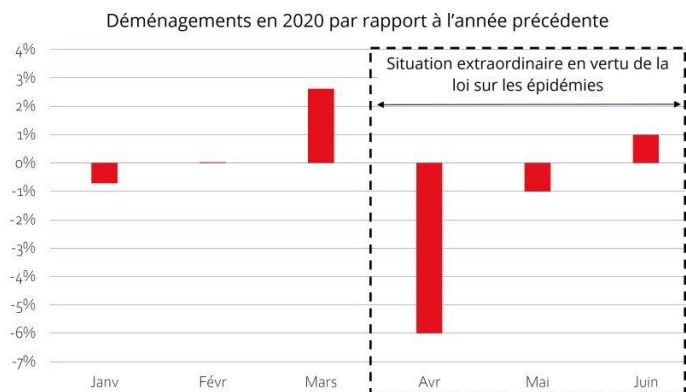


Communiqué de presse

Rapport sur les déménagements 2020 de homegate.ch: les déménagements s'effondrent pendant la crise du coronavirus

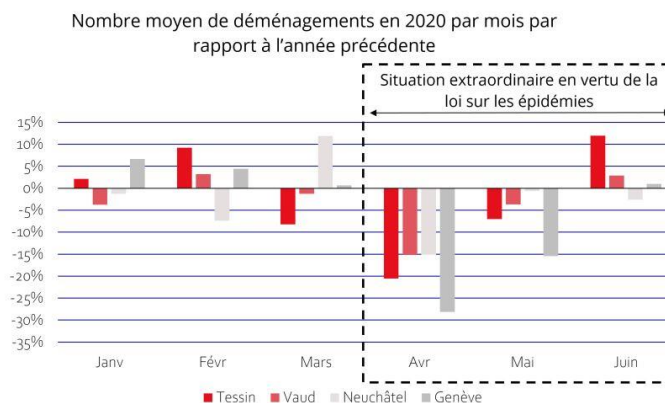
Zurich, le 17.09.2020 – **La crise du coronavirus et les mesures ordonnées dans ce contexte ont mis un terme brutal à la dynamique stable et continue en matière de déménagements. En avril, les déménagements ont reculé de 6% dans toute la Suisse, et même de 15 à 30% en Suisse romande et au Tessin.**

Globalement, la dynamique en matière de déménagements en Suisse était stable jusqu'à l'apparition de la pandémie au printemps dernier. C'est ce que révèle une analyse des demandes de réexpédition reçues par la Poste Suisse pour la période comprise entre janvier et juin 2020. Alors qu'au mois de mars de cette année, le nombre de déménagements avait augmenté de près de 3% par rapport à l'année dernière, le mois d'avril a connu un net recul: dans toute la Suisse, 6% de ménages en moins ont déménagé par rapport à l'année dernière. En mai, les mesures et la réticence de la population à déménager ont continué à se faire sentir. Le chiffre était inférieur de 1% à celui de l'année dernière. La reprise a ensuite débuté en juin. Les déménagements suspendus ont repris et ont augmenté de 1% par rapport à l'année dernière.



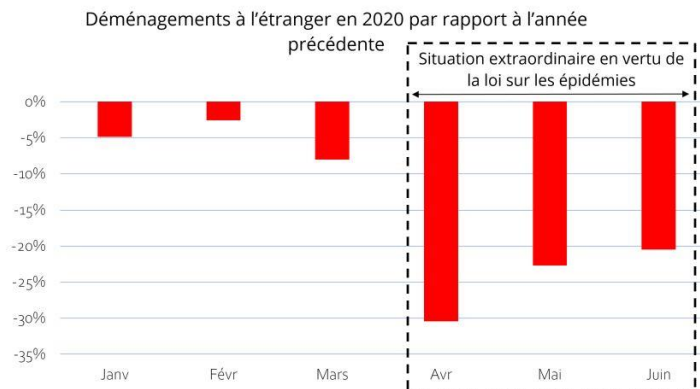
Les déménagements en Suisse romande et au Tessin ont été particulièrement touchés

Dans certaines régions, le comportement vis-à-vis des déménagements a été particulièrement affecté par la pandémie. Une analyse par cantons montre que les cantons de Suisse romande (VD, GE, NE) et le Tessin ont été les plus touchés: ici, 15 à 20% de ménages en moins ont déménagé en avril.

