

Statistiques

Dénombrer les appartements disponibles n'est pas si simple

Un indice développé par le SVIT comptabilise jusqu'à cinq fois plus de biens immobiliers à louer que le nombre de logements vacants recensés par l'OFS

Laurent Buschini

Quel est le nombre de logements disponibles à la location en Suisse? La question semble simple, mais la réponse n'est pas si évidente que cela. L'Office fédéral de la statistique (OFS) publie une fois par année des données sur les logements vacants, destinés à la location ou à la vente, pour l'ensemble du pays. Un exercice jugé insuffisant pour connaître la réalité du marché des logements disponibles à la location, estime l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT), qui propose un nouvel indice nommé OWI (Online Wohnungsindex en allemand) depuis 2014.

Les logements disponibles ne sont pas forcément vacants, souligne le SVIT. Ainsi, au 1er juin 2015, pour la ville de Lausanne, l'OWI a recensé 509 annonces de location mises en ligne sur les divers portails d'annonces immobilières. Or à la même date et pour la même ville, l'OFS ne comptabilisait que 106 logements vacants. L'outil du SVIT trouvait donc cinq fois plus de logements disponibles à la location que le recensement de l'OFS. Comment expliquer la différence? Il faut plonger dans leur méthodologie pour y voir plus clair.

Le recensement des logements vacants de l'OFS

Le dernier recensement des logements vacants de l'OFS a été publié en septembre. Il indique le nombre de logements vacants au 1er juin 2016. A cette date, 56 518 objets immobiliers étaient à disposition d'un éventuel preneur. Pour calculer le taux de logements vacants, l'OFS compare ce chiffre au nombre de logements existants en Suisse au 31 décembre 2015, soit 4 351 846 habitations. Cette donnée émane d'un autre



L'Office fédéral de la statistique recense les logements vacants pour donner une vision du marché immobilier. Or les logements disponibles sur le marché de la location ne sont pas forcément vides, rétorque l'Association suisse de l'économie immobilière. GETTY IMAGES

Un outil qui permet une lecture dynamique

● L'indice OWI développé par l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute, un institut rattaché à la Haute Ecole d'économie de Zurich permet de mesurer l'offre sur le marché de la location de logements. Il permet aussi de mesurer la tendance du marché immobilier.

Ainsi, l'indice OWI publié en mai 2016 indique que les annonces de logements proposés à la location sont en augmentation dans toutes les régions de Suisse et que leur durée d'annonce s'allonge. Cela signifie que le marché se détend. En effet, une annonce placée plus longtemps signifie que l'objet proposé a davantage de peine à trouver preneur. Au contraire, une durée d'annonce qui se raccourcit

indique que le marché se tend, les objets proposés mettant moins de temps pour trouver preneur. L'indice OWI montre que la durée d'annonce s'allonge dans quasi toutes les villes de notre pays. C'est notamment le cas à Lausanne où les annonces durent en moyenne 16 jours au lieu de 15. Zurich est passé de 16 à 18 jours, Bâle de 19 à 20 jours. La durée d'annonce stagne toutefois à Genève, où elle est de 20 jours. Et elle diminue dans des villes comme Neuchâtel ou Saint-Gall pour des raisons dues au marché local de l'immobilier.

Les annonces ne restent pas par négligence sur les sites puisque les annonceurs paient chaque jour pour une annonce publiée, indique encore le SVIT. La durée allongée des annonces est due à une hausse

de l'offre en logements et non pas à une baisse de la demande en logements, précise encore le SVIT.

L'indice OWI peut aller dans le détail du marché. Ainsi, il peut indiquer, par exemple que, dans une ville donnée, les appartements de 1 pièce loués 1000 francs sont très recherchés car l'annonce ne reste que six jours en moyenne alors que les 5 pièces loués à 3000 francs restent durant 60 jours en moyenne, ce qui montre que le marché est détendu.

L'indice OWI permet la prise de décision pour la construction de nouveaux appartements à louer. Les investisseurs construiront dans les segments où ils savent que la demande existe et non dans celle où la surabondance est déjà de mise.

Comparaison des deux méthodes

Nom	Recensement des logements vacants	Indice des logements en ligne (OWI)
Organisme responsable	Office fédéral de la statistique (OFS)	Association suisse de l'économie immobilière (SVIT)
Source des données	Toutes les communes suisses via un questionnaire envoyé par l'OFS	Collecte journalière sur les principaux sites immobiliers de Suisse
Couverture	Ensemble du pays	Douze principales villes de Suisse
Fréquence de publication	Une fois par année	Deux fois par année
Nombre de logements vacants/disponibles au 1^{er} juin 2016		
Lausanne	205	975
Genève	492	1103

P. FY SOURCES: OFS, SWISSREI

recensement sur les bâtiments et les logements. Cet écart entre le 1er juin et le 31 décembre de l'année précédente n'a pas d'impact significatif sur le calcul du taux de logements vacants, assure l'OFS. Ainsi le 1er juin 2016, le taux de logements vacants était de 1,3% du nombre total de logements existants en Suisse. L'OFS comptabilise les logements destinés à la location et à la vente. Au niveau des locations, 45 504 logements n'avaient pas trouvé preneur au 1er juin, un record jamais atteint depuis 1999. Sur un an, la hausse s'élève à 13% ou 5391 unités. Le canton de Vaud a un pourcentage de logements vacants qui se situe à 0,81%, soit 3183 logements vacants, dont 2100 à louer. Genève enregistre un taux de 0,45%, soit 1034 logements vacants, dont 846 à louer.

