



Logements étudiants en Suisse

Offre et demande
Perspective 2045



Logements étudiants en Suisse

Offre et demande Perspective 2045

Août 2016

Rim El Bernoussi¹ et Michael Rockinger²

¹ Rim.ElBernoussi@unil.ch est stagiaire chez Cronos et étudiante en MScF d'HEC Lausanne.

² Michael.Rockinger@unil.ch est professeur à HEC Lausanne. Ce travail a été effectué dans le cadre d'un stage d'été de Mme. El Bernoussi auprès de la Société Cronos sous la supervision du Prof. Rockinger. Ce travail a profité de nombreux commentaires et discussions avec les membres de Cronos et tout particulièrement Jacques-André Monnier, Claude Gindroz et Hervé Mützenberg. Nous avons récolté de nombreuses statistiques publiées sur le site internet de l'Office Fédéral de la Statistique (OFS) que nous remercions également. Ce document est indicatif pour ce qui pourrait un jour être la situation du marché du logement étudiant. L'exemple illustratif du calcul de rendement est également indicatif de ce qu'un investisseur pourrait se voir présenter. Les auteurs ne peuvent en aucun cas être tenus responsables des dommages de toute nature, directs ou indirects, qui résulteraient d'un investissement basé sur les conclusions de ce document. De manière générale, les auteurs déclinent toute responsabilité quant à l'utilisation qui pourrait être faite de ce document de travail. Par souci de simplification de la lecture et uniquement pour cela le texte ne met pas systématiquement les noms au féminin.

Résumé

L'investisseur qui cherche à investir dans le logement pour étudiant doit se demander si son investissement est financièrement intéressant de manière durable. Pour répondre à cette question, nous confrontons l'offre et la demande de logements pour les étudiants dans les régions universitaires en nous projetant jusqu'à un horizon 2045. Pour le court terme, nous confirmons une situation déjà tendue en particulier pour la région lémanique et celle de Zurich. Pour le long terme en considérant plusieurs projections du nombre d'étudiants pour l'horizon 2045 selon différents scénarios, nous constatons que la pression immobilière semble se maintenir, voire même s'empirer à moins qu'un changement politique radical ne se produise.

Introduction

En Suisse, à chaque rentrée académique, les étudiants peinent à trouver un logement. En effet, trouver un appartement à prix abordable dans l'une des grandes villes universitaires suisses peut s'avérer très difficile. La hausse continue du nombre d'étudiants inscrits et le taux de logement vacant pour les appartements d'une à deux pièces ne dépassant pas les 0,1% expliquent la pénurie de logements pour les étudiants. Le faible niveau du pouvoir d'achat des étudiants confronté à des loyers par m² pour les petites surfaces élevé, n'encourage pas les bailleurs à attribuer ces logements à des étudiants. Enfin, la ré-urbanisation et l'immigration sont également à prendre en considération comme causes de la pénurie de logements étudiants.

Le manque d'offre est d'autant plus marqué dans les grandes villes. Sur leurs sites internet, les universités de Genève, Zurich et Lausanne font clairement part de la difficulté à trouver un logement. L'offre est tellement peu développée que cela a parfois mené à des situations extrêmes : à Zürich, des étudiants ont dû être logés temporairement dans des abris de la protection civile, et à Lausanne ils sont allés jusqu'à improviser un campement à Vidy...

Dans ce rapport, nous nous intéressons aux principales villes universitaires suisses comme indiqué dans le Tableau suivant:

Notre objectif est d'évaluer l'offre et la demande ainsi que de comprendre la disparité entre ces deux éléments pour le court et le long-terme. Pour ce faire, nous allons dans un premier temps, détailler les facteurs les plus importants qui conduisent à cette demande explosive. Puis, dans un deuxième temps, nous allons nous intéresser à l'offre existante sur le marché et montrer son insuffisance. La détermination de l'offre future est délicate car elle dépend de projets actuellement en discussion et de décisions politiques non encore annoncées. Nous allons ensuite établir une estimation du nombre d'étudiants ayant besoin d'un logement sur les 30 prochaines années sous l'angle de différents scénarios. Notre horizon porte ainsi jusqu'en 2045 se basant sur les projections de la population publiées en 2014 par l'OFS³.

Villes	Université/Ecole
Bâle	Université de Bâle
Berne	Université de Berne
Fribourg	Université de Fribourg
Genève	Université de Genève
Lausanne	- Université de Lausanne - Ecole polytechnique fédérale de Lausanne
Lucerne	Université de Lucerne
Neuchâtel	Université de Neuchâtel
Saint-Gall	Université de Saint-Gall
Zurich	- Université de Zurich - Ecole polytechnique fédérale de Zurich
Tessin (Lugano et Mendrisio)	Università della Svizzera italiana

Tableau 1 : Villes universitaires étudiées

³ http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/01/03/blank/key_kant/01.html

La demande

1er facteur de la demande grandissante : La croissance du nombre de nouveaux étudiants

Tout comme l'augmentation de la population Suisse, la Figure 1 montre que le nombre d'étudiants inscrits chaque année dans les universités et hautes écoles croît constamment depuis des années⁴. Par exemple à Lausanne, entre l'UNIL et l'EPFL ce sont près de 7'799 étudiants qui se sont inscrits pour la rentrée 2015/16 dont 3'769 aux niveaux licence/diplôme et bachelor. Le nombre total d'étudiants dans ces deux établissements a plus que doublé depuis 1990 (+115%).

A Genève, le taux de croissances des nouveaux étudiants inscrits en 1er année du bachelor est de 15,67% entre l'année 2014/15 et 2015/16, au total 5'346 étudiants se sont inscrits pour la rentrée 2015/16.

Zurich compte près de 44'794 étudiants entre l'Université et l'Ecole Polytechnique et 5'727 nouveaux inscrits pour la rentrée 2015.

Le plus grand établissement académique suisse est l'Université de Zurich avec 26'050 étudiants pour l'année 2015/16, suivie de l'Ecole Polytechnique fédérale de Zurich (18'744 étudiants), de l'Université de Berne (16'662 étudiants) et de celle de Genève (16'391 étudiants). Lausanne enregistre au total 24'011 étudiants répartis entre les deux grandes universités. Pour l'Université de la Suisse Italienne

(pour laquelle les données sont disponibles à partir de 2000 date de sa création), le nombre total d'étudiants est passé de 2'023 en 2005/6 à 2'963 en 2015/6.

Au total, le nombre d'étudiants est passé de 85'764 en 1990 à 144'685 en 2015, soit un taux de croissance de près de 69%.

L'université dont le taux de croissance est le plus élevé entre 1990 et 2015 est l'Université de Lucerne dans laquelle le nombre d'étudiants est passé de 210 à 2'845 pendant cette période et qui vient d'être agrandie. Cette croissance devrait se poursuivre en 2016 avec l'ouverture de la faculté d'économie et management.

L'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne et l'Université de Saint-Gall affichent également des taux de croissance parmi les plus élevés entre 1990 et 2016 (respectivement 163% et 124%). L'université présentant le taux de croissance le plus bas est celle de Zurich avec un taux à 23%. Par analogie, ce sont aussi l'EPFL et l'Université de Saint-Gall qui montrent les taux de croissance les plus élevés en terme de nouveaux inscrits au niveau bachelor (respectivement 129% et 93%). Cependant, c'est l'Université de Neuchâtel (et non pas celle de Zurich) qui a la plus petite croissance des nouveaux inscrits avec un taux de seulement 4%.

