

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber: Société de communication de l'habitat social
Band: 74 (2002)
Heft: 3

Vereinsnachrichten: OFL : août 2002 : aperçu du marché du logement

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 30.01.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Août 2002

APERÇU DU MARCHÉ DU LOGEMENT

La situation sur le marché du logement s'est encore aggravée, avec néanmoins de grandes disparités régionales. Un nombre croissant de régions, en particulier les agglomérations de Zurich et de Zoug ainsi que le Bassin lémanique, souffrent d'une pénurie de logements, tandis qu'ailleurs le taux de logements vacants continue de dépasser les 2%.

Les perspectives économiques pour le reste de l'année 2002 ont été revues à la baisse par rapport aux prévisions qui étaient encore faites il y a quelques semaines. D'une manière générale, on ne table plus que sur une faible croissance économique et on ne compte plus sur une certaine reprise de la conjoncture qu'en 2003.

Après un long recul pendant les années 90, les éléments qui composent la demande sur le marché du logement ont marqué un net redressement au cours des ces dernières années. Dans le même temps, les chiffres de la production, et donc de l'offre, ont continué de diminuer malgré les conditions très avantageuses qui prévalent en amont du marché. Il résulte de ce décalage des situations de pénurie de logements de plus en plus répandues, qui s'accompagnent d'augmentations des prix et des loyers.

Hausse des revenus pendant l'année passée.

Actuellement, le taux d'inflation ne dépasse pas 1%. Compte tenu de cela et des hausses de salaires nominaux confirmées pour cette année, il faut s'attendre à une légère augmentation des salaires réels. Cette progression n'attein-

dra cependant pas celle de l'année passée, et ce d'autant moins que l'augmentation des primes d'assurance-maladie reste toujours aussi forte et grève le revenu disponible des ménages. Le taux de chômage était déjà en hausse en juillet et l'on prévoit qu'il va continuer d'augmenter, et ainsi de peser également sur l'évolution générale des revenus.

Nouvelle dégradation du climat de consommation.

Après une légère amélioration au cours du dernier semestre, le climat de la consommation s'est de nouveau dégradé pour retomber au niveau d'octobre 2001. Production de logements toujours faible. D'après des chiffres encore provisoires, la production de logements est restée l'année passée légèrement inférieure au niveau de l'an 2000. Si le nombre de logements en construction a quelque peu augmenté, ce-lui des permis de construire a véritablement chuté au premier trimestre 2002. La pression d'une demande réclamant une offre supplémentaire ne se fait ressentir que dans certaines régions. Avec le décalage dans le temps entre la décision de construire et la construction elle-même, il ne faut pas compter sur une reprise de l'activité dans le secteur du bâtiment avant une ou deux années.

Conditions favorables en matière de taux d'intérêt et de prix de la construction.

Après la baisse en deux temps d'un demi-point du pourcentage depuis l'hiver 2000-2001, une nouvelle réduction des taux hypothécaires s'opère actuellement. Les taux des « hypothèques à taux variable » vont ainsi être au niveau de ceux du premier semestre 1999. La situation est actuellement particulièrement favorable pour contracter des hypothèques à taux fixe. Après une hausse sensible des prix de la construction entre 1998 et 2001, ceux de la construction de nouvelles immeubles locatifs ont légèrement diminué cette année. Dans le secteur de la rénovation, l'augmentation des prix a également marqué un coup d'arrêt.

Taux de logement vacants en recul.

Le taux de logements vacants recule de-puis 1998 (1,85%). Il a encore atteint 1,34% en 2001, sachant que de fortes disparités régionales persistent. Avec la faiblesse de la production et l'accroissement de la population, il faut s'attendre à ce que l'enquête du 1er juin 2002 révèle une nouvelle baisse de ce taux. Les résultats, qui ont déjà été publiés pour certaines villes (Zurich, Berne, Lausanne, Thoune) et pour certains cantons (Vaud, Genève, Zoug) confirment cette prévision. L'accès au marché du logement dans les agglomérations devient problématique, en particulier pour les ménages économiquement et socialement défavorisés.

Loyers en progression plus modérée.

Avec la stabilisation du taux d'inflation et la réduction des taux hypothécaires, la courbe de croissance de l'indice des loyers devrait fléchir malgré les tensions sur le marché du logement.

Nouvelle majoration des prix de l'offre.

Depuis le début de l'an 2000, les prix augmentent dans toutes les catégories (logements locatifs, appartements en propriété et maisons individuelles). Par rapport aux trimestres correspondants de l'année précédente, ce sont les appartements en propriété qui ont été les plus touchés pendant les quatre derniers trimestres observés. Pour le trimestre en cours, il faut s'attendre à de nouvelles hausses de prix, qui devraient néanmoins être inférieures à celles relevées pour le trimestre passé, à l'exception de celle concernant les logements locatifs.

Office fédéral du logement

Expérimental et innovateur.

Les journées du logement de Granges, une manifestation organisée par l'Office fédéral du logement (OFL) et la Ville de Granges, commenceront cette année le 5 novembre. La journée du séminaire de l'OFL se tiendra ce même jour et portera sur la construction de logements à caractère expérimental et innovateur. En marge de la journée du séminaire, une exposition de photos présentera 13 objets dignes d'intérêt et construits à Granges pendant les 80 dernières années. Enfin, ces journées du logement seront complétées par un débat ayant pour thème „les identités urbaines du Mittelland”.