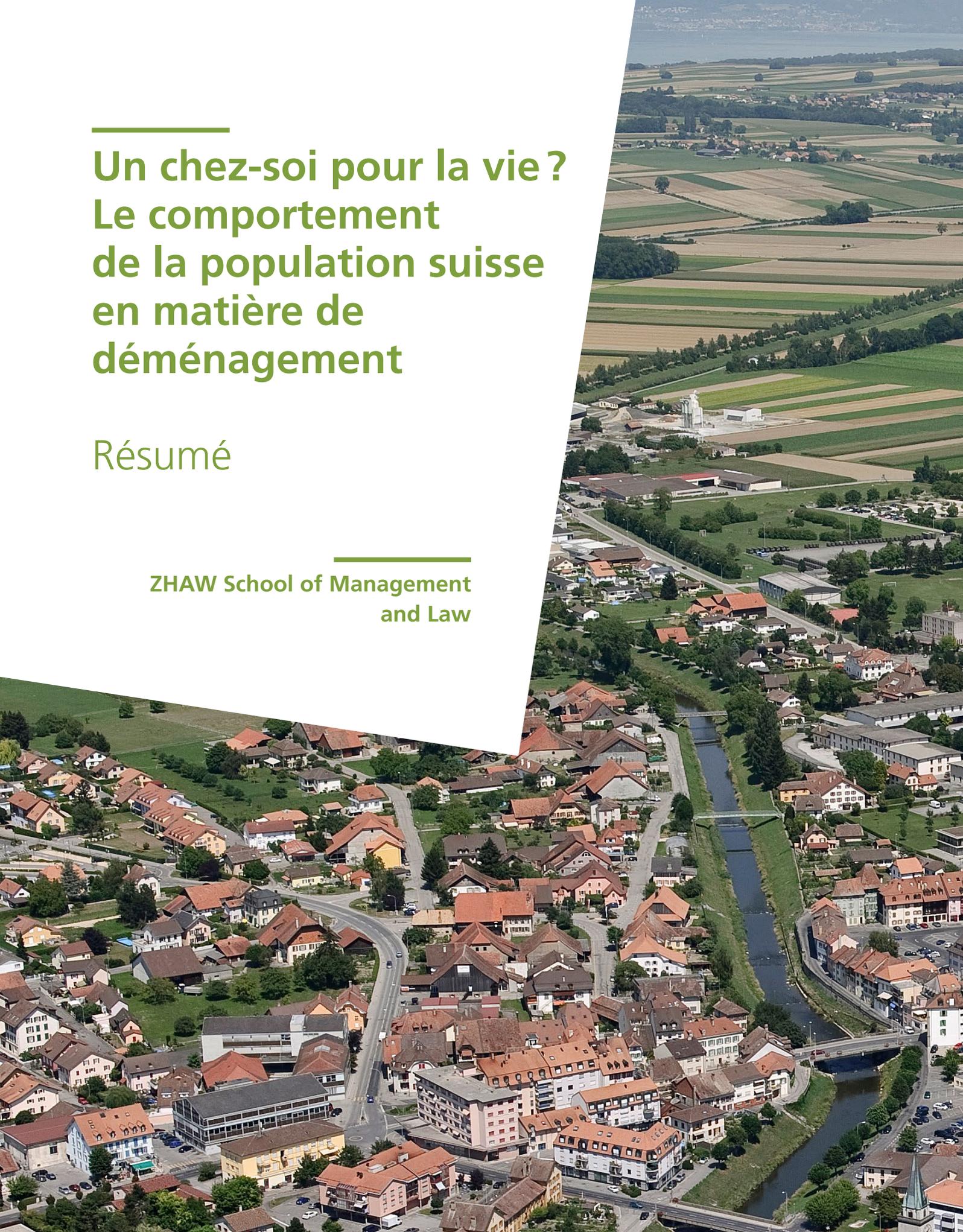

Un chez-soi pour la vie ? Le comportement de la population suisse en matière de déménagement

Résumé

ZHAW School of Management
and Law



Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>
<https://digitalcollection.zhaw.ch>

Accompagnement du projet

ChristophENZler, Office fédéral du logement (OFL)
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)
Benjamin Böttcher, Raiffeisen Schweiz
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz

