

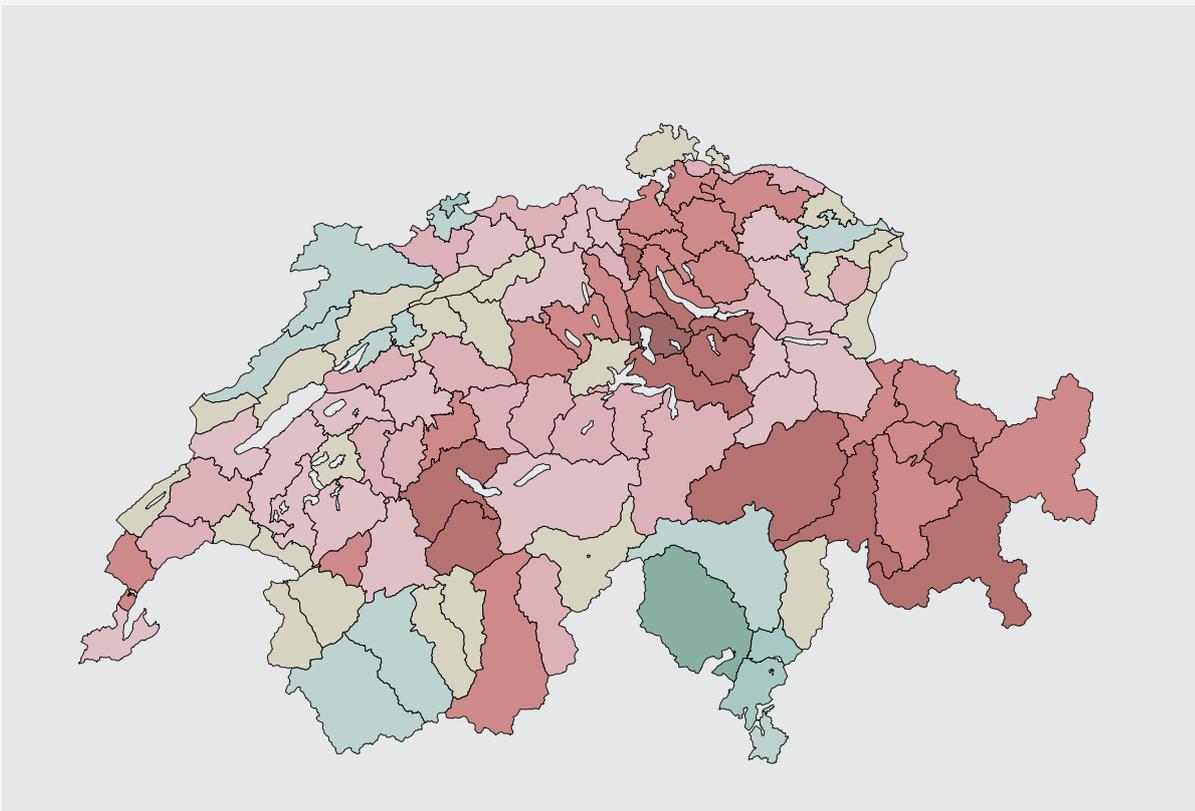


Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

# Préférences en matière de logement lors de la pandémie de COVID-19

Thème spécifique  
du monitoring «Libre circulation des personnes et marché du  
logement 2021»



**meta  
- sys**



## Introduction

Dans le contexte des restrictions spatiales instaurées durant la pandémie de COVID-19, une importance accrue a été portée aux possibilités existantes d'interaction numérique, qui ont transformé les modes de travail. Le télétravail a été promu, voire imposé, et les entreprises ont, de façon extrêmement rapide et étendue, développé le recours à la visioconférence. D'une manière générale, on a assisté à la fois à un découplage entre le lieu de travail et le domicile et à une coïncidence accrue entre eux deux, le second devenant souvent l'endroit duquel les activités professionnelles étaient exercées.

Le confinement et les restrictions dans l'espace public ont soudainement rendu très attrayants les logements disposant de grands espaces extérieurs et les aires de détente de proximité peu fréquentées, du fait du moindre risque de contagion dans ces vastes espaces en plein air.