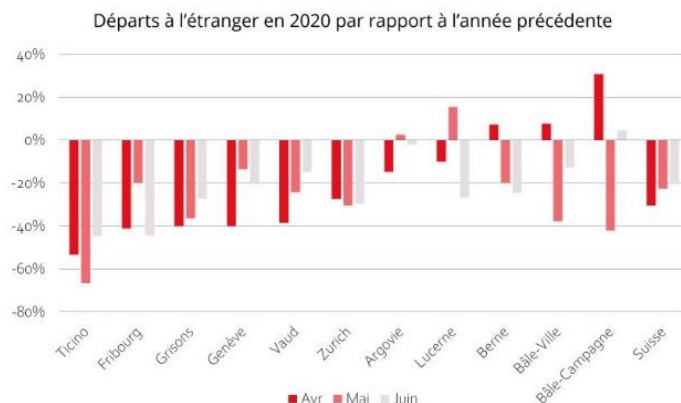


Le nombre de déménagements a été nettement inférieur surtout en avril et en mai. Ce phénomène est sans aucun doute lié aux taux d'infection plus élevés et donc aux mesures plus restrictives prises par ces cantons. La situation du Tessin est particulièrement révélatrice: ici, la diminution du nombre de

déménagements a commencé dès le mois de mars, en raison de sa proximité géographique avec le foyer épidémique dans le nord de l'Italie. En revanche, il y a eu un effet de rattrapage en juin. Le nombre de déménagements en juin 2020 a augmenté de 10% par rapport à l'année dernière. En général, les restrictions imposées en Suisse romande allaient plus loin que celles ordonnées par la Confédération. Les cantons de Genève et du Tessin ont parfois fermé des chantiers, de sorte que certains projets proches de l'achèvement ou de leur occupation se sont retrouvés au point mort.



En outre, les restrictions de la libre circulation des personnes ont rendu difficiles les déménagements transfrontaliers. Le nombre de déménagements à l'étranger a été inférieur de 30% en avril et de 20% en juin à celui de l'année dernière. L'effet de la pandémie y a donc duré beaucoup plus longtemps que pour les déménagements en Suisse. Les cantons ayant des frontières nationales avec l'Italie et la France ont enregistré un recul plus important que ceux ayant des frontières avec l'Allemagne ou l'Autriche.



Comportement en matière de déménagements au début de la crise du coronavirus

Au début du printemps, la situation était précaire. A partir du 16 mars, le Conseil fédéral a progressivement mis en place un droit de nécessité applicable dans toute la Suisse et a d'abord déconseillé de déménager. Cependant, les associations du secteur immobilier ainsi que les sociétés de déménagement et les exploitants se sont opposés avec véhémence à des restrictions globales concernant les déménagements. Des solutions ont été trouvées pour la remise et la reprise des logements et des recommandations correspondantes ont été faites au Conseil fédéral. La discussion a été explosive, car le 31 mars est une date de résiliation habituelle dans la plupart des cantons. Des préavis de résiliation annoncés ainsi que des contrats de location nouvellement conclus et des dépôts de garantie versés par les locataires étaient en suspens.

Le Conseil fédéral a finalement suivi les recommandations des groupes d'intérêt et a promulgué une ordonnance le 27 mars, stipulant que les déménagements et les emménagements restaient autorisés, sous réserve du respect des recommandations de l'Office fédéral de la santé publique en matière d'hygiène et de distanciation sociale. Cela était dans l'intérêt de tous ceux qui avaient déjà prévu de déménager à la date de résiliation ordinaire. Ces déménagements ont donc encore pu avoir lieu en avril et en mai. Le recul a donc été limité dans toute la Suisse, mais il a été plus prononcé au Tessin, plus

sévèrement touché par les infections, et en Suisse romande, limitrophe de la France. Avant la pandémie, cependant, la situation en matière de déménagements est restée stable pendant longtemps.