Auteurs

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften
School of Management and Law
Abteilung Banking, Finance, Insurance
Institut für Wealth & Asset Management
Postfach
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)
Benedikt Umbricht

Mode de citation

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2023). *Un chez-soi pour la vie? Le comportement de la population suisse en matière de déménagement. Résumé*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce résumé et le management summary sont également disponibles en allemand, en italien et en anglais. Le rapport complet est disponible en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS

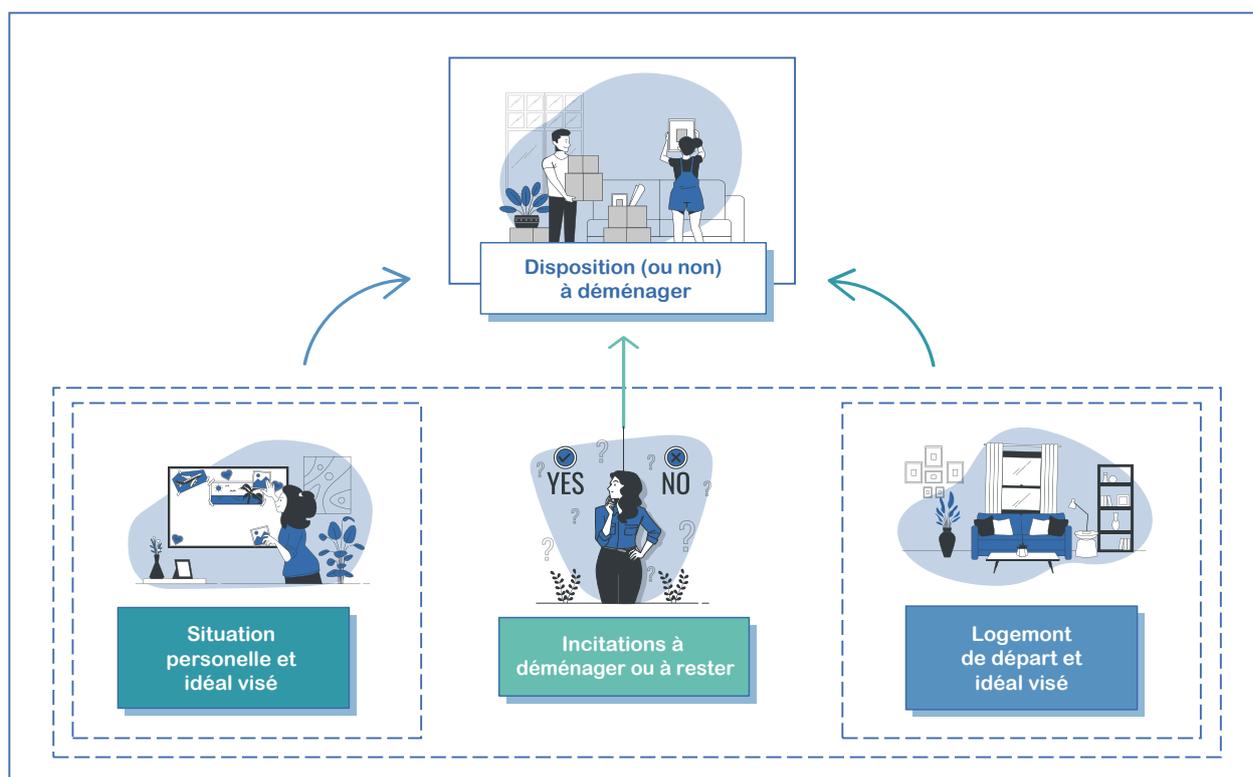
Résumé

INTRODUCTION

Le **taux de déménagement** en Suisse a été de 10,1 % en 2021 selon l'Office fédéral de la statistique (2022). Cela signifie que seule une personne sur dix a déménagé cette année-là. Pour mieux comprendre le comportement de la population suisse en la matière, il ne suffit toutefois pas de prendre en considération uniquement le taux de déménagement et la disposition à déménager. Il faut également identifier les **facteurs ayant une influence** sur ce comportement. Selon Schneider (1997), un déménagement survient lorsqu'il existe un conflit entre les conditions de vie et les conditions de logement, et que les ressources financières pour couvrir les coûts occasionnés sont disponibles. La présente étude a donc pour but d'analyser les facteurs qui poussent une personne à déménager (**incitations à déménager**).