Le développement du télétravail et les restrictions de déplacement dues à la pandémie ont-elles modifié sensiblement les préférences en matière de logement au détriment des agglomérations urbaines? Ou est-ce que le retour à la campagne est resté un phénomène somme toute anecdotique? Telles sont les problématiques examinées dans le cadre du thème spécifique du monitoring «Libre circulation des personnes et marché du logement» de cette année.

Concrètement:

A-t-on eu tendance à déménager

1. dans des endroits moins densément peuplés?
2. dans des logements disposant de davantage de surface?

et / ou a-t-on cherché à acquérir ou à louer des espaces supplémentaires

3. pour y résider à la semaine
4. sous la forme d'une résidence secondaire

Il convient de noter que l'offre sur le marché du logement n'évolue que faiblement à court terme, et qu'un taux de vacance bas rend difficile la quantification de l'évolution des préférences en fonction de la demande mesurée et réalisée.

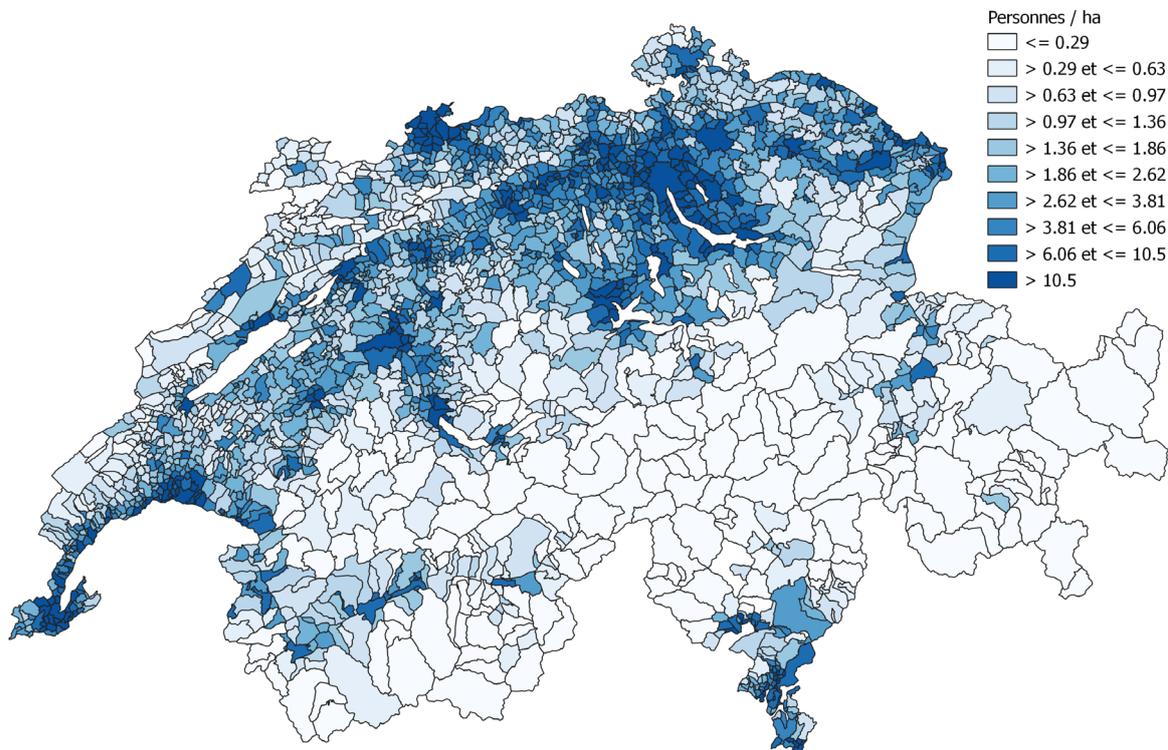
De plus, il n'est pas possible d'évaluer à quel point les éventuels changements dans les préférences des ménages sont durables. Seuls les phénomènes constatés simultanément à la pandémie peuvent être mis en lumière.

## Approche

### Densité de l'habitat

Il est difficile d'appréhender un phénomène tel que le «retour à la campagne» dans un pays aussi densément peuplé que la Suisse puisque, exception faite des régions de montagne, il n'y a plus de campagne à proprement parler et que les classifications territoriales restent floues à cet égard. Pour cette raison, il a été décidé, dans le cadre de la présente étude, de prendre la densité de population par commune comme variable de mesure de la disponibilité d'espaces verts et de loisirs. La carte 1 présente la typologie des communes suisses en fonction de 10 groupes de taille égale (autrement dit, comptant le même nombre de communes).