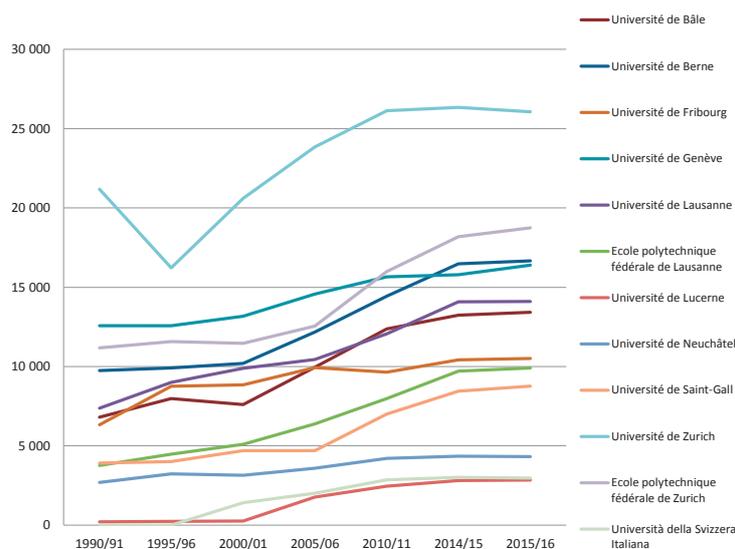


Figure 1 : Nombre total d'étudiants

Source OFS

⁴ Source : L'Office Fédérale des Statistiques. L'Annexe 1 montre le nombre total d'étudiants ainsi que le nombre de nouveaux étudiants aux niveaux licence/diplôme et bachelor depuis 1990/91 pour chaque université. L'Annexe 1 propose le nombre d'étudiants inscrits pour la rentrée 2015.

L'Université de Bâle se classe en troisième position avec un taux de croissance du nombre total d'étudiants de 97% et de 66% pour les nouveaux inscrits au niveau bachelier suivie de l'Université de Berne (respectivement 91% et 66%).

En moyenne, sans compter l'Université de la Suisse Italienne et celle de Lucerne, le taux de croissance d'une université suisse a été de 82% entre 1990 et 2016. La croissance positive du nombre d'étudiants est générale dans toute la Suisse et selon l'office fédéral des statistiques, cette croissance devrait se poursuivre.

2ème facteur : la part importante d'étudiants domiciliés hors du canton de l'établissement académique choisi

Dans un scénario hypothétique, si les étudiants habitaient chez leurs parents et faisaient toutes leurs études dans une université proche du domicile familial, il n'y aurait pas de pression sur la recherche de logement étudiant. Afin d'expliquer la pression existante, il est important de comprendre les mouvements migratoires à l'intérieur même de la Suisse afin de les distinguer du mouvement migratoire étranger qui risque d'être endigué sur décision politique.

Selon l'office fédérale des statistiques, durant l'année 2015/16, nous pouvons compter jusqu'à 144'685 étudiants en Suisse dans les Universités et Hautes écoles. Comme le montre la Figure 2, parmi ces étudiants, 68% n'étaient pas originaires de la ville ou du canton de l'établissement académique dans lequel ils se sont inscrits et seulement 26%, en moyenne, étaient domiciliés à l'étranger avant leur venue⁵. Ces chiffres montrent que même si des forces politiques limitent la venue d'étudiants de l'étranger, cela ne résoudra pas tous les problèmes au niveau du logement étudiant⁶.

Si l'on soustrait les étudiants originaires du canton/ville de l'université/école dans lesquels ils étudient, nous constatons que l'Université de Saint-Gall est celle qui a accueilli le plus d'étudiants mobiles en septembre 2015 avec près de 90% d'étudiants dont le domicile ne se trouvait pas à

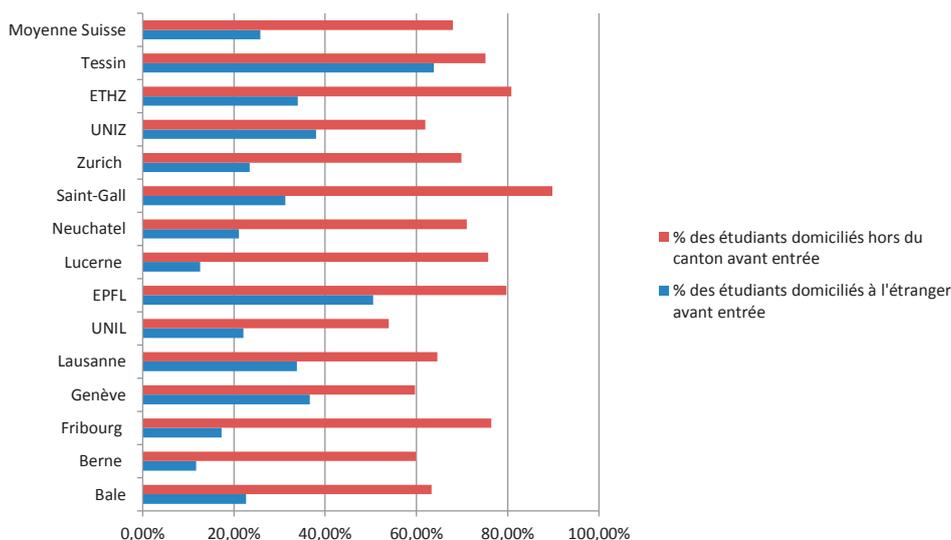


Figure 2 : Répartition des étudiants selon leur domicile précédent l'entrée à l'université/école

Source OFS

⁵ L'Annexe 2 propose un tableau récapitulatif du nombre d'étudiants domiciliés à l'étranger et hors du canton avant le début des études ainsi que leur proportion pour chaque établissement académique.

⁶ En laissant de côté le fait qu'une telle politique appauvrirait la Suisse d'un point de vue culturel dans le court terme. A long terme les étrangers rentrés au pays qui gardent un souvenir agréable de la Suisse vont continuer à chercher à y faire des affaires.

La demande

Saint-Gall avant le début de leurs études. Suivent les deux écoles fédérales (Zurich avec 81% et Lausanne avec 80%). Vu la taille de la ville de Saint-Gall, ce résultat n'est pas surprenant.

L'université qui a enregistré le plus d'étrangers pour la rentrée 2015/16 est l'Université de la Suisse Italienne (63,7%), suivie de l'Ecole Polytechnique fédérale de Lausanne avec 50,5%, de l'Université de Zurich (38%) et de celle de Genève (36,6%)⁷.

En général, dans toutes les universités (et écoles), la proportion d'étudiants dont le domicile avant le début des études ne se situait pas dans la ville/canton de l'établissement académique est supérieur à 50%.

L'Université de Lausanne détient la plus faible proportion d'étudiants dont le domicile avant le début des études n'était pas dans le canton de Vaud, soit 54% des étudiants. Nous pouvons en déduire que dans chaque université, plus de la moitié des étudiants doivent se loger hors du domicile familial compte tenu de la distance le séparant de l'université/école.

La part des étudiants non-originares de la ville universitaire et nécessitant un logement est donc très importante en Suisse et en constante augmentation. En effet, comme le montre la Figure 3, entre 1990 et 2015, le nombre d'étudiants étrangers en Suisse a augmenté à un taux de 172%, et en moyenne de 25% chaque 5 ans, passant de 13'720 étudiants étrangers en 1990 à 37'339 en 2015. Le nombre d'étudiants suisses non-originaire de la ville universitaire a également augmenté de près de 68% passant de 37'852 à 63'700.