À l'inverse, il est tout aussi important de comprendre les facteurs qui motivent une personne à continuer d'occuper son logement (**incitations à rester**). Clark, Deurloo & Dieleman (2008) soulignent par exemple que les études consacrées au déménagement accordent trop peu d'importance aux périodes marquées par une grande stabilité en termes d'habitation. Il ressort d'une autre étude qu'en moyenne, un Européen ne change de logement que 4 fois dans sa vie et un Suisse, que 5,6 fois (OTS 2015). Pour quelles raisons les Suisses sont-ils attachés à leur logement et qu'est-ce qui freine leur envie de changement ?

Dans cette optique, la présente étude vise à mieux comprendre la mobilité résidentielle et les facteurs qui l'influencent. Elle analyse à cet effet aussi bien les incitations à déménager ou à rester **que la situation personnelle, le logement occupé et les aspirations résidentielles**.



La présente étude est la deuxième de la série, la première¹ ayant porté sur les raisons pour lesquelles on rêve d'acquérir un logement. Cette seconde étude se concentre notamment sur les propriétaires, mais elle prend également en compte les locataires, afin d'obtenir une image globale de la disposition (ou non) à déménager. Le but avoué de cette série d'études est d'augmenter la mobilité résidentielle, la troisième et dernière étude prévue devant être consacrée à l'identification des champs d'action et à la proposition de solutions.

Conception de l'étude

Le relevé de données quantitatives a été effectué en février et mars 2023 par le biais d'un questionnaire en ligne disponible en français et en allemand. Au total, 1094 personnes vivant en Suisse alémanique et en Suisse romande ont participé au sondage. Celui-ci est représentatif sur les plans de l'âge (tranche d'âge : de 18 à 69 ans), du sexe, de la proportion de propriétaires et de locataires ainsi que des régions (à l'exception du Tessin, qui n'a pas été pris en considération). Ces facteurs ont été pondérés de façon à refléter la composition de la population suisse.

1 Cf. [Accession à la propriété : Pourquoi rêve-t-on d'acquérir un logement ?](#) | ZHAW digitalcollection.

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE

Disposition à déménager

Selon la statistique des déménagements tenue par l'Office fédéral de la statistique (2022), environ 10 % des personnes habitant en Suisse ont déménagé en 2021. La disposition à déménager est plus élevée : 45 % des personnes interrogées dans le cadre de cette étude représentative envisagent de changer de logement. Cette disposition diminue toutefois avec l'âge et avec l'augmentation des obligations ou des rapports de dépendance (enfants, logement en propriété). En Suisse, le déménagement est généralement le fruit d'une réflexion longuement mûrie : la majorité des personnes disposées à déménager se laissent plus de deux ans pour trouver un logement répondant mieux à leurs besoins ou à leurs désirs.