La carte montre que les régions de montagne comptent une faible densité de population, mais aussi que l'on trouve à proximité des agglomérations des communes également moins densément peuplées. En 2020, 10% des communes présentaient une densité de plus de 10.5 personnes par hectare (ou 1050 personnes par km<sup>2</sup>), 20% une densité de plus de 6.06 personnes. La densité de 50% des communes était inférieure à 1.87 personne par hectare. Les villes de Zurich, Bâle et Genève peuvent servir de référence pour classer les valeurs: à Zurich, la densité est d'environ 48 personnes par hectare, à Bâle de 73, et à Genève même de 128. A l'aide des densités de population, on a cherché à mettre en évidence les éventuels changements significatifs de préférences en matière de logement.



**Carte 1: Densité de la population des communes suisses réparties en 10 groupes**

Calcul des auteurs réalisé à partir des statistiques de la population et des limites communales de la Suisse (OFS)

## Évolution de la pandémie

Il est important de rappeler ici l'évolution de la pandémie et les mesures prises:

- 25.02.2020: 1<sup>er</sup> cas confirmé en Suisse
- 17.03.2020: début du premier confinement
- 11.05.2020 et 06.06.2020: premières étapes de réouverture
- 28.10.2020: nouvelles mesures
- 23.12.2020: début des vaccinations
  
- 18.01.2021: 2<sup>e</sup> confinement
- 22.03.2021, 19.04.2021 et 31.05.2021: étapes de réouverture
- 06.12.2021 et 20.12.2021: nouvelles restrictions
  
- 26.02.2022: fin de pratiquement toutes les mesures
- 01.04.2022: retour à la normale

La pandémie a donc duré un peu plus de 2 ans. Un vaccin était disponible déjà après une année,

ce qui permettait d'espérer une normalisation de la situation. Un ménage souhaitant effectuer un déménagement qu'il n'aurait pas entrepris dans un autre contexte devait soit anticiper fortement dès le début de 2020 l'évolution de la pandémie, soit être très sceptique quant à l'effet stabilisateur du vaccin (ou de l'évolution de la pandémie en général), soit se montrer très peu patient par rapport aux restrictions. Cependant, la pandémie peut avoir aussi incité à remettre en question de manière fondamentale son mode d'existence et ainsi entraîné des changements durables. L'évolution de la pandémie permet d'envisager que des changements significatifs de comportement puissent être mesurés pour les années 2020 et/ou 2021 par rapport aux années précédentes (2018, 2019).

## Données

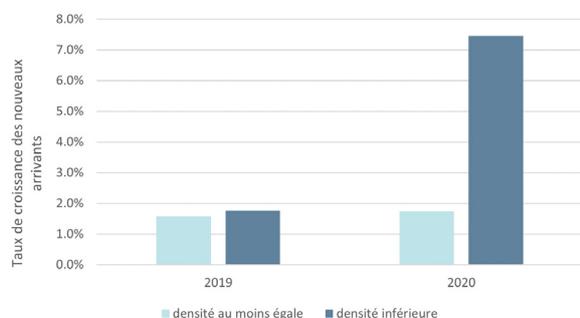
L'analyse se base principalement sur les données de l'Office fédéral de la statistique (OFS) concernant la population, les résidents à la semaine et les personnes ayant déménagé.

Elle s'appuie également sur le jeu de données individuelles de l'Enquête suisse sur la population active (ESPA). Par ailleurs, elle reprend le jeu de données «AdScan» de MetaSys AG concernant les annonces immobilières, ainsi que les statistiques sur les résidences secondaires de l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

## Comportement en matière de déménagement

### Déménagement à des endroits moins densément peuplés

La première partie de l'analyse porte sur le comportement en matière de déménagement. La figure 1 compare les personnes qui déménagent et leur destination par rapport à l'année précédente. Deux groupes de destinations sont pris en considération, à savoir d'une part les communes moins densément peuplées que la commune de départ et, d'autre part, les communes de densité égale ou plus densément peuplées. À cet égard, une commune est considérée comme étant moins densément peuplée dès lors que sa densité est inférieure d'au moins une personne par hectare.