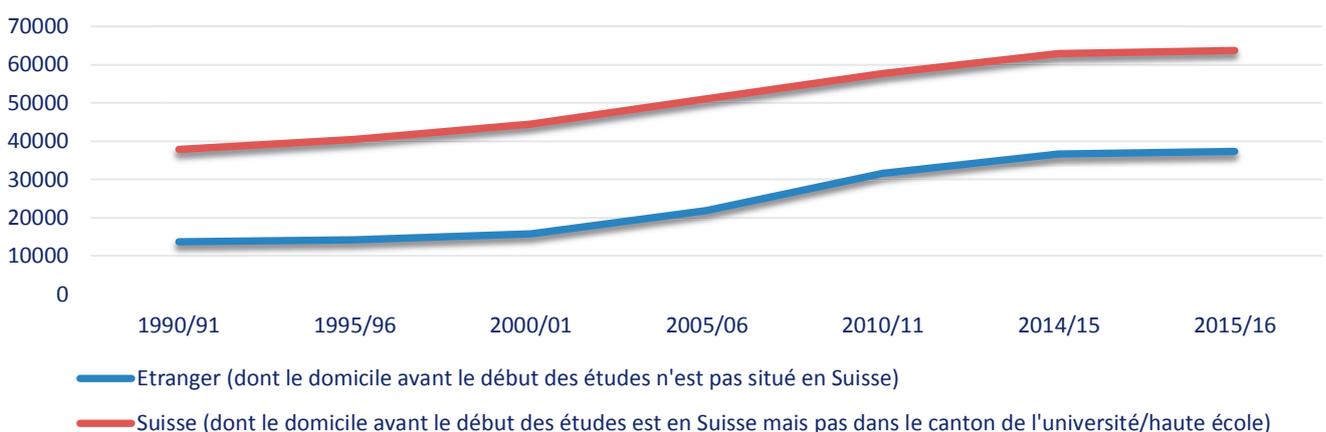


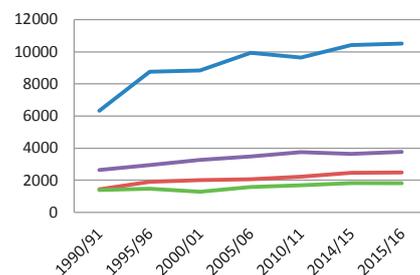
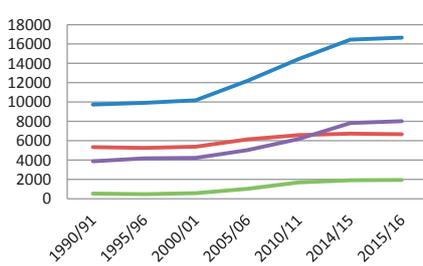
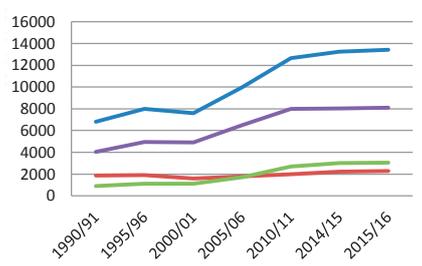
Figure 3 : Nombre total d'étudiants en Suisse vivant à l'étranger et hors du canton de l'établissement académique choisi

Source OFS

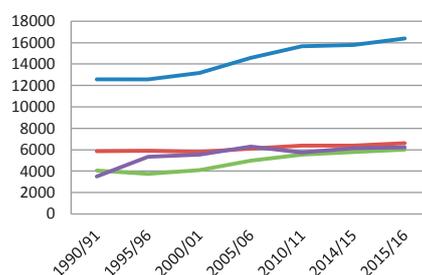
⁷L'Annexe 3 propose des graphiques illustrant la répartition des étudiants selon leur lieu de domicile avant le début des études pour chaque établissement académique.

Répartition des étudiants selon les universités

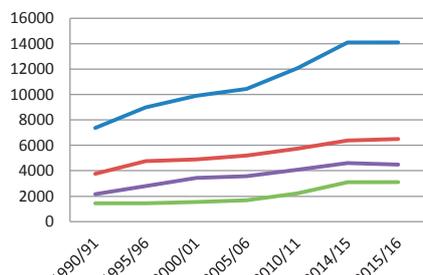
— Total — Locaux — Etrangers — Reste Suisse



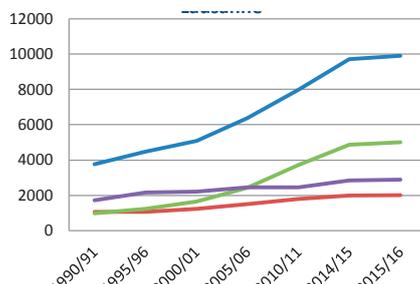
Université de Bale



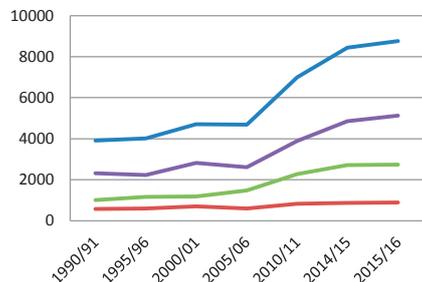
Université de Berne



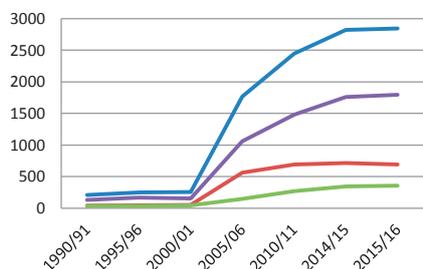
Université de Fribourg



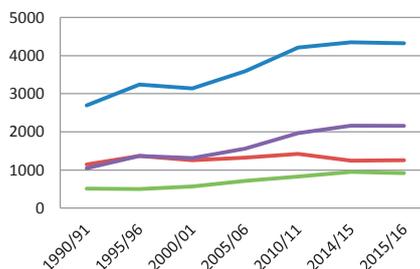
Université de Genève



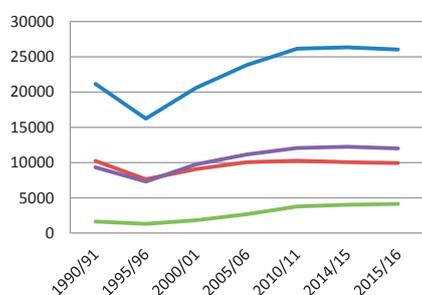
Université de Lausanne



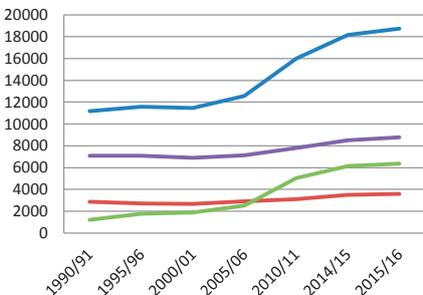
Ecole polytechnique fédérale de Lausanne



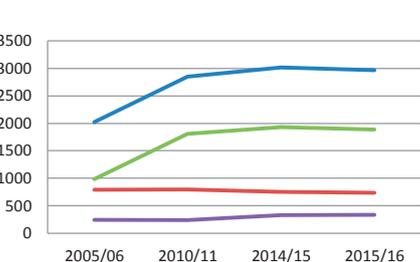
Université de Saint-Gall



Université de Lucerne



Université de Neuchatel



Université de Zurich

Ecole polytechnique fédérale de Zurich

Université de la Suisse Italienne

Figure 4 : Evolution de la répartition des étudiants selon notre échantillon d'universités et écoles depuis 1990

Source OFS

La demande

Selon les universités, comme le montre la Figure 4, la croissance du nombre d'étudiants étrangers entre 1990 et 2015 varie. Par exemple, en ce qui concerne les Ecoles Polytechniques fédérales de Lausanne et Zurich ce taux de croissance atteint les 400% (respectivement 410 et 424%) ! Il s'agit là d'une politique délibérée de croissance visant à améliorer le ranking des universités suisses dans le monde. Le taux de croissance des étudiants étrangers le moins élevé est celui de l'Université de Fribourg avec un taux à 31%. Par ailleurs, la croissance du nombre d'étudiants étrangers est corrélée à 96% à celle du nombre total d'étudiants.

