

Sommaire

L'effet de bougeotte	1	«Sédentarisation» + 20%	3	Manque: 7'500 logements	5
16'000 mouvements	2	Corrélations	4	Et alors ?	6

Sous les ponts!

Nous trois (prometteurs) stagiaires d'été nous ont posé la question suivante: le taux de vacance est-il un indicateur intelligent de l'état d'un marché?

Notre réponse a été double: «évidemment non. Démontrez-le!»! Quelque peu revu, ce Stone Page recense leur travail.

La pénurie de logement est un fait urbain, en Suisse comme ailleurs, démontrant l'incapacité récurrente des collectivités à équilibrer le marché immobilier. Genève, dont le thème du logement est une «mine» politique byzantine, est un parfait sujet d'observation.

Nous sommes partis du postulat suivant: si le déséquilibre entre la demande (de logements) et l'offre (la production) est de 50%/an en moyenne, comme calculé plus loin (soit un déficit d'environ 3'000 logements ces cinq dernières années), environ 15'000 personnes n'ont pu se loger depuis 2006. Impressionnant! Cela étant, de deux choses l'une: soit cette population dort sous les ponts (alors, il y a un déficit de ponts), soit elle a trouvé un substitut ailleurs ouautrement.

L'an passé, sur base d'une étude de l'EPFL, nous nous étions intéressés à la surconsommation de mètres carrés dans l'habitat. Notre observation concluait que le Genevois avait doublé son besoin d'espace vital en 50 ans. Comportement non neutre sur le phénomène de pénurie. Dans cette édition, nous nous pencherons sur le taux de rotation genevois des logements, soit sur le nombre et les proportions de transferts ou de changements de locataires, respectivement sur l'évolution de ce phénomène.

Il ne s'agit pas de nier un fait, nous ferions de la politique de mauvaise foi. Il n'en demeure pas moins que ces données quantitatives, certes limitées, aideront à comprendre un mécanisme fortement grippé.

Bonne lecture, et Joyeux Noël.

L'effet de « bougeotte »

Le taux de rotation, c'est-à-dire la proportion de changements de locataires par rapport au stock de logements, est un outil de mesure de la mobilité des résidents ainsi qu'un indice de la capacité théorique d'un marché à absorber ou non une demande. L'OCSTAT (Office Cantonal de la Statistique) observe ce phénomène, très accentué à Genève, du fait des particularités du lieu (forts mouvements d'internationaux, de transnationaux ou Confédérés, flux d'étudiants, volatilité conjoncturelle, ...).

Le taux de vacance (nombre de logements offerts à la location à un moment donné que l'OCSTAT retient chaque 30 mai) est un indicateur intéressant, quoique finalement pauvre d'enseignement (le recensement n'est pas forcément significatif, dès lors qu'en situation de forte demande, une bonne gestion permet un transfert simultané d'un locataire à un autre, sans aucun délai de vacance, le choix du 30 mai est curieux, etc.). Il ne peut par conséquent être retenu seul.

L'indice OCSTAT se penche sur un échantillon de 16'000 logements, sans nuance entre ceux qui sont occupés par leur propriétaire et les autres. En 2010, le stock genevois de logement comprenait 218'807 unités (chiffre estimé 2011:

219'100), dont environ 182'000 de logements loués. Nous avons voulu mettre à l'épreuve l'observation de l'Etat en interrogeant 6 grandes régies (fig 0, base d'observation), avec, pour paramètres de mesure, soit la disposition de statistiques internes, soit le nombre de résiliations (ou a contrario de signature de baux), à portefeuille(s) constant(s).

Ces observations permettent de dessiner, nuancer ou confirmer des tendances. Les résultats doivent être compris avec les réserves qu'il convient, bien que notre observation porte sur un échantillon trois fois supérieur à celui de l'Etat.

La principale faiblesse des conclusions que nous verrons plus bas (hormis les données qualitatives: loyers, typologies, situation...) demeure le choix de l'échantillon ainsi que quelques variables lourdes: la dimension des logements, leur situation, les typologies sociales des occupants...

Les six régies amies qui ont bien voulu se prêter à cette étude disposent souvent de statistiques qualitatives passionnantes, touchant au comportement et au profil de populations «locataires» très dissemblables. Au contraire de l'OCSTAT, les analyses portent sur des exercices comptables discontinus.