**Figure 1: Variation du nombre d'arrivants par rapport à l'année précédente selon la densité de la commune de destination par rapport à la commune de départ**

Statistique des déménagements de l'OFS (StatBL et STATPOP), calculs des auteurs

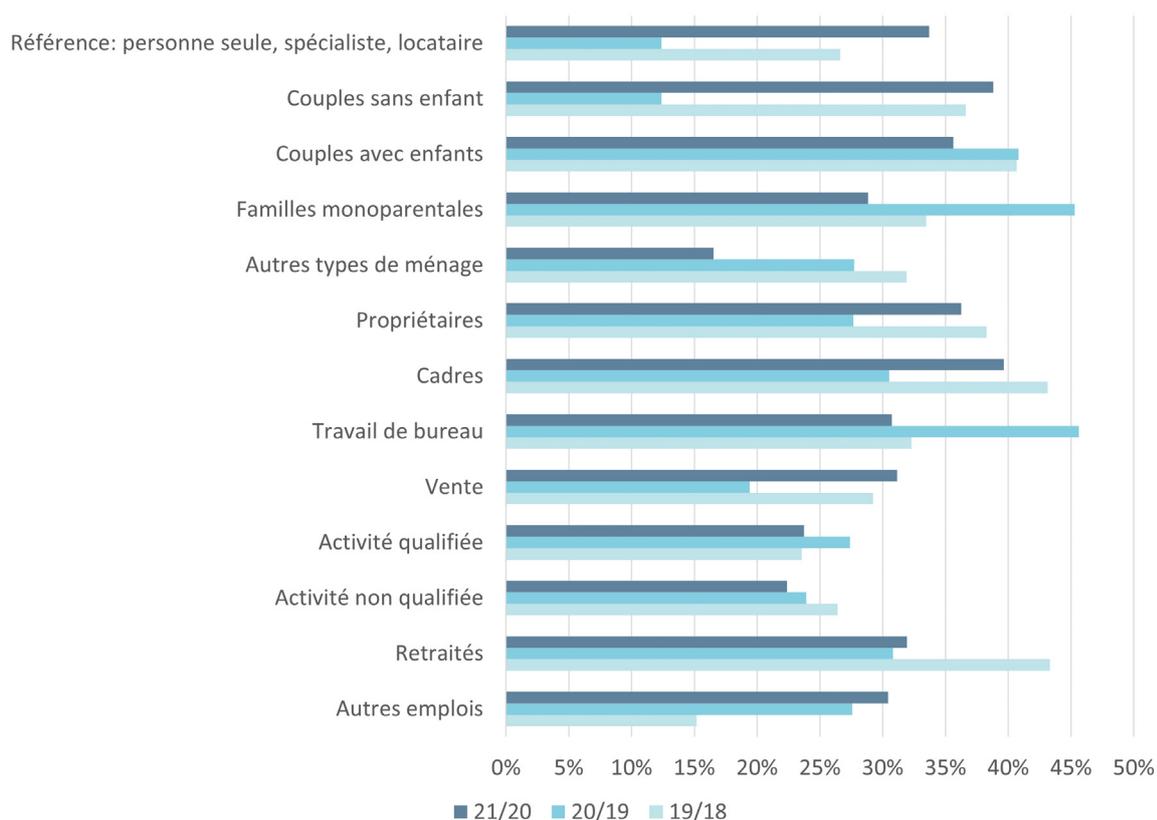
Comme le suggère la figure 1, le changement de comportement en matière de déménagement entre 2019 et 2020 est statistiquement très significatif si l'on considère la densité de la commune de résidence. Le constat est similaire quand on compare 2018, année non représentée dans la figure et 2020, alors qu'il n'y a pas de changement de comportement constaté entre 2018 et 2019.

Si l'impact est statistiquement significatif, il n'est pas très important du point de vue quantitatif. En effet, le nombre de personnes de plus que dans une année «normale» à s'être établies dans une commune moins densément peuplée est de 4000 personnes, ce qui correspond à 0.52% des quelque 769 000 personnes ayant déménagé en 2020.