Cette tendance tend à diminuer avec le temps, mais reste importante. En effet, entre 2000 et 2010 une vague très importante d'étudiants étrangers est arrivée en Suisse. Après 2010, cette dynamique s'est ralentie mais reste croissante. Par exemple, à Berne le nombre d'étrangers a augmenté de 77% entre 2000 et 2005 et de 66% entre 2005 et 2010. A l'Ecole Polytechnique fédérale de Zurich, le nombre d'étrangers a doublé entre 2005 et 2010 (+101%). Cette tendance a clairement diminué entre 2010 et 2015, avec un taux de croissance d'en moyenne 16%. Le taux le plus élevé entre 2010 et 2015 est de 29% et concerne l'Université de Lausanne.

Comment expliquer ce phénomène de réduction du taux de croissance des étudiants venant de l'étranger ? L'une des causes pourrait être l'augmentation du coût de la vie en Suisse suite à la chute du pouvoir d'achat des autres monnaies vis-à-vis du Franc Suisse. Comme le montre la

Figure 5, alors que le CHF était stable jusqu'à la crise financière de 2008, il s'est ensuite très fortement renchéri. Avec des pics où pour un Euro on ne recevait guère plus de CHF 1 en été 2011 au sommet de la crise de la dette des pays du sud de l'Europe, puis le 7 Janvier 2015 lorsque la BNS a annoncé ne plus supporter le franc faisant exploser sa cherté.

Un autre argument est vraisemblablement lié à un accueil plus froid des étrangers en Suisse. Pour preuve, le 11 octobre 2009 le MCG, parti politique de Genève, a été élu avec pour cri de guerre : Genève et les Genevois d'abord. De même pour des initiatives populaires « Contre la construction de minarets » approuvée par le peuple et les cantons le 29 novembre 2009, ainsi que celle « Contre l'immigration de masse » acceptée le 9 février 2014. L'objectif ici est simplement de constater que de telles forces ne vont pas encourager la jeunesse des autres pays à venir étudier en Suisse. Cependant même si la venue des étrangers a diminué, elle reste très importante et la part d'étrangers est toujours aussi conséquente.

De plus, la part d'étudiants suisses et non-originares de la ville/du canton de l'université est aussi important avec des taux de croissances atteignant les 100% entre 1990 et 2016 pour certaines universités telles que Bâle, Berne, Neuchâtel et Saint-Gall. A l'inverse de celle des étrangers, cette dynamique de croissance ne s'est pas ralentie durant les 5 dernières années attestant d'une mobilité toujours plus importante de la part des étudiants suisses.



Figure 5 : Evolution de la valeur du CHF en termes d'un Euro

Source Datastream

Comment se logent les étudiants?

Selon l'office fédéral des statistiques, les 5 différents types de logements pour un étudiant sont le logement parental, le foyer d'étudiants, la collocation (le partage d'un grand appartement à plusieurs), le logement seul, le logement avec partenaire et éventuellement même avec des enfants.

Selon la Figure 6, pour toutes les villes considérées, ce sont les logements parentaux qui dominent. En effet, en Suisse 38% des étudiants en moyenne vivent chez leur parents, 26% en collocation, 14% avec partenaire/enfants, 12% en logement seul(e) et enfin 10% dans des foyers étudiants⁸. Au sein de l'Université de Genève par exemple, il y a 52% des étudiants qui vivent au domicile familial, mais ce n'est pas pour autant que Genève soit épargnée par la pénurie de logements étudiants. En effet, Genève est l'une des villes les plus touchées par ce phénomène.

Nous pouvons remarquer que ce sont dans les universités et écoles comptant le plus d'étudiants étrangers que la part d'étudiants vivant dans les foyers étudiants est également la plus élevée : EPFL avec 21%, EPFZ avec 17%, et l'Université de la Suisse Italienne avec 14%. Le nombre d'étudiants non-originares de la ville où se situe l'université est donc aussi un facteur important à prendre en compte dans l'évaluation future de la demande.

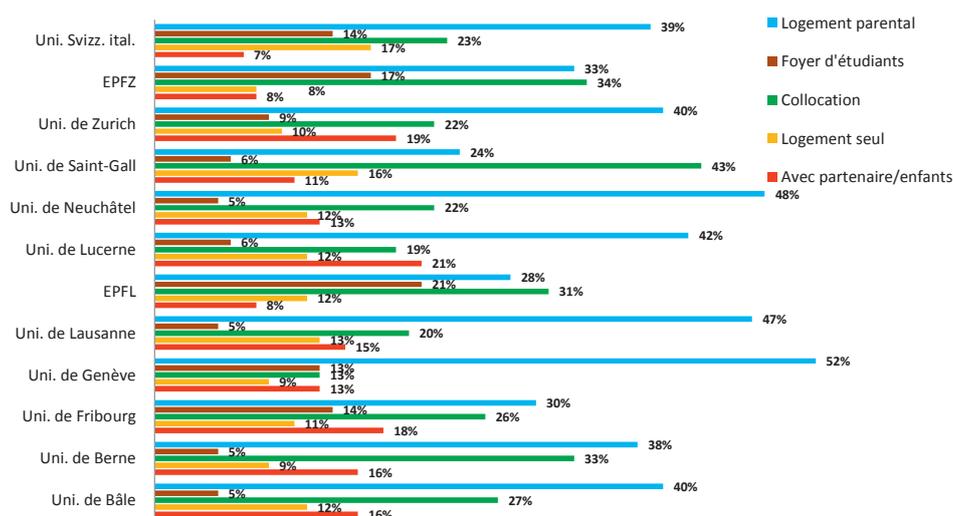


Figure 6 : Répartition des étudiants selon le type de logement : parental, foyer d'étudiants, collocation, logement seul, avec partenaire/enfant pour chaque université/école

Source OFS

⁸L'Annexe 7 montre les détails de la répartition des étudiants selon les 5 types de logements pour toutes les universités et écoles. Source : Office Fédéral des Statistiques

Évaluation subjective de la demande

Pour avoir une situation représentative de la demande actuelle (juin 2016) sur le marché du logement étudiant, nous avons contacté certaines agences qui s'occupent exclusivement de logements étudiants ainsi que des foyers tels que Wove (Bâle), Woko (Zurich), la FMEL (Lausanne), la Ciguë (Genève) et le foyer Cazard et Home St. Pierre à Lausanne.

Ces derniers ont répondu à un petit questionnaire afin d'évaluer la demande. Ce dernier est résumé dans le Tableau 2. A la question « comment évaluez-vous la demande sur une échelle de 1 à 10 ? » ils ont tous répondu 10, à une exception près qui a répondu 8. De plus, aucune de ces agences et foyers n'est apte à satisfaire toutes les demandes pour la rentrée 2016/17. Par exemple, la FMEL laisse en suspens à peu près 1000 demandes.

Le nombre important de demandes d'étudiants pousse parfois ces agences à limiter les inscriptions. Par exemple, afin de limiter le nombre de demandes et faciliter le processus, la FMEL ouvre son portail d'inscription en ligne seulement pendant une journée (la date est connue à l'avance par les étudiants) et demande aux étudiants de renouveler leur inscription une fois par mois. Le processus est long et ne garantit en aucun cas un logement mais ce n'est pas pour autant que les étudiants se découragent.

Nous avons également contacté le bureau des logements de l'EPFL qui a aussi confirmé la forte demande, nous citons « La demande est très forte (10/10) chaque année, même si grâce au développement des résidences pour étudiants et des offres de particuliers, la situation s'est un peu détendue par rapport aux années précédentes, mais elle n'est de loin pas réglée ».

Parmi les différents types de logements ce sont les résidences étudiantes (en collocation et studios) que les étudiants recherchent le plus. Nous pouvons supposer que de vivre en communauté avec d'autres étudiants rassure celui qui arrive seul.

