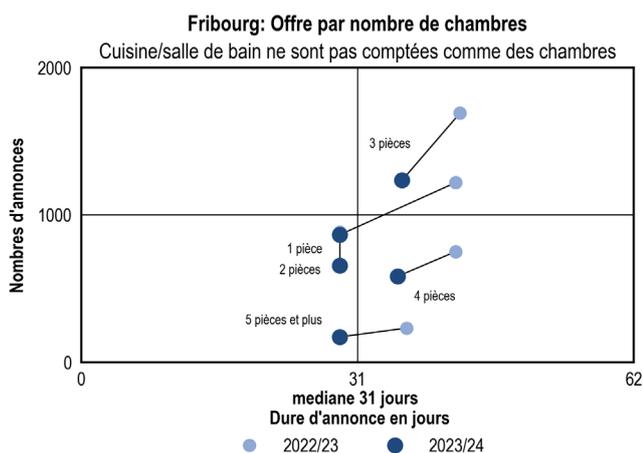
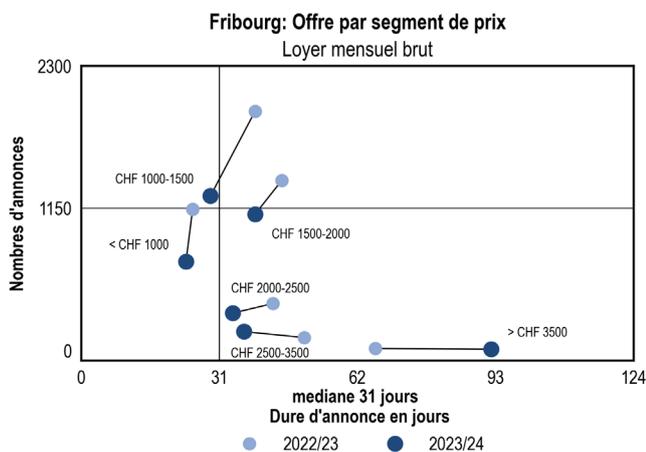
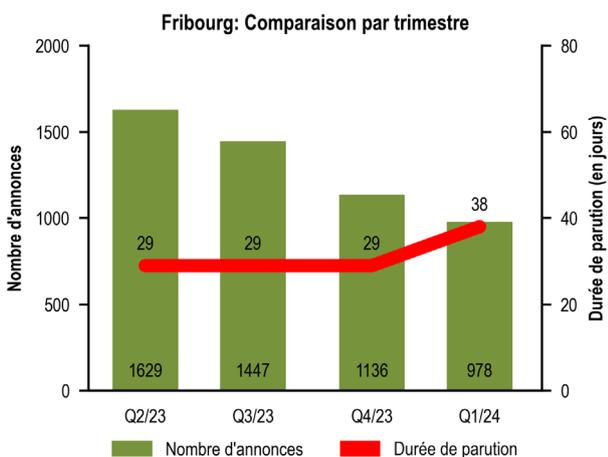
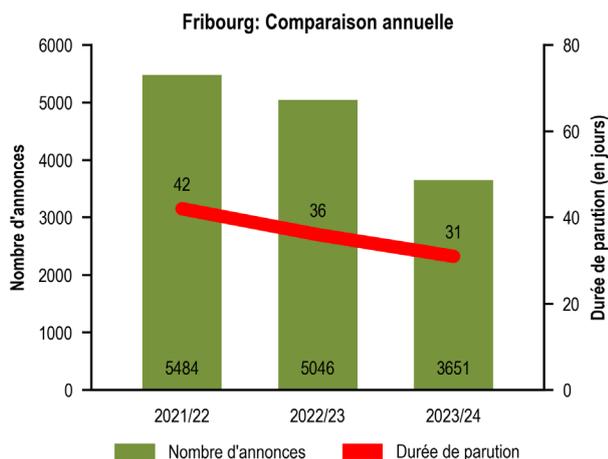


Swiss Real Estate
Institute

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

Publication: juillet 2024, www.svit.ch/fr/owi

Ville de Fribourg



Fribourg est avec Lucerne la ville qui a connu le plus important recul de l'offre de logements à louer durant les douze derniers mois. 27% d'objets en moins ont été proposés à la location, ce qui correspond au niveau de la période 2018/2019.

