



# Conséquences de la pandémie de Corona sur le logement: Observations de la Commission fédérale du logement CFL

10 janvier 2022

## Situation initiale

Depuis mars 2020, la pandémie de Corona régit la vie sociale et économique en Suisse. La pandémie a-t-elle entraîné des changements fondamentaux dans l'habitat ou a-t-elle agi comme un catalyseur par rapport à des évolutions déjà existantes ? Il n'est pas encore possible d'évaluer définitivement les effets de la pandémie sur le logement et l'économie immobilière à long terme. Le présent document se concentre en premier lieu sur le logement, tout en tenant compte de l'évolution du marché des surfaces commerciales, notamment à travers l'impact du travail à domicile sur le marché des surfaces de bureaux.

En tant que commission consultative du Conseil fédéral, la Commission fédérale du logement (CFL) observe l'évolution du marché du logement et surveille les effets des mesures d'encouragement et des dispositions ayant trait au droit du bail. Il convient donc que la CFL se penche sur les effets à plus long terme de la pandémie sur le logement et l'utilisation de l'immobilier. Les constats présentés représentent un instantané basé sur les appréciations des membres de la CFL à l'automne 2021. Les faits constatés de même que l'analyse qui en est faite peuvent être amenés à évoluer. La CFL continuera à surveiller la situation dans le cadre de son mandat.

## Observations relatives à la demande

	COVID
<b>D1 Augmentation de l'importance du logement</b>	<b>+<sup>1</sup></b>
Le logement a gagné en importance. Les expériences acquises durant la pandémie de COVID-19 (commerces et centres de loisirs fermés lors du semi-confinement, télétravail) ont montré que le domicile peut et doit remplir de nombreuses fonctions: il faut certes pouvoir y manger et y dormir, mais aussi y travailler, s'y détendre et s'y reposer. Le logement est devenu le pivot de notre vie, ce qui rend son agencement, son confort et la multifonctionnalité de l'espace plus important (effet cocooning). Les exigences en matière de flexibilité dans l'utilisation du logement augmentent. La séparation entre le domicile et le travail a tendance à s'estomper, en particulier dans le cas des métiers de bureau.	
<b>D2 Accroissement de l'intérêt pour des logements plus grands et/ou comprenant plus d'espaces extérieurs</b>	<b>+</b>
L'intérêt pour des logements plus grands a sensiblement augmenté pendant la pandémie. Les requêtes sur les plateformes de location d'appartements montrent que les critères de recherche tels que les pièces supplémentaires, les balcons ou d'autres espaces extérieurs privés sont particulièrement populaires. Si cette tendance se confirme et la demande en surface augmente, la consommation de surface habitable devrait continuer à croître, une évolution en contradiction avec l'activité de construction actuelle, qui privilégie des logements plus petits. Il convient toutefois de relever l'inertie du marché immobilier qui, pour des raisons de planification, ne peut pas réagir instantanément à l'évolution de la demande.	

<sup>1</sup> Colonne COVID: la pandémie de COVID-19 a une influence sur l'objet observé (+); la pandémie de COVID-19 n'a pas d'influence sur l'objet observé (-)

**D3 Déplacement de la demande de logements vers les zones périphériques et rurales** +

Le désir de disposer de davantage de surface habitable conduit à rechercher des logements en périphérie d'agglomération ou dans les zones rurales parce que les habitations y sont moins chères. Très souvent, une pièce supplémentaire n'est abordable qu'en dehors des centres. Toutefois, un déménagement n'est souvent pas réalisable à court terme. C'est pourquoi les effets de cette tendance (y c. les éventuelles hausses de prix dans ces régions) ne se confirmeront qu'avec un temps de retard.

Le souhait de vivre proche de la nature n'est pas nouveau, mais il s'est renforcé, ce qui implique des trajets plus longs et moins de centralité. La mobilité a donc tendance à augmenter. On s'en accommode, puisque la fréquence des trajets est moins élevée en raison de la possibilité de travailler à domicile. Il reste à voir comment s'équilibrera à l'avenir ce rapport entre trajets plus longs et télétravail.

Parallèlement, les qualités de l'habitat en milieu urbain restent prisées. En ville, la demande de logement reste élevée. D'ailleurs, l'indice des loyers de l'Office fédéral de la statistique (OFS) enregistre une tendance à la hausse.

**D4 Hausse de la demande et du prix des logements en propriété** +/-

La pandémie a entraîné une augmentation durable de la demande de logements en propriété – dont une partie provenant de l'étranger. Les logements de grande qualité et les nouvelles constructions sont particulièrement convoités. L'offre ne parvient pas à satisfaire la demande. Le besoin de sécurité du logement est probablement un moteur supplémentaire. La hausse des prix s'en trouve accélérée. Elle est un obstacle qui s'ajoute aux exigences de financement déjà élevées dues aux dispositions de la Banque nationale. De fait, de moins en moins de ménages peuvent acquérir un bien immobilier.

**D5 Hausse de la demande de résidences secondaires** +

La demande de résidences secondaires augmente en raison de la possibilité de faire du télétravail: celui-ci peut se combiner avec des séjours de week-end. Cette hausse peut également avoir des répercussions sur le marché des résidences principales en raison d'une pression croissante sur les prix, ce qui rend les logements abordables de plus en plus rares pour la population locale et les salariés.