Situation personnelle et idéal visé

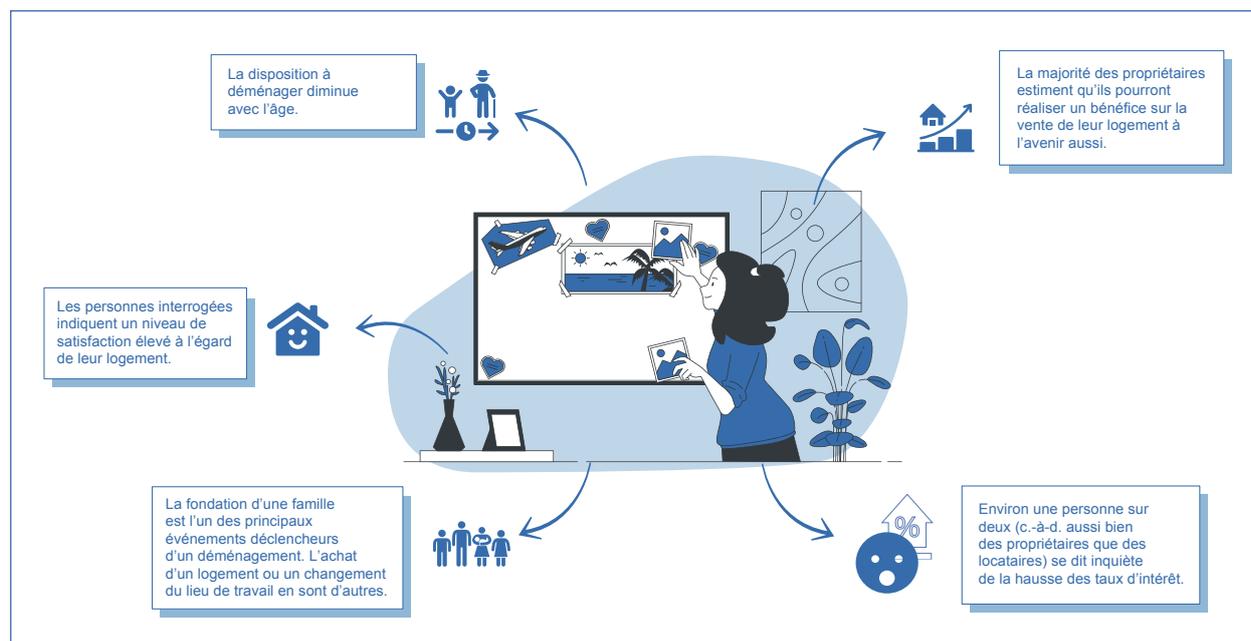
Les événements de la vie sont des catalyseurs de changement. C'est pourquoi la présente étude a cherché dans un premier temps à identifier les principaux événements susceptibles d'engendrer un déménagement.

- **L'arrivée d'un enfant est un événement déclencheur majeur**

La fondation d'une famille ou l'agrandissement de celle-ci est considéré comme l'un des principaux événements qui incitent à déménager. Alors que les personnes jusqu'à 39 ans citent la fondation d'une famille ou l'arrivée d'un nouvel enfant comme un important motif de déménagement, celles de plus de 50 ans invoquent le départ des enfants et la retraite. Les participants n'ayant pas indiqué ces raisons motivent leur disposition à déménager par un changement de leurs besoins personnels (satisfaction à l'égard de leur logement, p. ex.).

- **Des événements favorisant l'achat d'un logement renforcent le désir de déménager**

La fondation d'une famille ou l'arrivée d'un nouvel enfant augmente considérablement la disposition à déménager. De plus, les événements favorisant l'acquisition d'un logement jouent eux aussi un rôle important à cet égard. Il apparaît ainsi que le fait même d'acquérir un logement, l'obtention de moyens suffisants pour le faire (grâce à un héritage, p. ex.) ou encore la baisse des prix de l'immo-



bilier accroissent le désir de déménager. Rares sont les événements qui freinent l'envie de déménager : seul un niveau élevé des taux hypothécaires est jugé décourageant par 40 % des personnes interrogées.

L'étude a examiné dans un second temps la situation personnelle et le logement idéal recherché pour identifier les facteurs qui influencent la disposition à déménager. Elle parvient aux constats suivants :

- **Grande satisfaction à l'égard de son logement**

Le niveau de satisfaction vis-à-vis de son logement est globalement élevé, particulièrement chez les propriétaires, les personnes n'ayant pas l'intention de déménager et les personnes âgées. La satisfaction à l'égard de son logement est par conséquent corrélée négativement à la disposition à déménager : une satisfaction plus faible va de pair avec une plus grande disposition à déménager.