Fig 0

Échantillon (logements loués):	46'137	Échantillon observé / stock loué:	25.4%
Stock (GE) (logements, loués):	181'610	Année de référence:	2010
Stock (GE) (logements total):	218'807		



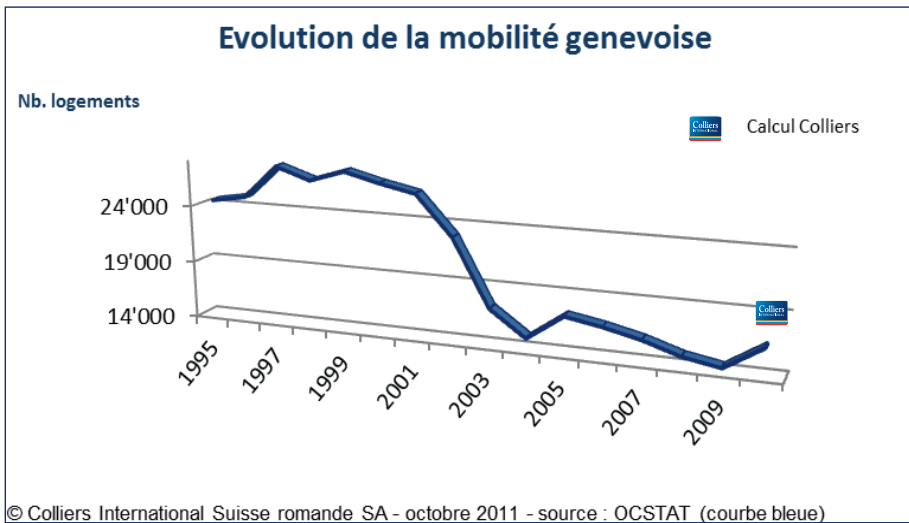


Fig 1 Rotation en nombre de mutations : 2010 près de 16'000 déménagements !

Les « pics » de mobilité se situent entre 1996 et 2001. Selon le taux d'occupation moyen connu (retenus 2.7 pers. /logement), le mouvement migratoire de 1999, par exemple, concernerait 28'000 logements, soit en théorie ~70'000 personnes ! Ces chiffres sont à relativiser dans la mesure où, nous le verrons plus bas, le taux est inversement proportionnel au nombre de pièces. Il serait plus prudent d'en retenir 40%, soit ~30'000 personnes (ce chiffre se rapproche des statistiques d'entreprises de déménagement, par ailleurs).

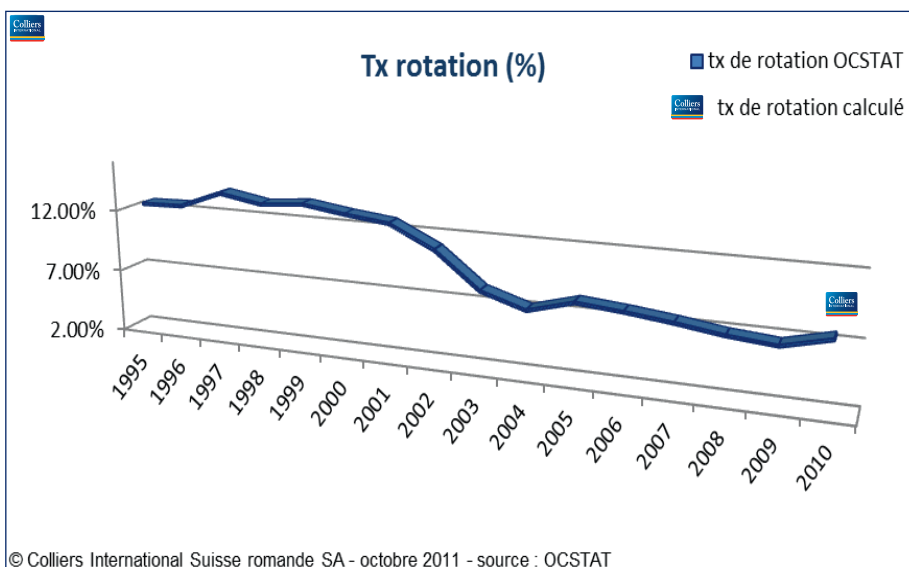


Fig 2 Taux de rotation en % du stock cantonal

Une boulimie de mètres carrés

(résumé, Stone Page No 7 www.colliers-ami.ch)

Pouvoir d'achat multiplié par trois, modification de la structure sociale (atomisation des ménages -1/3 de la population vit seule - multiplication des divorces par trois etc...), le genevois utilisait ou consommait en moyenne 28 mètres carrés pour se loger en 1960. En 2010, il en « avale » 50 !