Stabilité avant le coronavirus – la liquidité du marché suisse du logement est restée stable en 2019

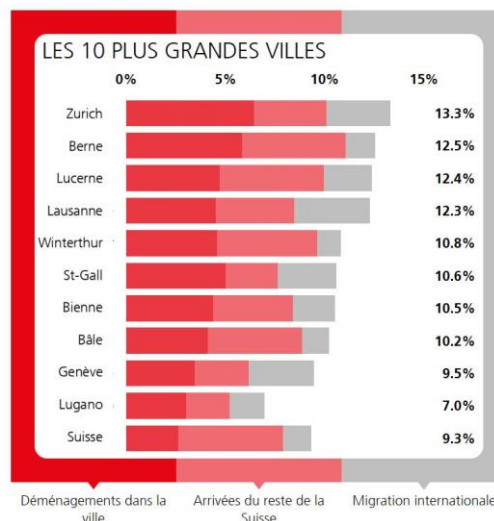
Comme susmentionné, la situation extraordinaire a entraîné une nette diminution du nombre de déménagements. Une telle baisse est exceptionnelle car les déménagements présentent généralement une grande stabilité. C'est ce qui ressort d'une évaluation des années passées, qui a servi à calculer le taux de déménagement annuel. Le taux de déménagement compare le nombre de déménagements avec le parc immobilier et est considéré comme une mesure de la liquidité du marché immobilier. Plus le taux de déménagement est élevé, plus une région du marché est liquide. Les déménagements sont divisés en trois catégories: les déménagements à l'intérieur des frontières cantonales (district ou commune), les arrivées du reste de la Suisse et les arrivées de l'étranger.

De janvier à décembre 2019, près de 425 000 ménages ont déménagé en Suisse. L'année 2019 se situe donc à un niveau très similaire à celui des trois dernières années. Le nombre d'arrivées de l'étranger (environ 65 000), est légèrement inférieur à la moyenne à long terme, mais un peu plus élevé que dans l'étude sur les déménagements d'il y a trois ans. En 2019, le taux de déménagement était de 9,3%, ce qui signifie qu'environ un ménage sur 11 en Suisse a changé de domicile. Les petits ménages de 1 ou 2 personnes sont les plus mobiles.

Les villes dominent la dynamique des déménagements

En ce qui concerne les taux de déménagement au niveau des districts, on ne constate aucun changement majeur. Entre 2017 et 2019, les liquidités sont restées élevées dans la région entre le Mittelland et le lac de Constance.

Les taux les plus élevés, supérieurs à 10%, sont toujours mesurés dans les villes et les cantons urbains, Zurich et Lausanne arrivant en tête avec respectivement 13,3 et 12,3% en 2019. Les taux de déménagement plus élevés dans les grandes villes s'expliquent non seulement par la plus grande liquidité du marché du travail et des logements locatifs, mais aussi par la proportion nettement plus élevée d'immigrants. A Zurich, cela représente un quart du total, et à Genève et Lausanne, même environ un tiers.



Source: La Poste Suisse, Secrétariat d'État aux migrations, Office fédéral de la statistique, Zürcher Kantonalbank – septembre 2020

L'activité de construction et les déménagements présentent une forte corrélation

Les nouveaux projets de construction attirent toujours de nouveaux résidents. De plus, les promoteurs immobiliers dirigent leur activité de construction respectivement vers les zones à forte liquidité, c'est-à-dire là où de nombreux ménages viennent s'installer. On observe donc généralement une étroite corrélation entre les taux de déménagement et l'activité de construction de logements locatifs. En règle générale, les taux de déménagement sont plus élevés dans les endroits à forte activité de construction et inversement.

Le taux de vacance des logements locatifs dans une région est un autre indicateur important. Il renseigne sur le résultat du marché régional, c'est-à-dire sur la question de savoir si l'offre nouvellement créée a été absorbée par les nouvelles arrivées. Les districts zurichois de Dietikon, Uster et Bülach constituent un exemple de marché qui fonctionne bien; la construction de logements locatifs y est relativement soutenue. Presque nulle part ailleurs, on ne construit autant de logements qu'ici, mais le taux de vacance demeure faible, entre 1,2 et 1,8%, parce qu'un nombre suffisant de nouveaux arrivants emménagent dans les logements nouvellement construits. Ce constat est également confirmé par les taux de déménagement relativement élevés, de 9,6 à 11,4%.