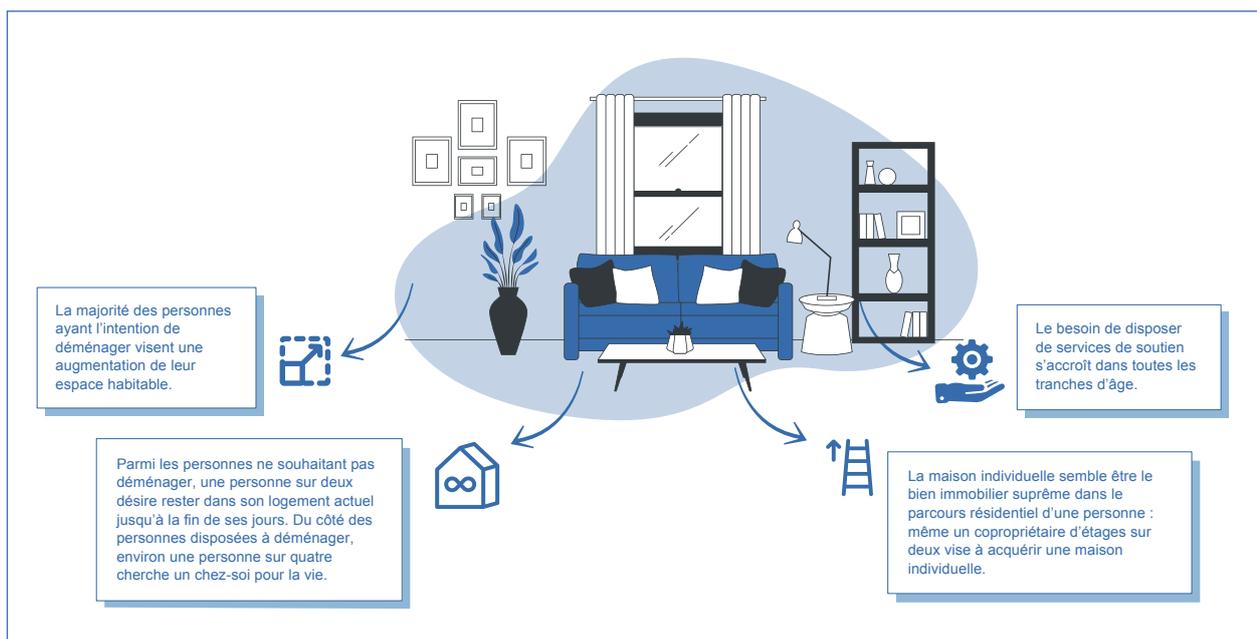
- **Les propriétaires ne s'attendent pas à une dépréciation de leur logement**

La majorité des propriétaires interrogés sont convaincus

qu'ils pourraient réaliser un bénéfice s'ils devaient venir à vendre leur logement. D'ailleurs, seule une minorité des propriétaires s'attendent à une dépréciation de leur logement ou indiquent craindre une baisse de la demande de logements en propriété. La propriété du logement continue d'être perçue comme un placement sûr. L'avis des propriétaires disposés à déménager et celui des propriétaires qui n'en ont pas l'intention diffère notamment au sujet de la baisse éventuelle des prix de l'immobilier et du risque de recul de la demande.

- **L'évolution des taux d'intérêt est source d'insécurité**

Environ une personne sur deux, donc aussi bien des propriétaires que des locataires, se dit inquiète de la hausse des taux d'intérêt. Les jeunes propriétaires, en particulier, craignent de ne plus réussir à financer leur logement par la suite. La disposition à déménager dépend aussi de la perception de l'avenir : les propriétaires ayant l'intention de déménager craignent davantage de ne plus pouvoir financer leur logement ou de perdre des plumes en raison de la situation sur le marché, et se montrent donc proactifs en envisageant un déménagement.



Logement de départ et idéal visé

Outre la situation personnelle et le logement idéal recherché, l'étude a également analysé les facteurs d'influence ayant trait aux conditions de logement. L'opinion des personnes disposées à déménager est particulièrement intéressante étant donné qu'elle indique ce que ces dernières recherchent. L'étude parvient aux résultats suivants :

- **On n'aime pas perdre de la surface habitable**

Les personnes disposées à déménager occupent pour l'heure des logements plus petits que celles qui n'ont pas de tel projet. La majorité des premières souhaitent habiter dans un objet plus grand, souvent pour bénéficier d'autant de place que les secondes. Rares sont celles qui envisagent une diminution de leur espace d'habitation, un souhait toutefois plus répandu chez les personnes âgées.