Est-ce que cela coûte cher ? Partant, sans densification de l'habitat, ce phénomène d'accroissement des besoins d'espaces de logement peut être considéré comme un élément majeur de cause ou d'explication d'une pénurie pour un territoire limité.

Commentaire : Cela étant, la « valeur de marché » du besoin immobilier de chaque résident genevois peut être estimée à ~CHF 400'000.-, en moyenne (valeur retenue basse 2010: 8'000.-/m2). Le taux d'occupation (nombre moyen de résidents par lot) peut être estimé entre 2.5 et 2.7. La proportion de foncier dans cette valeur est inversement proportionnelle au tarissement de réserves foncières. La proportion usuelle urbaine (plans financiers) de 20% pour le terrain est de ce fait erronée.

Impressionnant! C'est la population de Vernier, Sion ou Neuchâtel qui a migré à Genève en 1999. Rappelons que la statistique cantonale ne distingue pas (encore) le stock de logements loué de celui qui est occupé par ses propriétaires.

Les chiffres absolus de la fig 1 ne signifient pas grand-chose s'ils ne sont pas comparés au stock de logements. Les pics lus en nombre de logements (fig 2) peuvent être confrontés à la production de logements de ces années (+ 6'290). Si ce n'est qu'en comparaison internationale des taux de rotation (estimations Colliers Europe 2010: Zurich 10%, Vienne 7.2%, Paris 7.8%, Rome 4.8%, Barcelone 3.4%), Genève présente un cas très particulier dont l'originalité s'explique par sa propre structure de population (38% de résidents de nationalité étrangère,



42% de l'emploi issu d'entreprises internationales, population estudiantine étrangère ou extra-cantonale...), toutes catégories sans doute plus mobiles qu'ailleurs. Relevons que l'estimation sur l'échantillon Colliers donne pour résultats (2010) **une moyenne de 9.29%**, chiffre largement supérieur à la moyenne simple calculée par l'OCSTAT

(7.3%), et encore, qui serait plus élevée d'environ 20% si seul le parc locatif était considéré par cet Office. L'OCSTAT s'approcherait de 8.8%. Ses chiffres seraient «en ligne» avec nos calculs. Est-ce un effet de hasard ou de taille d'échantillon? Dans tous les cas, le phénomène étant très facilement compréhensible, le taux baisse

spectaculeusement en 15 ans (-40%), signe ou indice d'une tension accrue de la demande, d'une sédentarisation de l'habitat et, parallèlement, d'un manque croissant de production de logements par rapport à cette nouvelle demande. Il n'en demeure pas moins qu'en 2010, près de 16'000 logements ont encore connu un changement de locataire.

Une sédentarisation en hausse de 20%!