Comparaison annuelle. Le recul des annonces à 3651 objets proposés à la location s'est accompagné d'un raccourcissement de la durée d'annonces de 5 jours, faisant passer cette dernière à 31 jours. Avec 37 600 habitants et 22 700 logements locatifs, l'offre de logements à louer dans cette ville est la plus importante des 12 villes étudiées (16%).

Evolution par trimestre. L'attrait du marché s'est affaibli de trimestre en trimestre pour atteindre un volume de seulement 978 annonces au 1er trimestre 2024 (y compris les doubles comptages dus au chevauchement des trimestres). Cette valeur est la plus basse depuis la pandémie.

Offre par segment de prix. Les logements avec un loyer brut maximal de CHF 2000 représentent 87% de l'offre de logements à louer à Fribourg. La contraction du volume (entre -20 et -37%) sur le marché dans ces segments s'accompagne d'un raccourcissement notable de la durée d'annonce, ce qui indique une demande plus ou moins stable. Il n'existe un excédent de la demande que dans le segment des logements bon marché (loyer maximal de CHF 1000, 23 jours de durée d'annonce).

Offre par nombre de pièces. L'offre par nombre de pièces se contracte au même rythme dans tous les segments (entre -25 et -28%). La durée d'annonce pour tous les segments se situe à la valeur médiane de 31 jours (entre 29 et 36 jours), ce qui indique un marché à l'équilibre.

Première et nouvelle mise en location. Le recul de l'offre de logements neufs est particulièrement frappant (-37%). Alors que si l'on se réfère à la durée d'annonce (23 jours), ces derniers sont très recherchés.

Ville de Genève

Avec Zurich, Genève est la seule parmi les villes étudiées à présenter un augmentation du nombre de logements proposés à la location – même si cette croissance est très faible (+1%). Avec 10 902 annonces, Genève arrive en 3e position des marchés du logement locatif en Suisse.