- **Le désir d'acquérir un logement est présent**

Près de trois quarts des personnes disposées à déménager sont actuellement locataires. Plus un candidat au déménagement est jeune, plus il souhaite troquer son

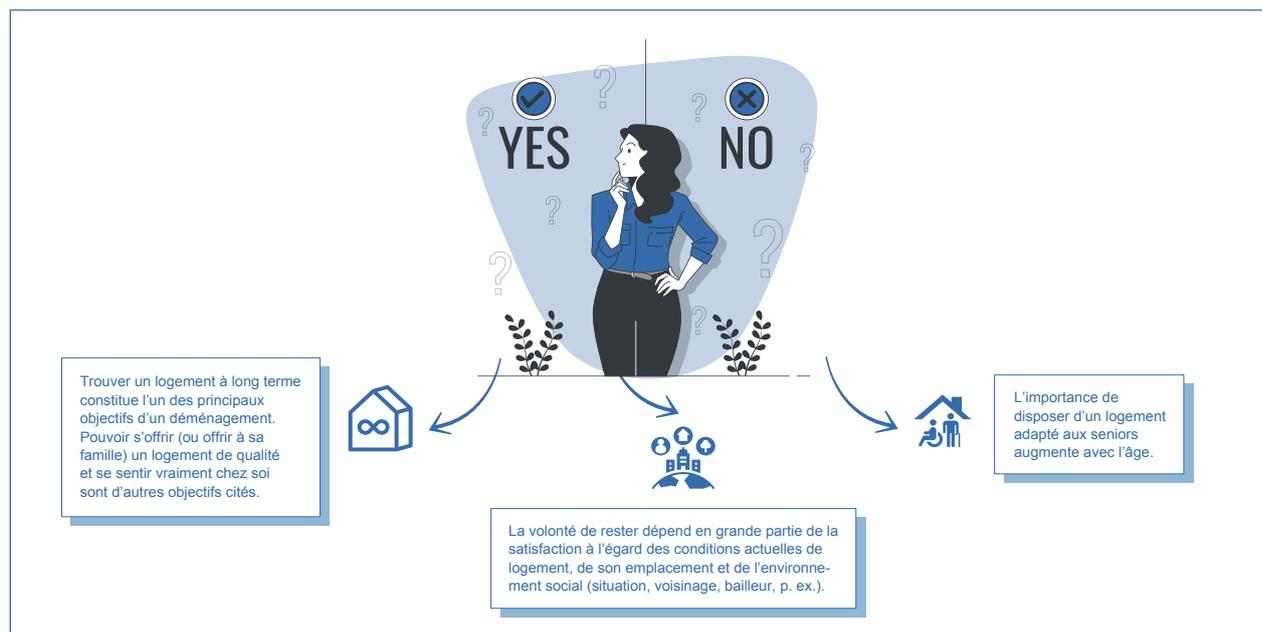
logement contre une maison individuelle, apparemment le bien le plus prisé, puisque même un propriétaire en PPE sur deux rêve d'acquérir une villa. De plus, seule une minorité de propriétaires retournent ensuite en location. Le principe « propriétaire un jour, propriétaire toujours » semble donc s'appliquer.

- **Objectif : s'installer à long terme**

Les personnes n'ayant pas l'intention de déménager occupent leur logement depuis relativement longtemps déjà et comptent bien y rester, pour la moitié d'entre elles jusqu'à la fin de leurs jours. Du côté des personnes disposées à déménager, environ une personne sur quatre cherche un chez-soi pour la vie.

- **Services souhaités**

L'étude observe pour toutes les tranches d'âge un besoin accru de bénéficier de services (de conciergerie, p. ex.). Autre fait intéressant, habiter dans un logement intergénérationnel ou en ville répond plutôt à un besoin personnel dépendant de la phase de vie ou de la forme d'habitat souhaitée.



Les résultats de l'étude montrent qu'en matière de logement, les gens tendent à conserver l'acquis ou à l'améliorer : bien souvent, un déménagement constitue une étape de plus dans la recherche d'un logement plus grand ou d'une forme de logement jugée meilleure. Rares sont les personnes à revenir en arrière.