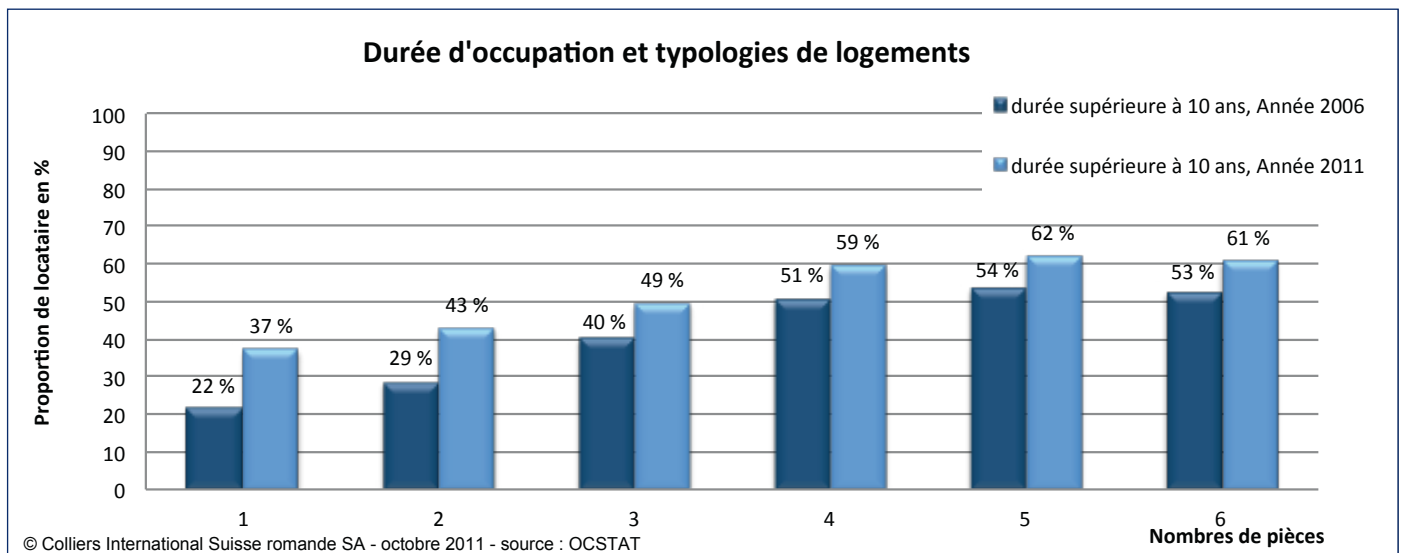


Fig 3 Taux de rotation comparé en fonction du nombre de pièces

Nous avons comparé l'évolution du «taux d'immobilité» (de sédentarité) ou (a contrario) de «mobilité», par typologie d'habitats (sans analyse qualitative plus poussée) entre deux moments: 2006 et 2011 (études OCSTAT). Intuitivement, la mobilité est fonction du nombre de pièces: les plus grands espaces étant a priori réservé aux familles, on peut supposer qu'elles sont moins mobiles que des personnes seules ou des ménages restreints. En effet, il apparaît par exemple, en 2006,

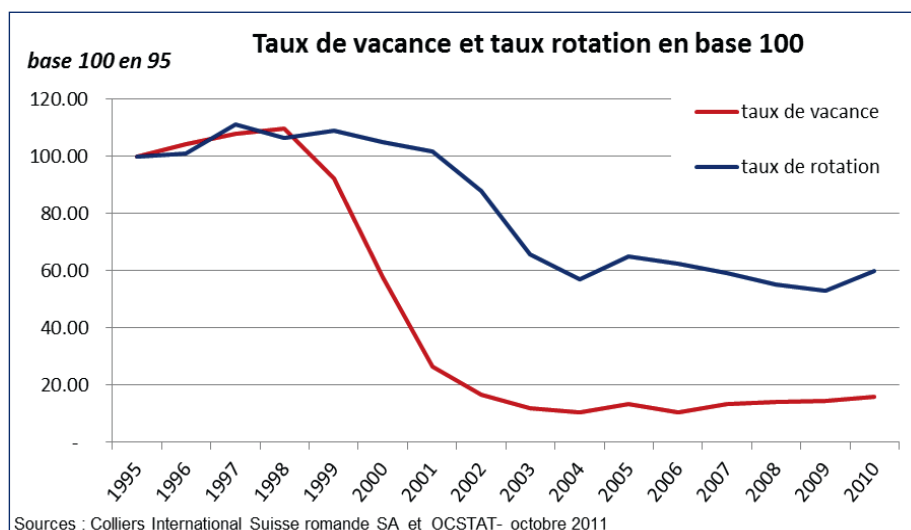
que seuls 22% des résidents de studios/ 1pce étaient des locataires «longs», alors que 53% des occupants de six pièces l'étaient également. La durée des baux est donc fonction du nombre de pièces. En 2011, la tendance s'accroît, mais avec une sédentarisation accrue dans des proportions spectaculaires (entre + 40% et + 15%). C'est dans l'échantillon des moins de trois pièces que le phénomène explose avec, pour explication, un appauvrissement d'alternatives qualitatives dans le canton

et, sans doute, des phénomènes de collocations ou sous-locations. Le Genevois déménage bien moins en 2011 qu'en 2006. Parce qu'il n'a plus le choix à défaut d'en avoir les moyens. Ce phénomène de rareté explique l'envolée des prix (location et acquisition) sans doute dans une mesure plus significative que celle des taux d'intérêt.



Corrélations: vacants et rotation

Nous avons été curieux de comprendre l'évolution comparative des deux mesures que sont les taux de vacance et de rotation, imaginant évidemment par avance un probable parallélisme. Ramenés pour la compréhension de notre propos à une base de 100 en 1995, il apparaît que les deux taux convergent avec un coefficient de 0.87 (corrélation parfaite = 1). Le point de rupture se confirme entre 1999 et 2001. C'est une cassure ou une accélération de déséquilibre qui n'a pu être comblé depuis. Les autres taux de corrélation avec le taux de rotation sont significatifs, aussi: taux de vacance: 0.85; construction: 0.87; croissance démographique : 0.92.



Ces corrélations croissantes sont en ligne avec toutes nos observations.