Par ailleurs, nous avons demandé les critères selon lesquels les étudiants choisissent leur logement. Comme la montre la Figure 7, la moitié (5/10) préfère la proximité par rapport à l'école, 3 choisissent selon la taille, 2 cherchent la proximité des transports publics. Le fait que le logement soit meublé ou non semble être un critère moins important.

En examinant les sites des petites annonces dans les grandes villes universitaires ou encore dans les groupes consacrés à la recherche d'appartements sur les réseaux sociaux⁹, nous remarquons une majorité d'annonces de la part d'étudiants en recherche de logements, particulièrement dans la période Juillet-Août et Décembre-Janvier. Si la demande est aussi rationnée c'est que l'offre est clairement à la traîne.

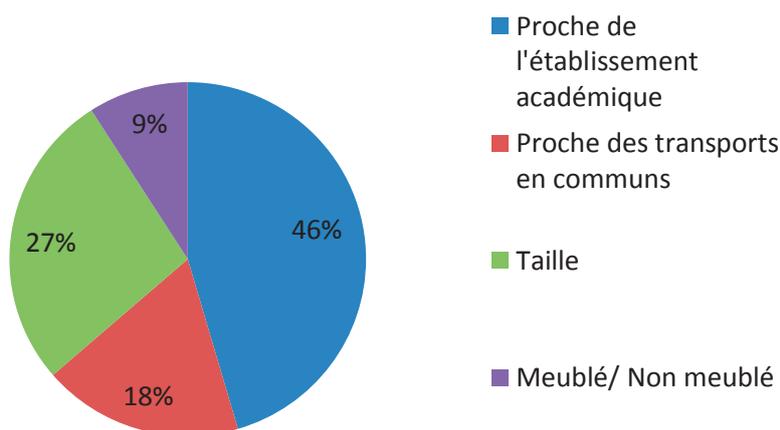


Figure 7 : Les caractéristiques les plus recherchées selon notre sondage (voir Annexe 4 pour plus de détails)

Les réponses détaillées peuvent être trouvées dans le tableau 3 ci dessous:

Questions du Destinataire	FMEL	Foyer Unioniste de Lausanne (Le Cazard)	Home St. Pierre	Howard (Schaim, Verein für Studentisches Wohnen (WoVe))	La Linguë	WOKO	AlfensA
Question: Quel est le nombre d'étudiants qui déposent une demande dans vos services par année? décrivez	~2500 Nous recevons environ 2500 demandes par jour. Nous précisons l'avance, dans le cadre de notre procédure, nous recevons des demandes de 500 à 5000.	environ 80	500 par an, approx.	~700	incommode nous sommes en permanence, sachant que les étudiants s'efforcent d'être automatiquement inscrits, mais ils ne peuvent pas le faire tous les jours, ils cherchent tous les jours une chambre.	2000	entre 200 et 300
Question: Quelle est la proportion de demandes satisfaites? elle est élevée ou basse?	Il est d'environ 1000 personnes qui attendent d'être acceptées.	30% satisfaites, 70% refus	10%	~80% refus	une chambre étudiante / chambre d'étudiant / chambre de colocation	1000	25% satisfaites
Question: Quel type de logement est le plus sollicité?	Résidence étudiante / Studio / Colocation	Résidence étudiante / Studio / Commentaires: nous sommes dans un foyer disposant de 10 studios	Résidence étudiante / Studio	Résidence étudiante / colocation	Résidence étudiante / Colocation	Résidence étudiante / Colocation	Résidence étudiante / Studio / Colocation
Question: Quelles sont les caractéristiques recherchées?	Proche de l'établissement académique / Proche des transports en commun / Commentaires: Aujourd'hui, les étudiants recherchent plus de manoirs et de triplex, et les étudiants qui ont un budget plus serré préfèrent l'EPFL.	Proche des transports en commun / Commentaires: Aujourd'hui, les étudiants recherchent plus de manoirs et de triplex, et les étudiants qui ont un budget plus serré préfèrent l'EPFL.	Proche de l'établissement académique / Commentaires: nous recherchons un logement qui est réservé aux femmes	Proche de l'établissement académique / Commentaires: nous recherchons un logement qui est réservé aux femmes	Proche de l'établissement académique / Commentaires: nous recherchons un logement qui est réservé aux femmes	Proche de l'établissement académique	Proche de l'établissement académique / Commentaires: nous recherchons un logement qui est réservé aux femmes
Question: En général, à quel âge les étudiants s'inscrivent-ils? (nationalité, âge, niveau d'étude, etc.)	Souvent, les étudiants étrangers s'inscrivent en première année de bachelors, et les premiers inscrits sont des étudiants étrangers.	Toutes nationalités, 20-24 ans, étudiants supérieurs (EPFL, CAL)	étudiants universitaires / stagiaires / organisations intern.	env. 50% Suisses, 50% étrangers / m/f; env. 50% Bachelors, 50% Masters / 20% HD	surtout étudiants Bachelors / Master / (suisses / étrangers / apprentis / beaucoup d'étudiants étrangers, notamment suisses)	Age: 20-25, 50% Suisses, 50% étrangers	Etudiants étrangers: 18-25 ans
Question: À quelle fréquence vous êtes-vous évalués? vous êtes-vous demandé?	10% Commentaires: nous sommes généralement malheureux de recevoir des demandes importantes, nous sommes très satisfaits de la prestation de nos services. Le nombre de logements construits depuis ces dernières années est en effet, trois fois plus que nous avons construits depuis 2012, et nous avons des jours de demande en liste d'attente pour l'année 2016/17.	10	10	10	8	10	10

Tableau 2 : Réponses détaillées du sondage établi

Ce qui figure sur les sites internet des universités

Disposant de très peu de données concernant les statistiques de logements étudiants, nous avons décidé de recenser à la main tous les foyers et résidences étudiants proposés sur les sites universitaires ainsi que leur capacité, les biens proposés et les loyers moyens¹⁰. C'est dans le Tableau 3 que nous résumons cette capacité de logement. Il s'agit d'une liste non-exhaustive de ce qu'il est possible de trouver en faisant des recherches basiques (c'est-à-dire en se rendant sur le site de l'université, rubrique logement).

En moyenne, la proportion d'étudiants pouvant être logés dans les résidences et foyers proposés sur les sites internet des universités est de 10,32%. Cette proportion varie beaucoup d'une université à une autre, par exemple à Bâle seulement 3,08% peuvent être accueillis dans ces résidences tandis qu'à Genève cela concerne 16,89% des étudiants. La proportion la plus petite concerne l'Université de Saint-Gall avec 1,64% d'étudiants seulement. Cependant, sur le site de l'Université de Saint-Gall il est précisé que la recherche de logements est beaucoup plus facile qu'ailleurs en Suisse. Nous pouvons donc en déduire que des alternatives plus attrayantes sont proposées aux étudiants. Puisque Zurich est la ville qui accueille le plus d'étudiants, il est évident que c'est la ville qui propose le plus de logements sur son site internet avec une capacité totale

de 4'924 places, suivie de Lausanne avec 3'639 places et 2'768 à Genève. Plus de 4'000 places supplémentaires sont attendues à Lausanne avec le projet prévu pour 2020 « La Pala » à Chavannes-près-Renens.

Ainsi seulement 10% des étudiants en moyenne peuvent vivre dans ces résidences et foyers. Cela représente une très faible part de marché lorsqu'on compare aux autres pays. En effet, en Suède environ un tiers des étudiants habite dans des foyers étudiants, en Angleterre ils étaient 17,7% en 2013¹¹.

Comme vu précédemment, l'offre de logements en résidences ou foyers est insuffisante compte tenu du fait que dans toutes les universités et hautes écoles suisses plus de la moitié des étudiants ne sont pas originaires de la ville de l'établissement dans lequel ils sont inscrits.

De plus, en 2015 en moyenne 62% des étudiants ne vivent pas dans le domicile familial¹² et ont donc besoin d'un logement. La demande concerne donc environs 60% des étudiants tandis que l'offre en résidences et foyers ne touche que 10% créant d'importantes divergences.