Incidations à déménager ou à rester

- Objectifs d'un déménagement : stabilité et bien-être**
 Trouver un logement à long terme constitue l'un des principaux objectifs d'un déménagement. Pouvoir s'offrir (ou offrir à sa famille) un logement confortable et se sentir vraiment chez soi sont d'autres objectifs cités. Se loger à meilleur prix n'est donc pas le principal motif de déménagement, quand bien même cet aspect est jugé important par la moitié des personnes disposées à déménager.
- L'emplacement et l'environnement social incitent à conserver le même logement**
 La volonté de rester dans un logement dépend en grande partie de la satisfaction à l'égard des conditions de logement actuelles, de l'emplacement et de l'environnement

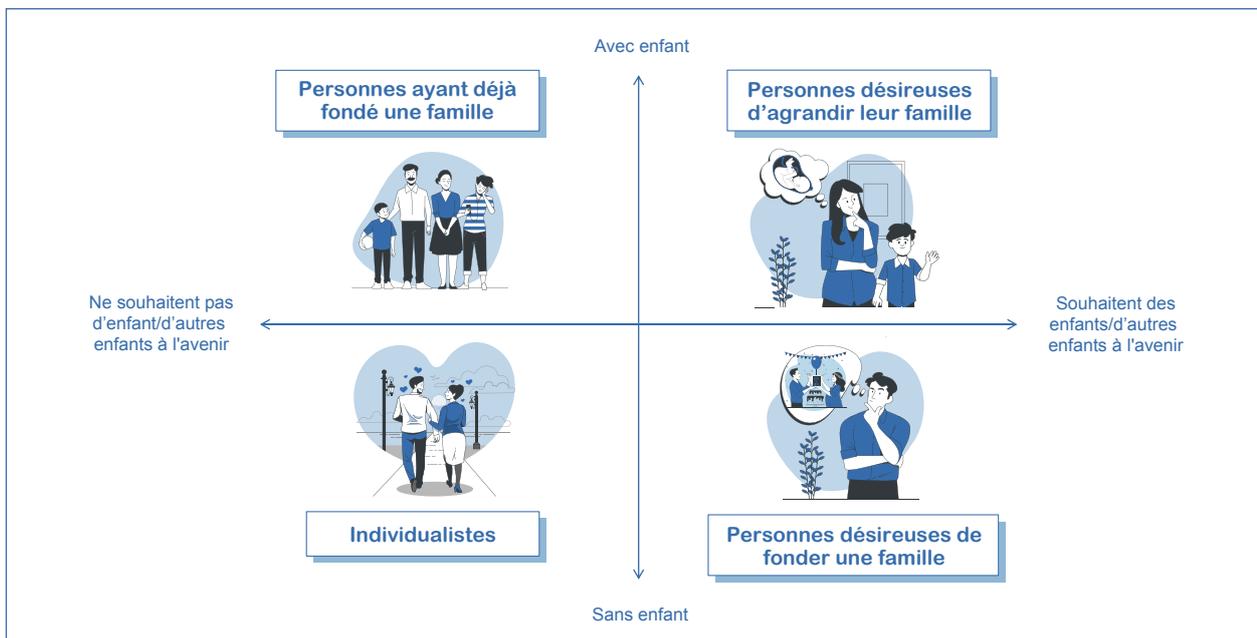
social (situation, voisinage, bailleur, p. ex.). D'un point de vue financier, les propriétaires considèrent leur logement comme un investissement pour leur vieillesse, ce qui freine leur volonté de déménager.

- L'installation des enfants dans leur propre logement incite les personnes âgées à rester**

Par rapport à ses parents, la jeune génération accorde davantage de poids à la possibilité d'offrir un logement de qualité à ses enfants et d'être proche du lieu de travail. L'importance de disposer d'un logement adapté aux seniors augmente avec l'âge. Les personnes de plus de 60 ans dont les enfants sont déjà installés durablement dans leurs propres logements sont moins enclines à déménager.

Thèmes clés

Les thèmes clés ont pour but d'approfondir des aspects importants identifiés au préalable. D'une part, l'étude a examiné de plus près les phases de la vie familiale à l'aide de la typologie correspondante. D'autre part, elle a analysé en détail la volonté de réduire son espace habitable (« downsizing »). Enfin, elle a passé en revue les réponses fournies par les propriétaires de logement à une série de questions concernant



leur situation de départ, leur idéal visé et les éléments qui les incitent à rester dans leur logement.