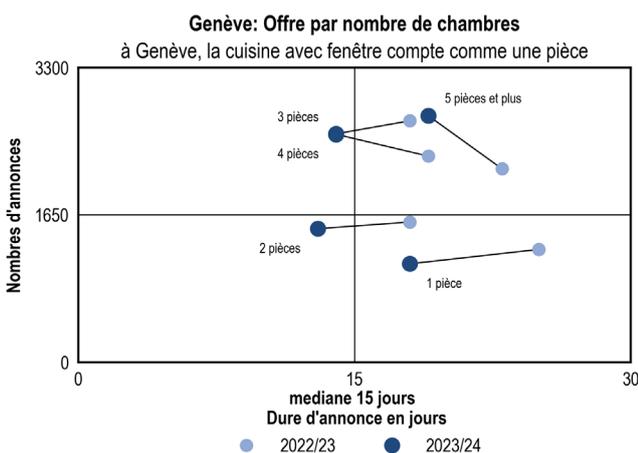
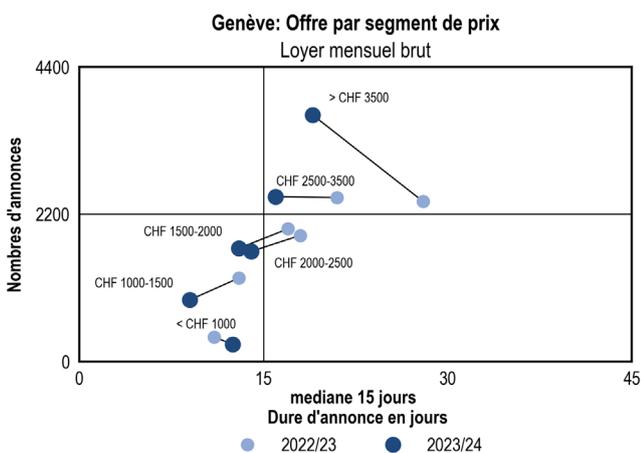
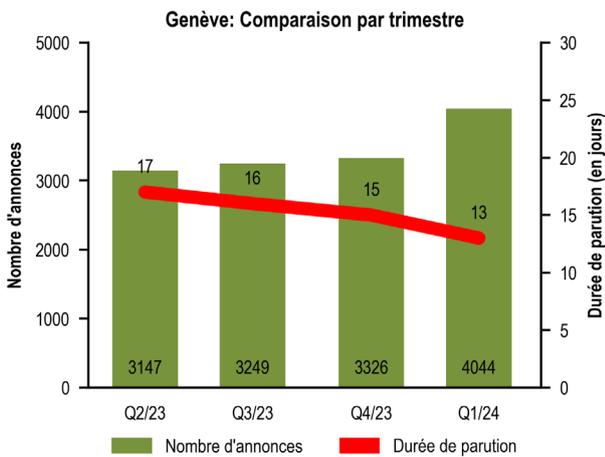
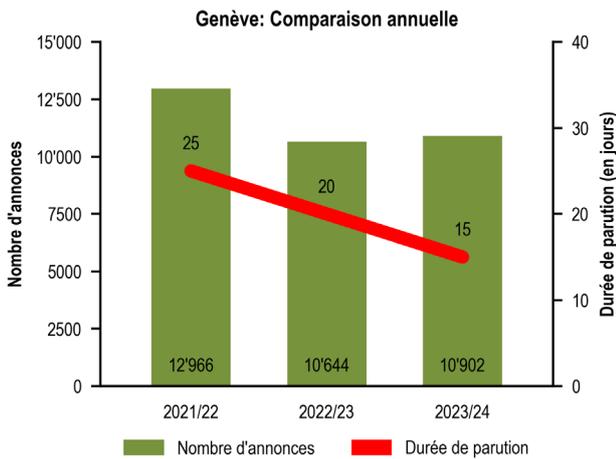
Comparaison annuelle. Avec une légère croissance de l'offre (+1%), la durée d'annonce moyenne s'est raccourcie de 5 jours pour passer à 15 jours. Cette évolution indique que la demande se renforce. A Genève également, après la surchauffe des années de pandémie, le volume sur le marché du logement se stabilise bien au-dessus du niveau d'avant (6000 à 7000 annonces).

Evolution par trimestre. Trimestre après trimestre, le marché du logement à Genève a repris son élan pour atteindre un volume de 4044 annonces au 1er trimestre 2024. En même temps, ce dernier trimestre est celui où l'on a enregistré la durée d'annonce la plus brève (13 jours) depuis 2019.

Offre par segment de prix. La croissance sur le marché du logement locatif à Genève repose exclusivement sur l'évolution du segment de prix des loyers nets de CHF 3500 et plus. Avec 3683 objets, ce segment est le plus important, et de loin, à Genève. Les logements bon marché avec un loyer maximal de CHF 1500 sont pratiquement indisponibles, ce qui entraîne un excès de la demande si l'on se réfère à la durée d'annonce (respectivement 12 et 9 jours).