Ville	Capacité totale des résidences et foyers proposées sur le site internet de l'université	Proportion d'étudiants logés dans ses résidences et foyers	Prix moyen (CHF/mois)
Bâle	413	3,08%	518,5
Berne	849	5,10%	753,2
Fribourg	1'540	14,65%	491,5
Genève	2'768	16,89%	623,1
Lausanne	3'639	15,16%	676,0
Lucerne	357	12,55%	665,0
Neuchâtel	456	10,55%	613,5
Saint-Gall	144	1,64%	617,8
Zurich	4'924	10,99%	655,7
Suisse Italienne	372	12,55%	600,0
Total/Moyenne	15'462	10,32%	621

Tableau 3 : Capacité totale des résidences et foyers proposées sur le site internet de l'université, la proportion d'étudiants pouvant y être logés et le prix moyen d'un logement.

⁹ www.petitesannonces.ch, www.anibis.ch, www.immostreet.ch, Facebook > « Lausanne à louer – bouche à oreille »

¹⁰ Les détails de cette liste pour chaque université et grande école se trouvent dans l'Annexe 4. Il s'agit d'une liste non-exhaustive.

Offre sur le marché dit libre

Le loyer moyen dans ces résidences est de 621 CHF/mois, ce qui est relativement faible comparé au marché dit libre. Cela est sûrement dû au fait que la plupart des organisations gérant ces résidences et foyers sont à but non-lucratif et/ou subventionnés par l'Etat. De plus, le marché dit libre présente une offre insuffisante de logements de petites surfaces, permettant au bailleur de fixer un prix un peu plus haut tout en s'assurant de trouver un locataire au vu de la demande excessive.

Le marché dit libre est celui qui n'est pas subventionné par l'Etat. C'est le marché qui s'équilibre selon l'offre et la demande tenant compte d'éventuelles contraintes de prix du loyer. Ce sont souvent des particuliers et/ou des sociétés privées qui détiennent ces biens.

Le taux de vacance des logements 1 à 2 pièces dépasse rarement les 1%. Ce minuscule taux traduit l'existence en 2016 d'une pénurie de logements de petites surfaces. Le canton de Bâle-Ville, le canton de Vaud et celui de Genève sont les plus critiques avec des taux de vacance de respectivement 0,5%, 0,53% et 0,7%. Les cantons de Berne et de Saint-Gall sont les mieux lotis avec des taux de vacance de respectivement 6,9% et de 7,5%. (D'ailleurs l'Université de Saint-Gall est la seule à mentionner sur son site internet que la recherche de logements est relativement facile).

Un marché immobilier est dit régulé si le taux de vacance pour tout type de logement est supérieur à 1,5%. En 2015, très peu de cantons atteignent ce taux comme nous pouvons le constater dans le Tableau 4. En moyenne, les logements 1 pièce représentent 12% du parc immobilier et les logements 2 pièces, 20%.

Ville/Canton	Nombre de logements 1 pièces	Nombre de logements vacants 1 pièces	Taux de vacance	Nombre de logements 2 pièces	Nombre de logements vacants 2 pièces	Taux de vacance
Bâle	10'329	52	0,503%	23'588	84	0,356%
Berne	8'381	577	6,885%	17'251	1'182	6,852%
Fribourg	3'173	107	3,372%	3'968	175	4,410%
Genève	25'990	185	0,712%	29'422	150	0,510%
Vaud	31'303	166	0,530%	68'230	288	0,422%
Lucerne	4'187	123	2,938%	20'417	252	1,234%
Neuchâtel	2'055	79	3,844%	6'661	168	2,522%
Saint-Gall	3'274	246	7,514%	2'743	557	20,306%
Zurich	26'196	319	1,218%	47'095	692	1,469%
Tessin	13'220	148	1,120%	38'289	373	0,974%

Tableau 3 : Nombre total de logements, nombre de logements vacants, taux de vacance pour les logements 1 et 2 pièces par ville/canton

Source : Office Fédéral de la Statistique

¹¹ Selon le rapport : « Student Housing : de hauts rendements malgré une faible propension à payer » du Crédit Suisse.

¹² Selon le rapport de l'OFS : Conditions d'études et de vie dans les hautes écoles suisses, 2013.

Concernant l'évolution du nombre de logements, nous pouvons remarquer aujourd'hui une stagnation de la croissance des logements 1 pièce et ce plus particulièrement à Bâle, Berne, Neuchâtel, Genève, Lausanne et Zurich. En effet, le nombre de logements de 1 pièce n'a quasiment pas varié entre 2014 et 2015. Parfois, cette stagnation dure depuis deux ou trois ans. En effet, par exemple à Neuchâtel, le taux de croissance est de 0% entre 2010 et 2013 et a même baissé de 1% entre 2013 et 2014. A Genève, cela fait 3 ans qu'on observe un taux de croissance de 0% et 2 ans à Berne. Les mêmes conclusions peuvent être tirées concernant les logements de 2 pièces

L'Annexe 5 montre les détails de l'évolution du nombre de logements ainsi que le taux de croissance de ces derniers entre 2000 et 2014 pour chaque type de logement (logements 1 pièce jusqu'au logement de 6 pièces et plus).

L'offre stagne tandis que la demande ne fait qu'augmenter, créant des disparités plus importantes d'année en année. Il est donc difficile pour les étudiants de trouver un logement de petite surface en Suisse. La tâche est encore plus ardue pour les étudiants qui ne disposent pas d'un revenu mensuel fixe ou d'une source de revenu constante et stable. De surcroît, les bailleurs ont une image parfois négative de l'étudiant qualifié de fêtard, bruyant et guère respectueux de l'immobilier et des infrastructures.

Jusqu'à ce stade nous nous sommes intéressés à la situation actuelle. Nous allons désormais tenter de nous projeter dans le futur afin d'étudier comment ce scénario pourrait évoluer.

Quid du futur?

Afin d'avoir une idée de la demande future, nous avons décidé, dans un premier temps, de projeter l'évolution du nombre d'étudiants pour chaque université et haute école de 2015 à 2045 sous 4 scénarios :

* 1er scénario : en utilisant le taux de croissance du nombre d'étudiant entre la rentrée 2014 et celle de 2015. Il est à noter que ce taux est inférieur à celui qui aurait pu être obtenu en prenant en considération une période plus longue puisqu'entre 2010 et 2014 le taux de croissance dépassait largement celui de 2014/15.

Sachant que l'évolution de la population suisse est corrélée à 82% avec celle du nombre d'étudiants¹³, nous avons décidé d'utiliser le même taux de croissance que celui retenu dans les trois scénarios de l'évolution de la population par canton selon les projections de l'OFS :

* 2ème scénario : Taux de croissance équivalent à celui du scénario de base pour l'évolution de la population suisse.

* 3ème scénario : Identique au 2ème scénario mais avec un solde migratoire haut.

* 4ème scénario : Identique au 2ème scénario mais avec un solde migratoire bas.

Puis, dans un deuxième temps, afin d'évaluer le besoin futur de logements pour étudiants, nous avons choisi d'utiliser la proportion d'étudiants ne vivant pas chez leurs parents aujourd'hui selon chaque université, avec des coefficients de proportionnalité présentés en Annexe 6 et nous avons multiplié cette proportion par la projection du nombre d'étudiants d'aujourd'hui à 2045.

Les résultats numériques de l'évolution future du nombre d'étudiants selon les 4 scénarios et par université sont les suivants (la projection du nombre d'étudiants ne résidant pas dans le domicile familial peut être trouvée en Annexe 7):

¹³ Pour calculer ce taux de corrélation nous avons choisi deux panels : un pour le nombre total d'étudiants et un pour le nombre total d'habitants dans toutes les villes pour la période allant de 1990 à 2015.