L'ESPA constitue un autre outil d'analyse adéquat puisqu'elle permet de savoir quels ménages ont déménagé et, pour une partie des ménages interrogés, quel était leur lieu de résidence précédent. Toutefois, il n'est pas possible de déterminer tout à fait précisément si un déménagement a eu lieu avant ou après le 15 février 2020 étant donné que si la date à laquelle le questionnaire a été rempli est connue, la date du changement de domicile n'est pas indiquée précisément. Pour cette raison, nous avons décidé de prendre en considération les personnes ayant déménagé dans les 365 jours précédant la date de l'enquête, cette dernière s'étalant sur toute l'année en question. Par conséquent, les données de 2020 comptabilisent une bonne partie de ménages ayant déménagé avant la crise du COVID-19, celles de 2021 ne recensant pratiquement que des déménagements pendant la crise. Si l'on compare le taux de déménagement de 2021/2020 à celui de 2020/2019, on constate ici aussi une nette augmentation des déménagements vers des communes moins densément peuplées par rapport aux années précédentes. Du point de vue statistique, la différence est certes un peu moins bien étayée que pour l'analyse des données évoquée précédemment et portant uniquement sur les déménagements, du fait du volume moindre de données. Il n'en reste pas moins qu'il existe une différence marquée par rapport à la période précédente.

### Qui sont ceux qui ont quittés des communes densément peuplées pour des endroits moins densément peuplés?

Un léger changement de comportement est ainsi perceptible chez un petit groupe de ménages. Quelles sont leurs caractéristiques? Sur ce point également, l'ESPA nous permet de comparer les caractéristiques des ménages ayant déménagé



**Figure 2: Probabilité de déménager dans une commune moins densément peuplée, selon les caractéristiques du ménage**

ESPA (OFS), calculs des auteurs

en 2021/2020 par rapport à ceux qui l'ont fait en 2020/2019.

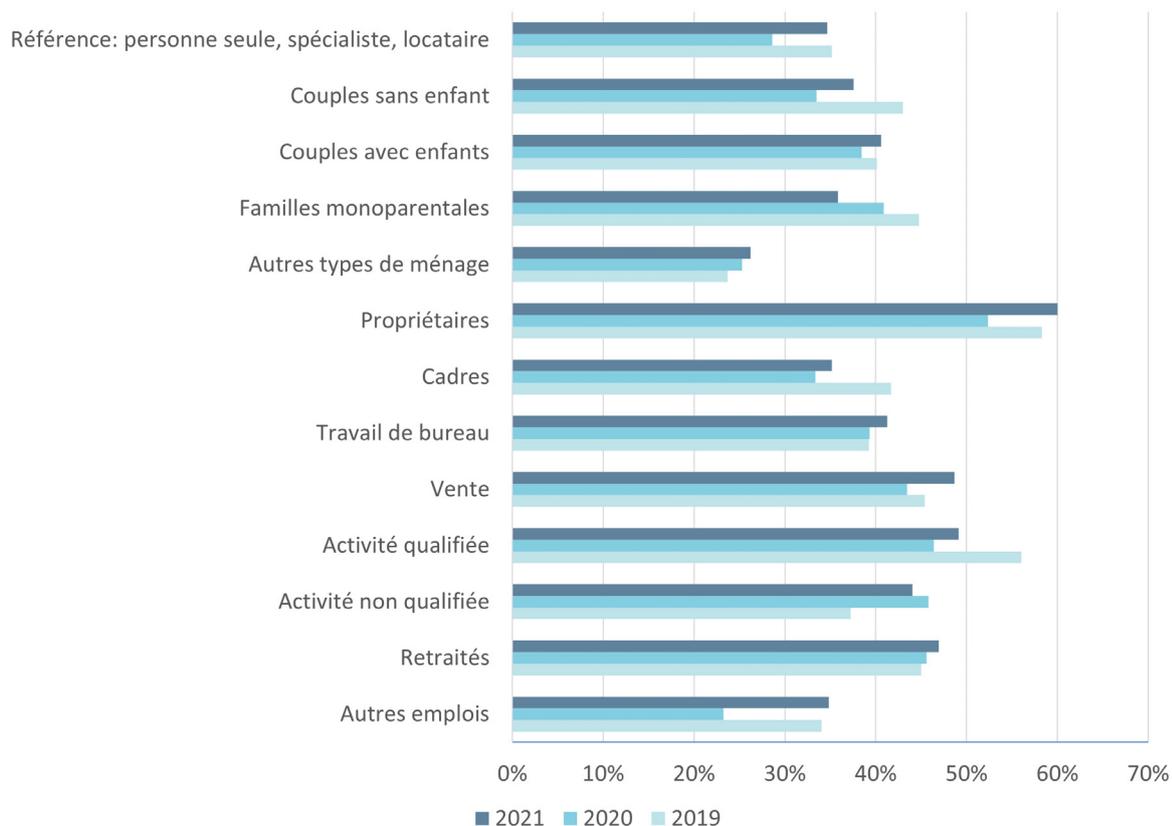
La figure 2 montre la probabilité d'un déménagement dans une commune moins densément peuplée en fonction des caractéristiques du ménage. Le ménage de référence est constitué par une personne seule ayant une fonction de spécialiste. Certains changements par rapport à l'année précédant la pandémie sont frappants. La probabilité d'opter pour une commune moins densément peuplée augmente de manière statistiquement significative pour ce qui est de la catégorie de référence, mais aussi des couples sans enfant et des ménages propriétaires de leur logement. Même si le phénomène est moins bien étayé statistiquement, les cadres semblent eux aussi avoir profité des possibilités offertes. Les familles monoparentales sont nettement moins nombreuses à avoir déménagé dans des endroits moins densément peuplés.