**D6 Demande persistante de surfaces de bureau malgré davantage de travail à domicile** +

La part du télétravail sera certainement plus importante dans de nombreuses branches qu'avant la pandémie. La proportion de personnes travaillant à domicile est passée de 24,6 à 34,1% (en moyenne annuelle) entre 2020 et 2021, selon les chiffres de l'OFS. À moyen et à long termes, on peut s'attendre à ce que le développement de l'économie et la poursuite de la tertiarisation relanceront la demande de surfaces de bureaux (et aussi d'espaces de co-working).

Le développement du télétravail et l'introduction de solutions de partage de places de travail ne sont pas nécessairement synonymes d'une réduction des besoins en matière de surfaces de bureau. Bien souvent, cette évolution nécessite en contrepartie davantage d'espaces de rencontre et de réunion. Le bureau gardera sa place en tant que lieu d'identification à l'entreprise et d'accomplissement du travail et, en particulier en ce qui concerne la fidélisation des collaborateurs, la productivité et la capacité d'innovation. Parallèlement, les exigences relatives à la qualité d'emplacement et à d'équipement des bureaux s'accroissent.

**D7 Des conditions de logement de plus en plus précaires pour les ménages économiquement défavorisés / working poors** +

Avec la pandémie, la situation économique de nombreux ménages s'est détériorée en raison d'une baisse des revenus. Cela concerne en particulier les ménages pour lesquels les coûts du logement représentaient déjà une part importante de leur budget et qui se retrouvent aujourd'hui en difficulté de paiement. Jusqu'à présent, les mesures de soutien de l'État ont fortement atténué ces conséquences. Les personnes qui à l'avenir

n'auront plus les moyens de s'acquitter de leur loyer seront confrontées à la tâche difficile de trouver un nouveau logement acceptable et abordable malgré d'éventuelles dettes ou d'autres problèmes non réglés. La demande de logements à prix avantageux reste élevée.

#### **D8 Potentiels effets de la pandémie sur les baux en cours à moyen et à long termes**

Les observations relatives à la demande (D1-D7 et D9) ne concernent que le marché relativement restreint des transactions. Toutefois, la pandémie peut également avoir un impact à moyen et à long termes sur les baux en cours si les personnes touchées par la pandémie rencontrent des difficultés de paiement et ne sont plus en mesure de s'acquitter de leur loyer.

#### **D9 Influence uniquement temporaire de la pandémie sur le marché du logement (tendances contraires)**

-

À moyen et à long termes, l'influence de la pandémie ne sera plus perceptible directement, d'un point de vue quantitatif. Les lois du marché du logement restent les mêmes. La pandémie a toutefois accéléré la numérisation, qui pourrait brouiller la frontière entre logement et travail, notamment dans le domaine des métiers de bureau (D1 et D6). L'augmentation de l'intérêt pour les grands logements (D2) ainsi que le déplacement de la demande de logements vers les zones périphériques et rurales (D3) ne sont peut-être que partiellement causés par la pandémie, mais pourraient également être l'expression d'un marché du logement en constante évolution.

### **Observations relatives à l'offre**

#### **O1 Activité de construction modérée et logements vacants**

-

L'activité de construction n'a pas connu de baisse pendant la pandémie de Corona et se situe au même niveau que l'année précédente. En raison des taux d'intérêt toujours aussi bas et du manque de possibilités de placement, l'activité de construction ne diminuera que légèrement. Alors que le nombre de logements vacants a été en hausse pendant douze ans, la tendance s'est inversée en 2021 selon l'OFS: le nombre de logements vacants diminue dans de nombreux endroits (en particulier dans les agglomérations). Les différences régionales restent très importantes: alors que les logements restent recherchés dans les centres, les logements vacants augmentent dans les zones périphériques.

#### **O2 Construction de logements locatifs à haut niveau**

-

Ce sont majoritairement les logements locatifs qui continuent d'être construits, en raison du rendement constant qu'ils garantissent et de la pénurie de possibilités de placements. La demande de logements locatifs dans les emplacements centraux restera élevée même après la pandémie. Selon l'indice des loyers de l'OFS, l'évolution des loyers est orientée à la hausse. Hormis dans les grands centres, les prix de l'offre affichent une tendance à la baisse.

#### **O3 Problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction**

+

Actuellement, il y a de gros problèmes d'approvisionnement en matériaux sur les chantiers, ce qui a un impact sur les délais et les coûts. Les prix affichés par certaines entreprises ne sont garantis que pendant quelques jours.

## Perspectives

La Commission est consciente que la pandémie a également des répercussions sur d'autres domaines qui doivent aussi être considérés en lien avec le logement. Les aspects suivants méritent une attention particulière:

1. La pandémie a montré que le télétravail et le travail décentralisé sont efficaces dans de nombreux secteurs.
2. Une augmentation durable du travail à domicile a des conséquences sur les rapports professionnels, mais aussi sur l'organisation du travail et des aspects relevant du droit du travail.
3. Une plus grande fréquence du télétravail pourrait engendrer des conflits d'usage dans la sphère du logement (travailler dans le calme versus vie sociale: pratique d'un instrument de musique, enfants qui jouent, etc.).
4. Cependant, le travail à domicile offre aussi de nouvelles possibilités pour l'organisation de la vie quotidienne (tâches ménagères, achats, loisirs, etc.).
5. La pandémie de Corona a un impact sur les relations entre les parties contractantes et leurs organisations. Les services de conseil de la part des associations sont plus souvent sollicités. En particulier, les associations régionales assument un rôle de conseil et de médiation. Malgré l'augmentation des tensions et de cas non résolus, de nombreux arrangements individuels ont pu être conclus, tant dans le domaine des logements locatifs que dans celui des baux commerciaux.