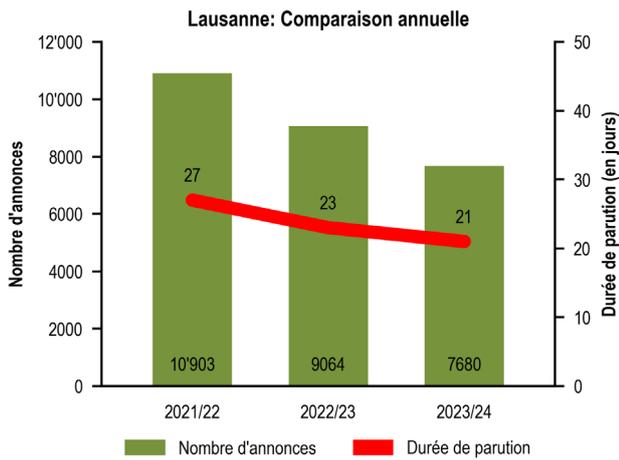
Offre par nombre de pièces. L'offre de logements de 5 pièces est la plus importante à Genève, suivie par celle de logements de 3 pièces et de 4 pièces. Genève occupe donc une position particulière sur le marché parmi les villes étudiées. La durée d'annonce de ces segments est proche de la valeur médiane (entre 13 et 19 jours), ce qui indique un marché à l'équilibre couplé en même temps à un net excédent de demande.

Première et nouvelle mise en location. Les logements neufs sont une denrée extrêmement rare à Genève. Les 178 annonces représentent seulement 2% des objets proposés à la location. Ce phénomène est avant tout dû au cadre légal.

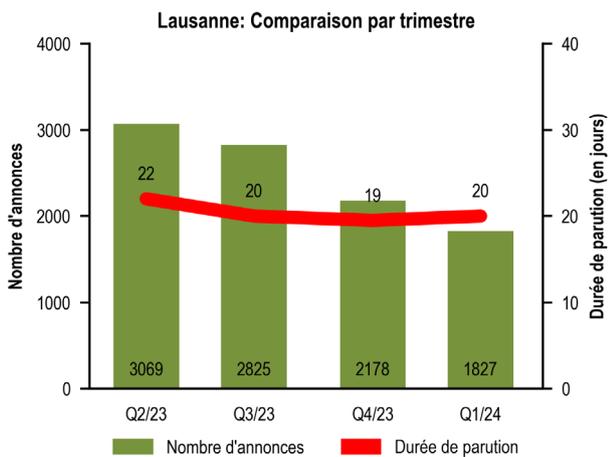


Ville de Lausanne

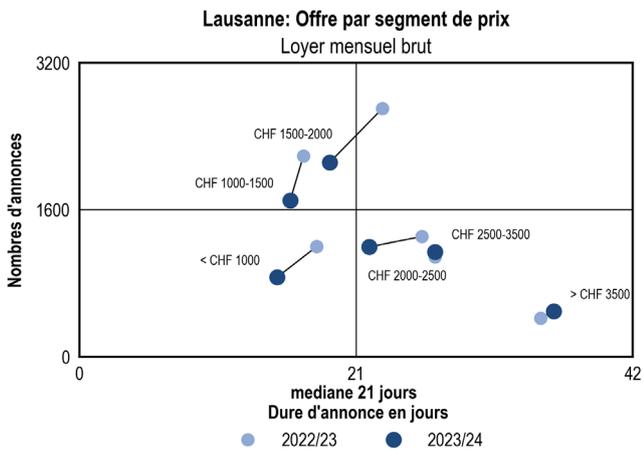
Avec 7680 annonces, Lausanne compte parmi les plus grands marchés communaux de logements locatifs derrière Zurich, Genève et Berne. Et ce bien qu'un recul de 16% du nombre d'objets proposés à la location y ait été enregistré.



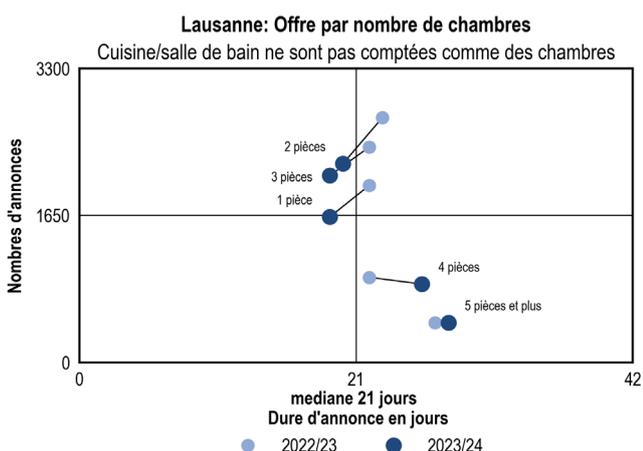
Comparaison annuelle. Le recul de l'offre s'accompagne d'un raccourcissement de la durée d'annonce (-2 jours) qui passe à 21 jours, ce qui correspond peu ou prou à la moyenne pluriannuelle. Cependant, il faut remonter à 2018 pour trouver un volume aussi réduit. Pendant les années de pandémie, Lausanne avait franchi la barre des 10 000 annonces.