La comparaison entre 2021/2020 et 2019/2018 relativise toutefois ces résultats. En effet, les

tendances constatées étaient déjà bien présentes en 2019/2018, tandis qu'elles apparaissent en recul en 2020/2019. Dès lors, l'augmentation de la probabilité de déménagement dans un endroit moins densément peuplé s'avère être statistiquement bien étayée avant tout en ce qui concerne le groupe de référence (personnes seules, mobiles, bien payées, en mesure de changer rapidement de cadre de vie). La probabilité moindre de déménager des familles monoparentales semble également se confirmer dans cette perspective élargie.

### **Qui sont ceux qui ont déménagé dans des endroits moins densément peuplés (indépendamment de la commune de départ)?**

Le fait de se demander de manière générale qui s'installe dans des endroits moins densément peuplés sans tenir compte de la densité de la commune de départ permet d'analyser un échantillon plus vaste. À cette fin, les communes suisses sont divisées en deux catégories: les communes avec moins de moins de 4.7 personnes par hectare (75% des communes) et les communes de densité



**Figure 3: Probabilité de déménager dans une commune peu densément peuplée, selon les caractéristiques du ménage**

ESPA (OFS), calculs des auteurs

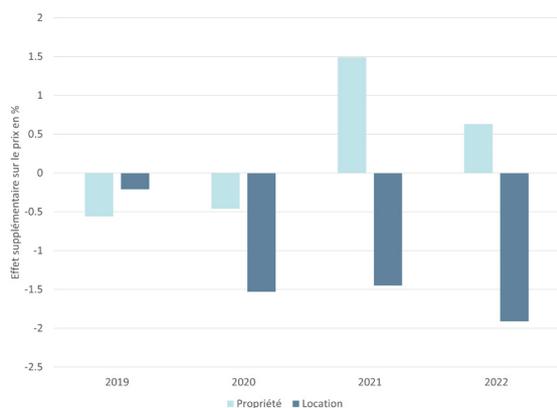
plus élevée. Comme la figure précédente, la figure 3 présente les probabilités de choix des ménages.

Par rapport à la figure 2, seule la baisse de probabilité de déménagement des familles monoparentales se confirme. Pour le reste, on peut constater les mêmes variations d'une année à l'autre que précédemment mis en évidence. Ces taux sont néanmoins indiqués ici, car ils montrent qui, d'une manière générale, choisit de s'établir à la campagne. Les résultats ne sont guère surprenants. En 2021, sont significatifs du point de vue statistique en particulier les couples avec enfants, les ménages propriétaires, les personnes actives dans la vente ou ayant d'autres activités qualifiées (il s'agit donc de prestataires de services locaux ou d'artisans, en particulier du secteur de la construction), ainsi que les retraités.