Pour l'OFS, un logement vacant doit être habitable mais il doit être inoccupé. Il doit être destiné à la location durable (pour une période d'au moins trois mois) ou à la vente. Ainsi, tous les logements habitables (meublés ou non) et destinés à la location durable ou à la vente qui étaient inoccupés au 1er juin entrent dans cette catégorie, y compris les logements vacants déjà loués ou vendus pour une date ultérieure. Les résidences secondaires et les logements de vacances sont considérés comme des logements vacants pour autant qu'ils soient destinés à une location durable ou à la vente. Les statistiques de l'OFS ne recensent pas les logements qui ont été reloués directement au 1er juin.

L'OFS obtient ses données des administrations communales. La qua-

lité des données dépend avant tout du travail fourni par les communes responsables du dénombrement des logements vacants, précise l'OFS. Cependant, l'office basé à Neuchâtel effectue des contrôles sur les données qui lui permettent de détecter des données peu plausibles ou des erreurs. Ces dernières sont corrigées si nécessaire après vérification. Car, si les directives qui sont envoyées aux services d'enquête sont les mêmes pour toutes les communes, ces dernières n'utilisent pas les mêmes sources ou ne combinent pas les mêmes sources. Une petite commune de 300 habitants n'utilisera pas les mêmes sources qu'une commune de 100 000 habitants, admet l'OFS.

L'indice du SVIT

Les statistiques de l'OFS sont trompeuses, estime le SVIT, qui ne remet pas en cause l'exactitude des statistiques mais leur pertinence pour mesurer la réalité du marché de la location. L'association a développé l'indice du logement en ligne (OWI) en collaboration avec le Swiss Real Estate Institute (Swissrei), un institut rattaché à la Haute Ecole d'économie de Zurich. Ce dernier recense, sur une base journalière, les logements proposés à la location (ceux destinés à la vente ne sont pas pris en compte) sur des plates-formes internet d'annonces immobilières suisses. Pourquoi internet? Parce que les principaux sites concentrent l'essentiel du marché des annonces de location.

Ainsi, entre le 1er octobre 2015 et le 31 mars 2016, 123 563 logements ont été proposés à la location sur les principaux sites internet de Suisse pour l'ensemble du pays. Les annonces qui paraissent à double sur plusieurs sites ne sont comptabilisées qu'une seule fois. Un système informatique assure le tri et la suppression des doublons. L'indice OWI se focalise sur douze villes suisses, dont Lausanne et Genève. Il est publié deux fois par année. La prochaine livraison est prévue le 23 novembre prochain.

Le SVIT met en avant que la plupart des appartements n'apparaissent jamais sur le marché comme appartements vacants car l'ancien locataire trouve un reprenneur alors qu'il occupe encore le logement. Ces habitations étant encore occupées par un locataire en partance, les communes ne les considèrent pas comme vacants. Ils ne font donc pas partie du recensement des logements vacants communiqué à l'OFS. D'autre part, les propriétaires ne signalent pas forcément les vacances de leurs logements. Enfin les communes ne comprennent pas bien les demandes de l'OFS, assure encore le SVIT.

Pour cette dernière, l'affaire est entendue: l'indice OWI est plus pertinent. Il permet en plus de faire des analyses plus détaillées du marché immobilier (*lire ci-contre*). Pour le SVIT, l'OFS compte en définitive les appartements qui ne trouvent pas preneur car ils restent vides longtemps. L'OFS recense les logements non attractifs parce qu'ils sont trop chers, ont une localisation très défavorable ou ont une qualité médiocre, par exemple. Cela biaise la statistique. Les concepts, les méthodologies et les définitions utilisés par l'OFS et le SVIT sont très différents et ne mesurent pas la même chose, rétorque l'OFS. Il est donc très difficile de juger du fondement de cette critique.

Pour le SVIT, les données de l'OFS donnent l'impression d'un manque d'appartements dans la plupart des régions de Suisse. Ce qui n'est pas sans importance. Les statistiques de l'OFS servent de base de référence pour d'autres études sur l'immobilier concernant notre pays. Ainsi le Credit Suisse a publié fin septembre son *Moniteur immobilier* pour le troisième trimestre. Pour le chapitre consacré aux logements vacants, la deuxième grande banque helvétique s'est référée aux chiffres donnés par l'OFS. De plus, beaucoup de règlements se réfèrent à ces statistiques. Par exemple pour définir une situation de pénurie de logements.