	2015	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Bâle	13421	13607	14375	15396	16490	17662	18917	20261
Berne	16662	16849	17619	18630	19700	20831	22027	23291
Fribourg	10509	10597	10955	11420	11905	12410	12937	13486
Genève	16391	17025	19813	23951	28951	34996	42304	51137
Lausanne	24011	24225	25100	26238	27427	28671	29971	31330
Lucerne	2845	2869	2968	3097	3231	3370	3516	3668
Neuchâtel	4324	4300	4206	4091	3979	3871	3765	3662
Saint-Gall	8765	9093	10531	12654	15204	18268	21949	26372
Zurich	44794	45067	46174	47596	49063	50574	52132	53738
Tessin	2963	2911	2712	2482	2271	2078	1902	1741

Tableau 5 : Projection nombre d'étudiants en supposant un taux de croissance équivalent à celui entre 2014/15 (scénario 1)

Source OFS

	2015	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Bâle	13421	13491	13701	14019	14359	14623	14649	14633
Berne	16662	16787	17254	17844	18393	18831	19088	19271
Fribourg	10509	10700	11417	12291	13123	13849	14385	14806
Genève	16391	16605	17291	18138	18967	19622	19850	19957
Lausanne	24011	24364	25591	27122	28612	29870	30615	31156
Lucerne	2845	2876	2990	3131	3262	3372	3445	3499
Neuchâtel	4324	4353	4453	4588	4727	4847	4909	4948
Saint-Gall	8765	8842	9120	9463	9784	10042	10190	10286
Zurich	44794	45372	47418	49845	52108	54018	55225	56134
Tessin	2963	2995	3101	3230	3353	3450	3496	3524

Tableau 6 : Projection nombre d'étudiants en supposant une dynamique identique à celle de la population selon le scénario de base de l'OFS (scénario 2)

Source OFS

	2015	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Bâle	13421	13533	13960	14546	15155	15649	15820	15934
Berne	16662	16805	17374	18102	18801	19382	19752	20036
Fribourg	10509	10717	11532	12548	13544	14430	15098	15637
Genève	16391	16664	17673	18941	20201	21239	21721	22042
Lausanne	24011	24430	26020	28030	30027	31758	32840	33676
Lucerne	2845	2880	3014	3183	3345	3483	3578	3650
Neuchâtel	4324	4361	4506	4703	4906	5088	5195	5274
Saint-Gall	8765	8855	9204	9644	10070	10427	10647	10812
Zurich	44794	45460	48004	51108	54098	56700	58417	59777
Tessin	2963	3002	3147	3326	3499	3642	3720	3776

Tableau 7 : Projection nombre d'étudiants en supposant une dynamique identique à celle de la population selon le scénario d'un solde migratoire haut de l'OFS (scénario 3)

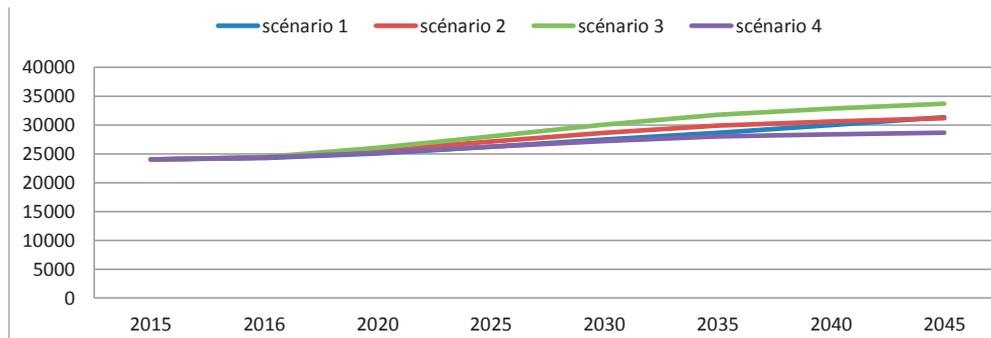
Source OFS

	2015	2016	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Bâle	13421	13450	13439	13488	13572	13611	13498	13366
Berne	16662	16768	17134	17585	17983	18275	18424	18508
Fribourg	10509	10683	11302	12037	12709	13271	13670	13970
Genève	16391	16546	16906	17338	17739	18009	17989	17886
Lausanne	24011	24298	25163	26217	27201	27987	28400	28650
Lucerne	2845	2872	2965	3078	3180	3261	3312	3346
Neuchâtel	4324	4344	4400	4476	4551	4610	4627	4625
Saint-Gall	8765	8829	9036	9280	9497	9656	9727	9754
Zurich	44794	45284	46831	48573	50102	51321	52017	52474
Tessin	2963	2988	3056	3136	3208	3260	3274	3274

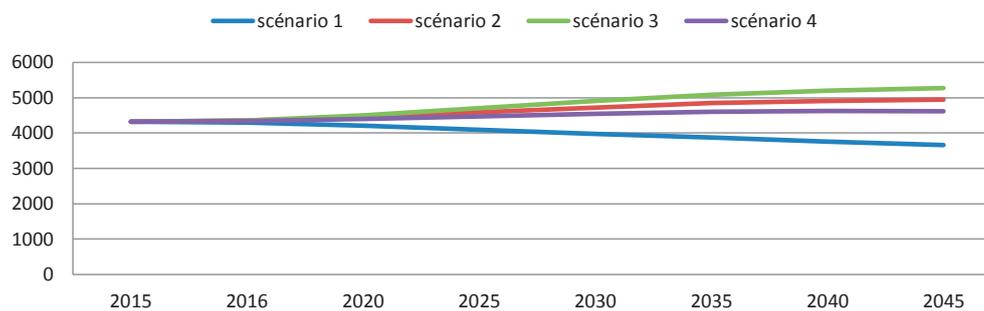
Tableau 8 : Projection nombre d'étudiants en supposant une dynamique identique à celle de la population selon le scénario d'un solde migratoire haut de l'OFS (scénario 4)

Source OFS

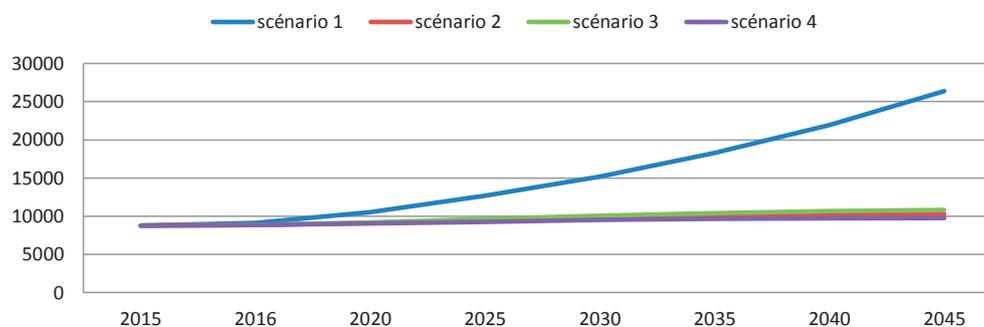
Et voici quelques exemples graphiques:



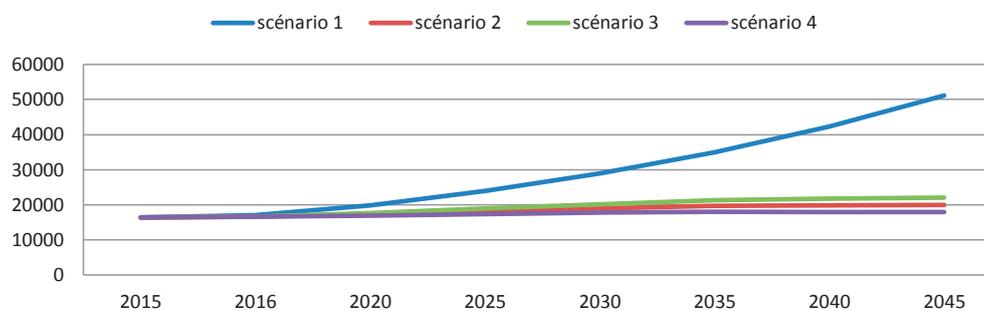
Lausanne



Neuchâtel



Saint-Gall



Genève

Figure 8 : Projection du nombre d'étudiants dans les villes de Lausanne, Neuchâtel, Saint-Gall et Genève

Le scénario 1 est basé sur l'hypothèse d'un taux de croissance entre chaque année équivalent à celui enregistré entre 2014 et 2015. Cette hypothèse est ad hoc et les résultats doivent être interprétés avec précaution. En effet, les chiffres peuvent être aberrants avec des taux de croissance atteignant les 200% (pour les villes de Saint-Gall et Genève). Selon ce scénario, ce sont les étudiants des villes de Bâle, Saint-Gall et Genève qui vont le plus augmenter entre 2015 et 2045. D'autre part, le nombre d'étudiants au Tessin et à Neuchâtel va baisser.