### **Demande d'unités d'habitation plus spacieuses (en termes de surface)**

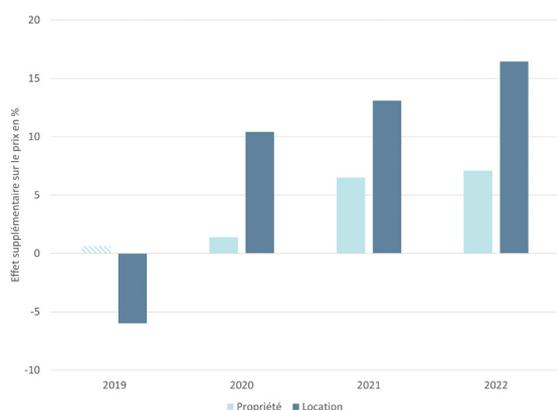
À court terme, l'offre sur le marché immobilier n'évolue guère. Par conséquent, lorsque le taux de vacance est faible, l'évolution des préférences

d'un groupe de population ne peut être quantifiée que de manière marginale par rapport à la demande mesurée et réalisée, car encore faut-il qu'un autre groupe libère les logements souhaités. Cela a certainement contribué à atténuer les résultats ci-dessus concernant les déménagements. De plus, comme certaines caractéristiques, notamment la surface ou le type de logement, ne sont pas toujours prises en considération dans les statistiques, il a été décidé, dans le cadre du monitoring "Libre circulation des personnes et marché du logement", de mesurer l'excédent de la demande en fonction de la durée des annonces. Bien entendu, le prix reste lui aussi un indicateur de pénurie utile, en particulier en ce qui concerne les logements en propriété. Pour mesurer une éventuelle hausse de la demande pour des logements plus spacieux, il est possible de prendre en considération les coefficients d'estimations hédoniques des prix, puisque le prix du bien immobilier est évalué en fonction de ses caractéristiques. La figure 4 montre l'évolution de l'effet isolé de la surface habitable et de l'aspect «maison vs appartement» pour les biens à acheter et à louer dans le modèle



**Figure 4a: Effet supplémentaire sur le prix d'un pour cent de surface supplémentaire, selon l'année et le statut d'occupation, en comparaison avec 2017-2018**

Meta-Sys, AdScan, calculs des auteurs, jusqu'à fin juin pour l'année 2022



**Figure 4b: Effet supplémentaire sur le prix de l'aspect maison (vs appartement), selon l'année et le statut d'occupation, en comparaison avec 2017-2018**

Meta-Sys, AdScan, calculs des auteurs, jusqu'à fin juin pour l'année 2022, rayé: statistiquement non significatif

de prix établi à partir de 2017 et mesuré pour les années 2019 à 2022. Tous les autres facteurs d'influence ont également été pris en compte dans le modèle, notamment l'augmentation générale des prix au cours de ces années, ainsi que l'effet de la surface habitable en général et du type de logement. Est donc représenté l'effet supplémentaire sur les prix de la caractéristique considérée pour une année donnée.

La figure 4 confirme avant tout l'analyse relative à la propriété du logement qui avait constitué le thème spécifique du monitoring publié en 2021.

La demande de maisons individuelles, que ce soit en propriété ou en location, a explosé. Le recul de l'activité de construction ne peut expliquer à lui seul cet effet supplémentaire spécifique sur les prix des maisons individuelles entre 2020 et la mi-2022, car l'effet réel sur les prix d'une maison est déjà pris en compte dans le modèle. La coïncidence avec la pandémie est frappante. L'argument de l'investissement (en raison du manque de possibilités de placement) a souvent été avancé dans le cadre du monitoring pour expliquer la hausse des prix. Mais il ne permet pas d'expliquer pourquoi, comme le montre la figure 4b, ce phénomène de hausse des prix concerne également les maisons en location.