Evolution par trimestre. Pendant la période étudiée, le volume s'est réduit de moitié pour tomber à 1827 annonces par trimestre. Dans le même temps, la durée d'annonce s'est maintenue à environ 20 jours, ce qui impliquerait un important recul de la demande. Il est plus probable que les logements ait été négociés de manière informelle ou que les locataires aient reporté un changement de logement en raison de l'augmentation des loyers.



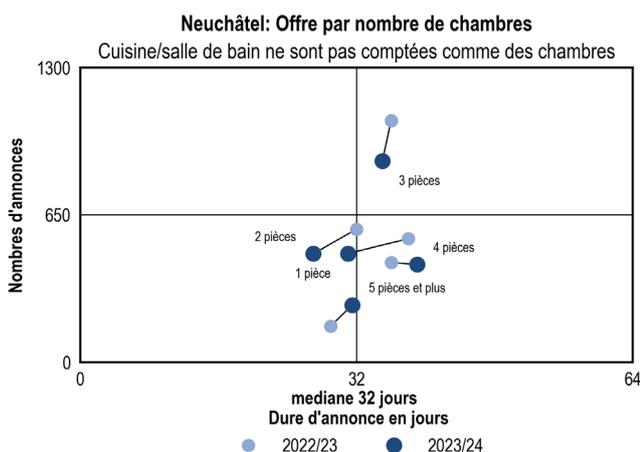
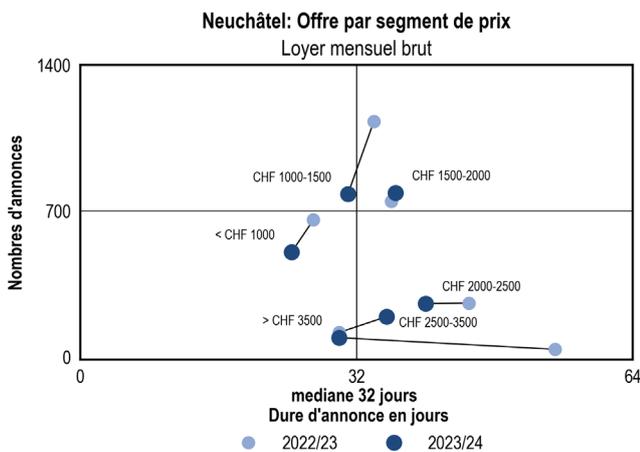
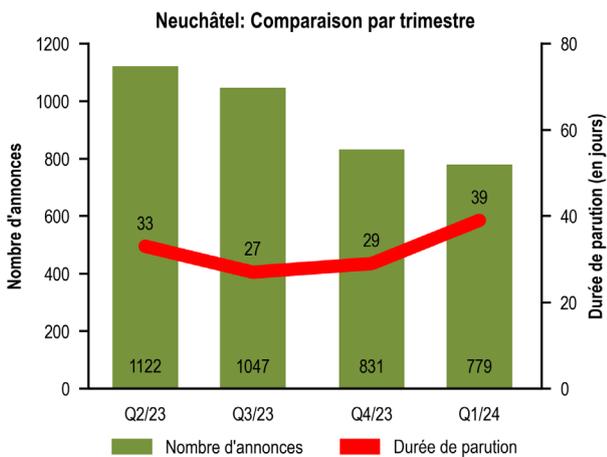
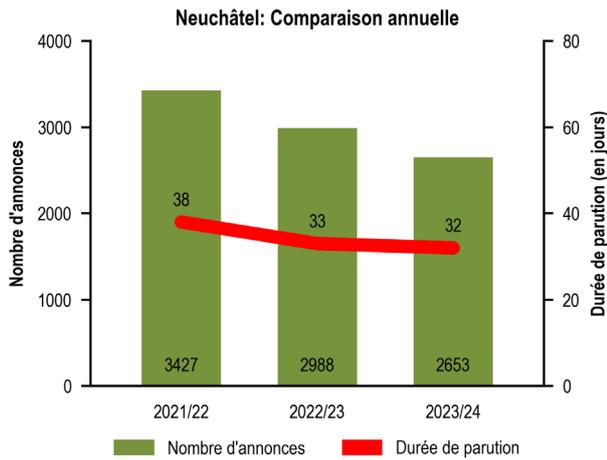
Offre par segment de prix. A Lausanne, le nombre de logements proposés à la location avec un loyer brut maximal de CHF 2000 a diminué entre 22 et 28%. Cette évolution entraîne cependant un raccourcissement proportionnellement inférieur à la durée d'annonce (entre -1 et -4 jours). Là, la négociation informelle a probablement joué un rôle.