Autres études et recherches sur notre site www.colliers-ami.ch, entre autres :

- Indicateurs des Loyers de Bureaux (ILB) Genève, Lausanne, Neuchâtel, Fribourg
- Office Market Report Switzerland
- Sondages d'experts - marché des bureaux Genève, Zurich, Bâle
- Précédentes Stonepages
- Chroniques presse / publications



stone therapies!

light your stones - Sternerleichtung -
le pietre senza peso - allégez votre bilan

Conseil, assistance et **solutions** d'entreprises

**Vous cherchez ?
Nous trouvons !**

**Un problème ?
Une solution !**

www.colliers-ami.ch



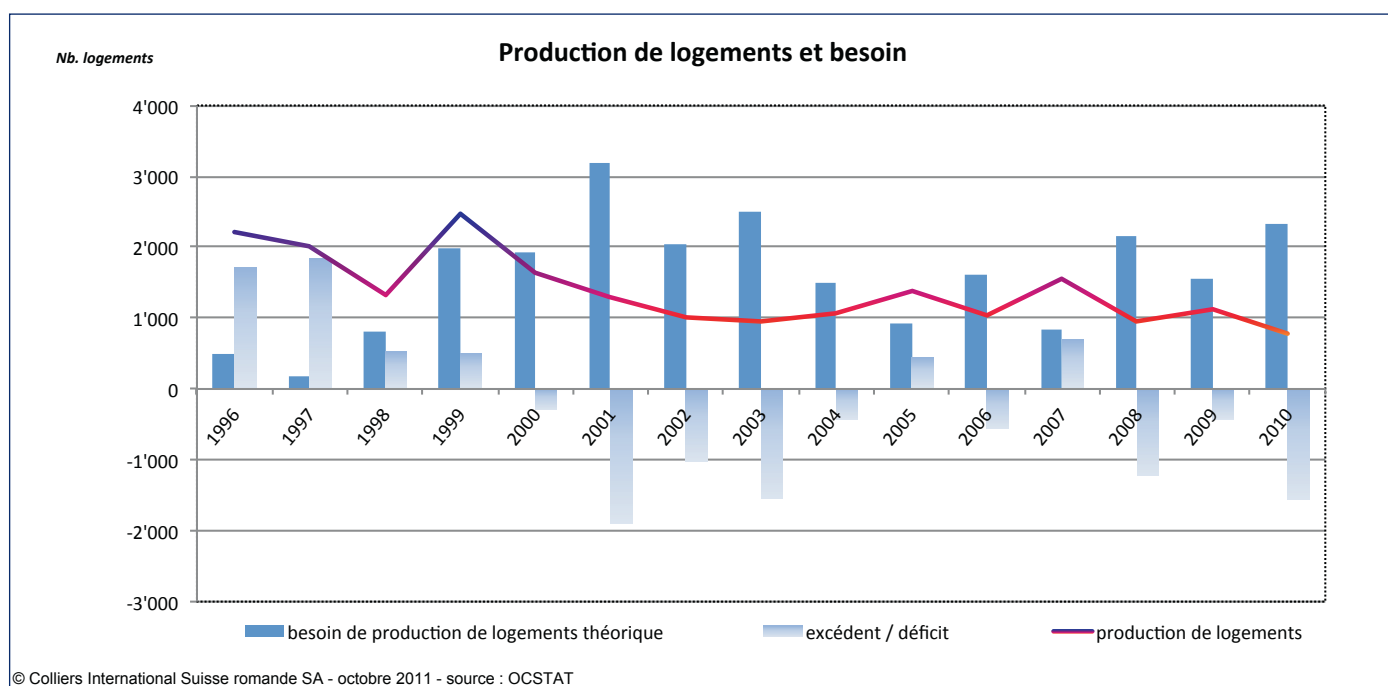
Il manque en théorie 7'500 logements!

Si l'on compare et compense les mises sur le marché de logements et le flux démographique, sans entrer ici sur une décomposition du besoin (avec comme variable, par exemple, le nombre de pièces), il est intéressant de mesurer l'excédent ou le déficit annuel de mises sur le marché du logement. Une question peut se poser sur la façon dont les déficits cumulés entre 2001 et 2003, voire entre 2008 et 2010 se sont résorbés ou réglés. Il est erroné de simplement prétendre que l'excédent de demande a trouvé satisfaction par une modification des habitudes de logements (on se serre chez les voisins ou dans la famille...).