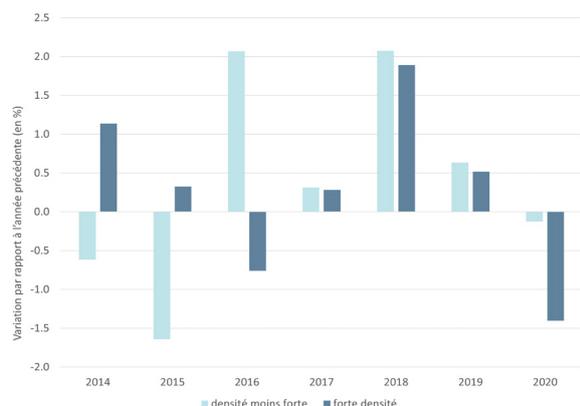
Dans le même temps, la figure 4a ne confirme que partiellement l'augmentation de la demande de surface. Un effet significatif n'est constaté que pour les logements en propriété en 2021 et en 2022. À l'inverse, l'effet des surfaces supplémentaires est significativement négatif dans le cas des logements en location, un constat qui se confirme lorsque l'on fonde l'analyse sur le nombre de pièces plutôt que sur la surface du logement.

### Résidence à la semaine et résidences secondaires

Outre le fait de déménager à la campagne ou de rechercher un logement (en particulier une maison individuelle) doté d'un grand espace extérieur ou de davantage de surface habitable, l'occupation de plusieurs unités de logement peut aussi contribuer à diminuer la densité de l'habitat. À cet égard, deux cas de figure sont envisageables: la résidence à la semaine ou la résidence secondaire.

#### Résidence à la semaine

Pour analyser le phénomène de la résidence à la semaine, on établira une fois de plus la distinction entre deux catégories de communes, à savoir les 25% les plus densément peuplées et les 75% restantes. La figure 5 présente les taux de variation annuels des résidents à la semaine selon la catégorie de communes.



**Figure 5: Variation du nombre de résidents à la semaine en fonction de la densité de population de la commune**

OFS, calculs des auteurs

Aucun schéma clair ne se dessine. En 2020, le nombre de résidents à la semaine a même tendance à diminuer, ce qui s'explique davantage par une nécessité de présence sur place qui est moindre ou qui n'est plus d'actualité, plutôt que par le souhait de disposer de plus de surface d'habitation (secondaire). Cependant, comme déjà mentionné, ce changement structurel ne diffère pas significativement de l'année précédente. Une augmentation de la surface habitable par le biais d'une résidence à la semaine pendant la pandémie peut être exclue.

### Résidences secondaires

L'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires a eu pour corollaire que, désormais, les résidences secondaires et les résidences principales font l'objet de statistiques. Toutefois, la loi fédérale sur les résidences secondaires fait obligation aux communes de ne recenser que les résidences principales. De ce fait, ces dernières sont nombreuses à enregistrer une grande quantité de logements «non spécifiés», qui s'ajoute à la part des résidences secondaires. Dans l'agrégat, on remarquera que le nombre de résidences secondaires selon cette statistique a diminué d'environ 6100 unités (-0.85%) entre fin 2019 et fin 2021, ce qui pourrait indiquer davantage une utilisation accrue des résidences secondaires en tant que résidence principale plutôt qu'une hausse de la demande de résidences secondaires. Pour des raisons liées à la

disponibilité et à la qualité des données, les autres analyses effectuées n'ont pas non plus permis d'aboutir à des résultats univoques.

### Conclusion

La pandémie a certes eu un impact sur le marché du logement, mais sans doute pas aussi marqué que ce que l'on a pu supposer. Il apparaît que le comportement en matière de déménagement pendant la crise du coronavirus a légèrement tendu à privilégier des communes moins densément peuplées; toutefois, le volume de ces déménagements est resté modeste. Le phénomène est le plus vraisemblablement dû aux ménages d'une personne, mobiles et gagnant bien leur vie. En outre, de manière générale, on a assisté parallèlement à la crise du coronavirus à l'augmentation de la demande pour les maisons individuelles, et, dans le cas des logements en propriété, pour davantage de surface. Comme la hausse de la demande a également porté sur les maisons en location, on peut supposer que ce boom a résulté du désir de disposer d'un jardin en cas de confinement, et pas uniquement du manque de possibilités de placement déjà évoqué.

En ce qui concerne l'utilisation d'unités de logement supplémentaires, on n'observe pas d'augmentation des résidences à la semaine dans le but de disposer de surfaces où pouvoir se retirer. Au contraire, le nombre de ces unités a plutôt tendu à diminuer qu'à augmenter. Il n'a pas été possible de déterminer si la pandémie a stimulé le marché des résidences secondaires en plus de l'évolution générale du marché de la propriété. On ne peut toutefois pas exclure une utilisation plus intensive des résidences secondaires.