Selon le scénario 2, ce sont les villes de Fribourg, Lausanne et Zurich qui devraient connaître la plus grande croissance en termes du nombre d'étudiants. En effet, l'Université de Fribourg devrait passer de 10'509 (en 2015) à 14'806 étudiants en 2045 soit un taux de croissance de 40,89%. Le nombre d'étudiants Lausannois va augmenter de 29,76%, passant de 24'011 étudiants en 2015 à 31'156 en 2045. La ville de Zurich suit la même tendance avec un accroissement du nombre d'étudiants de +25,32%. Les villes de Berne, Neuchâtel et Bâle vont également connaître une croissance du nombre d'étudiants mais moins dynamique comparée à celle de toutes les autres villes universitaires. Effectivement les taux de croissances sont de respectivement 15,66%, 14,42% et 9,03% entre 2015 et 2045.

Selon le scénario 3, Fribourg et Lausanne se retrouvent en tête avec un accroissement du nombre d'étudiants de respectivement 48,79% et 40,25%. Ces dernières sont suivies des villes de Genève et Zurich avec des taux de croissance atteignant les 34,47% et 33,45%. Nous retrouvons comme dans le scénario 1, les villes de Neuchâtel, Berne et Bâle en bas de classement avec des taux qui restent malgré tout importants (respectivement 21,98%, 20,225% et 18,72%).

Selon le scénario 4, encore une fois les villes de Fribourg et Lausanne vont faire face à la plus grande augmentation du nombre d'étudiants (+32,93% et +19,32%). Les villes de Neuchâtel et Bâle se retrouvent encore une fois en derniers mais, à l'inverse des autres scénarios, la ville de Genève les rejoint avec un taux de croissance de seulement 9,12%.

Nous pouvons remarquer une seconde différence avec les autres scénarios concernant la ville de Bâle, puisque selon le scénario 3 le taux de croissance est négatif : le nombre d'étudiants Bâlois devrait baisser de 0,41% entre 2015 et 2045. Nous pouvons donc déduire que le solde migratoire est un facteur extrêmement important. En effet en supposant un solde migratoire bas, les taux de croissance sont beaucoup moins élevés (moyenne des taux de croissance selon scénario 1 et 2 : 21,61% et 29,7%, moyenne des taux de croissance selon le scénario 3 : 13,55%) et peuvent même atteindre des valeurs négatives (taux de croissance des étudiants de l'Université de Bâle : -0,41%).

En conclusion, nous pouvons dire que les villes de Fribourg, Lausanne, Zurich et Genève devraient connaître un accroissement relativement important du nombre d'étudiants dans les prochaines années. Un investissement dans ces villes, à condition encore de bien choisir la localisation du bâtiment, semble opportun dès lors qu'il ne devrait pas y avoir de logements libres dans les prochaines années.

Il est à noter que plusieurs projets sont en cours afin d'essayer de pallier à l'accentuation du manque d'offre dans les prochaines années, notamment dans les villes de Zurich (plusieurs projets de foyers étudiants : Hömgerberg avec 900 places, Rosengartenstrasse avec 130 places, Freilager avec 200 chambres, et Manegg avec 60 chambres) ainsi qu'à Lausanne (projet de la plus grande résidence étudiante « La Pala » avec une capacité d'accueil de plus de 4'000 étudiants au vu des jeux olympiques de la jeunesse de 2020).

Par ailleurs, nous pouvons remarquer que ces scénarios sont très sensibles au facteur de l'immigration. Effectivement, selon le scénario d'un solde migratoire bas la moyenne des taux de croissance est beaucoup moins élevée (13,55%) que celle du scénario avec un solde migratoire haut (29,7%).

La migration des étudiants a donc des conséquences importantes, d'autant plus que les étudiants étrangers représentent la part la plus importante des locataires dans les résidences étudiantes.

Conclusion

Dans ce document de travail nous avons examiné l'évolution historique de la demande de logements des étudiants et nous avons dressé le bilan actuel. La situation de ce marché est très tendue. La demande de logements étudiants en Suisse est beaucoup plus élevée que l'offre proposée actuellement. Cette demande devrait continuer à croître durant les prochaines années, même dans le « pire » des scénarios c'est-à-dire en supposant un solde migratoire bas. Dans la plupart des villes suisses la demande est rationnée. Les étudiants qui voudraient se loger seuls dans des résidences universitaires relativement bon marché se retrouvent en collocation. Ces statistiques de la demande sont confirmées par un questionnaire qui a été envoyé à un certain nombre de foyers pour étudiants.

Nous avons ensuite projeté la population estudiantine sur un horizon de 30 ans. Dans l'état actuel des choses la demande pour des logements va continuer à s'accroître très fortement. Dès lors l'investissement en logements pour les étudiants semble promis à un avenir prometteur.

Beaucoup d'opportunités sont donc à saisir afin que l'offre puisse subvenir à la demande malgré un nombre conséquent de contraintes : la faible propension à payer du côté des étudiants, les travaux récurrents à charge du propriétaire suite à la rotation importante des locataires mais dont l'impact financier peut être incorporé dans le calcul du taux d'actualisation, l'attitude et le comportement des jeunes occupants pour qui il s'agit peut-être du premier logement hors du cocon familial et qui doivent encore prendre l'habitude de vivre seuls.

Il y a certains risques pour l'investisseur qu'il ne faut pas omettre dans la discussion. Le premier est de nature politique. En effet, ce qui explique en grande partie la tension sur le marché du logement est la venue d'étudiants étrangers. Une loi nationaliste qui limiterait la possibilité aux étrangers de venir faire des études sur le sol Helvétique diminuerait partiellement la pression de la demande. La diminution ne serait pas totale car le mouvement migratoire à l'intérieur de la Suisse domine la demande de logements or cette demande ira en croissant. Dans le même sens, on peut mentionner un renchérissement accru du coût de la vie en Suisse suite à l'augmentation du taux de change. On peut aussi imaginer une limitation des étrangers admis dans les universités car leur budget sera diminué en cas de difficultés économiques du pays. Le deuxième risque est que les villes universitaires décident d'augmenter massivement le stock d'immobilier pour les étudiants. Ce risque est toutefois à relativiser car les villes sont actuellement sous pression financière et cela d'autant plus que les revenus fiscaux risquent de diminuer dans les années à venir. On peut aussi mentionner les grands projets déjà prévus (on pense à la Gare de Lausanne et au Musée de l'Art lausannois). Un autre risque est que des investisseurs privés construisent des immeubles pour étudiants et que quelques années après ils doivent faire face à une réglementation du prix du logement. On peut imaginer qu'une telle initiative soit plutôt locale. Dès lors, l'investissement dans différentes régions peut tempérer ce type de risque.