Hormis l'hypothèse des ponts évoquée en éditorial (ou l'alternative de l'hôtel connue aux Etats-Unis,

par exemple, voire du camping de longue durée...), il tombe sous le sens qu'une proportion importante des non logés l'est en réalité...en France (situation régulièrement dénoncée par les communes riveraines de la Haute Savoie ou de l'Ain). Elle s'accommode de prix moindres, d'une qualité de vie comparable, conservant à Genève l'écolage des enfants, les assurances maladie et la fiscalité. En d'autres termes, le marché de la demande s'est organisé depuis longtemps et dans une proportion qui mérite urgemment une clarification politique transfrontalière. On sait qu'une fraction de l'excédent démographique, quoique domicilié et enregistré à Genève, réside discrètement en périphérie. Reste à en connaître la proportion exacte.

On a ici quelques indices. Selon nos hypothèses, chaque habitant consomme en moyenne 50 m² et le déficit historique cumulé de logement concerne 20'000 personnes. Il en résulte donc un besoin d'un million de m². Retenons pour l'exemple une densité (élevée) de 1.7, cela signifie aménager **60 hectares de plus** (équipements compris). Cela revient à dire que Genève, toujours politiquement horrifiée à l'idée de la densification, dispose de deux stratégies: la politique de l'autruche (jamais le Canton n'arrivera à dégager 60 hectares par décennie pour le seul logement), attitude qui conduira la France à exiger des comptes, soit de négocier avec son grand voisin, au fond et non seulement à la forme, un concept de développement de grande envergure et à long terme.



Et alors ?

1. Notre mesure, fondée sur un échantillon d'observation trois fois plus large que celui de l'OCSTAT et concentré sur le seul parc locatif, diverge de 25% de celui de l'Etat. Il confirme une tendance forte de sédentarisation des Genevois.
2. Un affaissement de la mobilité locative constitue un multiplicateur de la pénurie et l'autoalimente.
3. Le point de rupture du marché se situe entre 2001 et 2004; il n'a jamais été corrigé.
4. Le niveau de conjoncture explique sans doute le mieux la consommation marginale d'habitat (les enfants aux études restent à la maison en période de crise); une crise économique corrige et détend une pénurie.
5. Le droit du bail est inadapté dans la mesure où le prix du logement n'est pas automatiquement fonction de sa taille. Une analyse par les prix n'aurait aucune signification économique.
6. Le taux de vacance est un indicateur dont la portée indicative est très limitée.
7. Cet indicateur de mesure doit être couplé au taux de rotation compris comme facteur d'absorption, mesure dont l'observation est simple (nombre de baux signés ou résiliés par rapport à un stock de logements).
8. Les taux et variables du logement convergent avec une corrélation presque parfaite (proche de 1).
9. Une extrapolation simple, sur base de standards d'occupation (par exemple le nombre de personnes moyen vivant en ménage) est un indicateur assez fiable du besoin de logement.
10. Sans y répondre par un sondage ou une mesure précise, on aurait pu intituler cette étude: «Où sont passés 20'000 résidents théoriquement genevois» ?

Colliers Suisse

Genève et Zurich:
32 collaborateurs, conseil
indépendant d'investissement
et d'entreprise.

Deux sociétés, une marque.

Colliers International
Suisse romande SA
(Ex - Colliers AMI (Suisse) SA)

Rue de Malatrex 32
1201 Genève
Tél: +41 22 317 70 00
Fax: +41 22 317 70 01

www.colliers-ami.ch

Colliers International Zurich AG

Klausstrasse 20
8034 Zurich
Tél: +41 43 210 51 00
Fax: +41 43 210 51 51

www.colliers.ch



Téléchargez l'application Colliers!

Colliers Suisse a mis au point une application iPhone permettant notamment de consulter le prix des bureaux de votre emplacement où que vous soyez en Suisse (GPS).

Accès gratuit par colliers.ch ou en cliquant sur le lien suivant :

<http://itunes.apple.com/ch/app/colliers-international-zurich/id448287032?mt=8>

Impressum : ont collaboré à notre enquête, avec nos vifs remerciements (par ordre alphabétique) : Brolliet SA, Comptoir Immobilier SA, EPFL - Prof. Philippe Thalmann, Grange et Cie SA, Moser & Cie, Naef SA, OCSTAT M. Sebastien Blanc, Régie du Rhône SA.

Responsable recherche : Joël Ribeiro, avec Deborah Ephrati, Yan Niznik, Grégoire Charbonnier.

Décembre 2011 © Colliers International Suisse romande SA