Offre par nombre de pièces. L'offre comporte nettement moins de logements d'une, de 2 et de 3 pièces (entre -15 et -19%). Ces trois segments représentent néanmoins 82% du volume du marché. Dans le même temps, la durée d'annonce ne se raccourcit que de respectivement 3 et 4 jours pour tomber à respectivement 19 et 20 jours.

Première et nouvelle mise en location. L'augmentation de 20% que connaît l'offre de logements neufs (331 annonces) entraîne un allongement de leur durée d'annonce (+5 jours) qui passe à 33 jours.

Ville de Neuchâtel



A Neuchâtel, le marché du logement évolue à un rythme plus lent que dans les autres villes de Suisse. La pandémie n'a pas provoqué de grandes éruptions et le marché ne s'assèche pas aussi rapidement qu'ailleurs en Suisse.

Comparaison annuelle. Un recul inférieur à la moyenne du nombre d'annonces (-9%) provoque un raccourcissement d'un jour de la durée d'annonce qui passe à 32 jours. C'est plus long que la moyenne suisse (27 jours) et un indice du caractère toujours détendu du marché du logement à Neuchâtel. Mais ici aussi, la tendance du «Moins de logements et des durées d'annonces plus courtes» est évidente.

Evolution par trimestre. L'offre s'est contractée trimestre après trimestre, pour tomber en dessous de 779 objets au 1^{er} trimestre 2024. Le fait que cette tendance soit couplée à un bond de 29 jours de la durée d'annonces pourrait être dû à l'évolution générale des loyers qui rend le changement de logement moins attrayant.

Offre par segment de prix. Les logements avec un loyer brut maximal de CHF 2000 représentent 79% de l'offre de logement. Le recul frappant des logements avec un loyer maximal de CHF 1500 (respectivement -23 et -29%) n'entraîne qu'un raccourcissement négligeable de la durée d'annonce (-3 jours). Pour les logements avec un loyer inférieur à CHF 1000, il existe un excédent d'offre si l'on se réfère à la durée d'annonce de 24 jours.

Offre par nombre de pièces. Tout comme les logements bon marché, les petits logements sont moins souvent proposés à la location. Le volume des logements d'une, de 2 et de 3 pièces recule entre 12 et 19%, et la durée d'annonce se raccourcit d'un jour pour tomber à 8 jours. Avec des durées d'annonce situées entre 27 et 39 jours, tous les segments sont très proches de la valeur médiane.

Première et nouvelle mise en location. A Neuchâtel, le nombre de logements neufs proposés à la location est très réduit (97 objets). Ce chiffre constitue un indice de la faible activité de construction et de l'évaluation défensive des promoteurs. Pourtant, en ce moment, les logements neufs trouvent facilement preneurs.