La situation est différente au Tessin, où les taux de déménagement nettement inférieurs s'accompagnent d'une faible activité de construction. Les districts de Locarno, Lugano, Mendrisio et Bellinzona sont en queue de peloton en termes de taux de déménagement et présentent également un niveau relativement faible de construction de logements locatifs (le plus souvent inférieur à 1%). Dans le sillage de l'évolution des années passées, les taux de vacance sont plus élevés qu'ailleurs, ce qui s'explique par l'activité de construction plus forte de ces dernières années.

Une dynamique continue à Zurich

Depuis des années, la ville de Zurich est de loin la ville dotée de la plus grande liquidité. Ce n'est pas étonnant. La ville continue d'attirer du monde en raison de sa situation en matière d'emploi et de formation, c'est pourquoi l'activité de construction y est également concentrée. Le taux de déménagement à l'intérieur de la ville y est élevé (13,6 %), ce qui se traduit par une période d'occupation moyenne d'environ 7 ans. Cette durée relativement faible est due au fait que la plupart des habitants de Zurich sont locataires. L'effet des appartements meublés, qui gagnent en popularité et permettent des périodes d'occupation beaucoup plus courtes, ne peut être exclu non plus. Comme d'autres villes, Zurich est également attrayante pour les immigrants. Les immigrants représentent un quart de tous les nouveaux arrivants ici. Toutefois, les déménagements à l'intérieur de la ville continuent de dominer. 48% des ménages qui déménagent changent de domicile dans les limites de la ville. C'est ce que révèle la première évaluation réalisée au niveau des quartiers.

Les déménagements sont les plus nombreux dans l'ouest de Zurich

On observe deux tendances en ce qui concerne les déménagements au sein de la ville: d'une part, comme cité précédemment, il y a une forte dynamique urbaine, notamment dans les quartiers ouest de Hard, Sihlfeld et Escher-Wyss. La plupart des ménages déménagent à l'intérieur de ces quartiers. Sur un total de 15 000 déménagements dans la ville, environ 70% impliquent un changement de quartier. D'autre part, de nombreux déménagements ont lieu entre les quartiers résidentiels périphériques, par exemple entre Altstetten et Albisrieden ou Schwamendingen et Oerlikon. Si les limites de la ville sont dépassées, les destinations les plus populaires sont celles qui se trouvent à proximité du quartier résidentiel précédent: dans ce cas, la majorité des ménages qui quittent Zurich Altstetten déménagent à Schlieren ou Dietikon, tandis que les habitants de Schwamendingen tendent à déménager à Dübendorf. Un déménagement d'une zone périphérique directement vers le centre-ville ou vers le quartier de Seefeld est plutôt improbable. Les distances de déménagement dans l'agglomération sont généralement assez courtes. Les déménagements d'Altstetten à Schwamendingen, par exemple, sont moins fréquents que ceux entre Altstetten et Schlieren. La proximité des quartiers familiaux semble jouer un rôle important.

Examen attentif des flux de déménagement

Le rapport sur les déménagements de homegate.ch, créé en collaboration avec la Banque Cantonale de Zurich, est publié pour la cinquième fois cette année. Bien entendu, une nouvelle analyse est également prévue pour 2020: pour la première fois, les flux de déménagement ont été évalués. Cela signifie que les relations exactes entre des zones d'origine et de destination ont été examinées. Autrement dit, un flux de déménagement montre combien de ménages déménagent d'un endroit à un autre, par exemple de Zurich à Berne, au cours d'une année.

Vous trouverez des graphiques interactifs concernant l'analyse au niveau communal pour l'année 2019 ainsi que les chiffres des logements vacants et la construction de logements locatifs en vous rendant sur:

<https://presse.homegate.ch/fr/>

A propos de Homegate SA

Créée en 2001, la société Homegate SA n'a cessé d'évoluer depuis, jusqu'à devenir le leader suisse du marché immobilier en ligne. [homegate.ch](https://www.homegate.ch) est aujourd'hui le numéro 1 des portails suisses de l'immobilier, avec plus de 9 millions de visites par mois et plus de 110 000 annonces immobilières. Homegate SA emploie plus de 125 collaborateurs au siège de Zurich et sur le site de Lausanne. Homegate SA fait partie du groupe TX Markets ([tx.markets](https://www.tx.markets)).

Contact spécialisé

Banque Cantonale de Zurich

Robert Kuert

robert.kuert@zkb.ch

Contact médias

Homegate SA

Melaney Zaubek

044 711 86 41

melaney.zaubek@homegate.ch