Thème clé : la famille

L'étude a défini quatre types de personnes sur la base de leurs situations actuelle et prévue en matière d'enfants. Alors que les individualistes n'ont pas d'enfants et ne souhaitent pas en avoir, les personnes désireuses de fonder une famille prévoient d'avoir des enfants. Parmi les personnes qui ont fondé une famille, certaines souhaitent avoir encore au moins un enfant, et d'autres ne prévoient pas de l'agrandir. Ces quatre types sont brièvement décrits ci-après.

- Les **personnes désireuses de fonder une famille**. Elles constituent le groupe le plus jeune. Elles se situent au début de la phase de création de famille et de leur parcours résidentiel. Seules environ 14 % sont propriétaires et seul un tiers habite dans un logement de plus de 3,5 pièces. Ces personnes semblent très mobiles : même si près de la moitié d'entre elles n'occupent leur logement actuel que depuis 1 ou 2 ans, 71 % cherchent à déménager.
- Les **personnes qui ont fondé une famille et souhaitent l'agrandir**. La majorité (71 %) d'entre elles sont mariées. Elles affichent aussi une importante disposition à déménager, quand bien même elles occupent leur logement actuel depuis relativement longtemps : 41 % d'entre elles habitent depuis 3 à 5 ans au même endroit, et 45 % sont propriétaires.
- Les **personnes qui ont fondé une famille et ne prévoient plus d'enfant**. La moyenne d'âge chez ces personnes est de 51 ans. Elles sont particulièrement peu enclines à déménager : 69 % des personnes interrogées ne souhaitent pas changer de logement. Ce groupe affiche également la plus grande proportion de propriétaires (47 %) et ses membres occupent beaucoup d'espace : 80 % d'entre eux habitent dans un logement comptant plus de 3,5 pièces.
- Les **individualistes**. Ils font figure d'exception dans la typologie familiale. Contrairement aux autres types qui sont clairement définis par la phase de la vie familiale qu'ils

sont en train de vivre, les individualistes sont plus difficiles à cerner. Ils affichent une moyenne d'âge de 51,5 ans et sont peu disposés à déménager, notamment en raison de leur situation personnelle, de leur entourage social et de leurs conditions de logement. Si, toutefois, ils cherchent à déménager, la possibilité de s'établir durablement dans un nouveau logement est un critère très important.

Thème clé : la réduction de l'espace habitable (« downsizing »)

L'économie comportementale a déjà mis en lumière le fait que l'on est peu enclin à abandonner ce que l'on possède déjà. Compte tenu de ce fait, l'étude analyse de plus près la décision de réduire son espace d'habitation. Le « downsizing » est principalement souhaité par les personnes âgées, à condition qu'elles soient disposées à déménager. Il peut être motivé par différents événements, comme la décision des enfants de quitter le nid familial ou le départ à la retraite. De plus, les personnes concernées citent notamment le désir de trouver un logement adapté à leur âge, abordable et nécessitant moins d'entretien.

Thème clé : la propriété

• La liberté en matière d'aménagement incite à rester propriétaire

Les propriétaires apprécient en particulier la possibilité de pouvoir continuer d'aménager librement leur logement. Fait intéressant, les propriétaires qui envisagent de déménager en acquérant un objet accordent davantage de valeur à la propriété en tant que telle, qu'ils considèrent être un symbole de prestige.

• Pas de rénovations importantes en vue

La majorité des propriétaires interrogés envisagent d'entreprendre des travaux de rénovation mineurs et prévoient surtout des assainissements (énergétiques) ou le réaménagement du jardin. Environ un tiers des propriétaires qui n'ont pas l'intention de déménager ne prévoient aucun changement et se montrent ainsi plus passifs que les propriétaires disposés à déménager.

- **Le soutien financier de la part de la famille est important mais augmente à peine**

L'acquisition du logement a été principalement financée au moyen des économies (argent liquide ou avoirs en compte). Près d'un tiers des propriétaires ont toutefois bénéficié de l'aide financière de leur famille, dans une proportion restée largement inchangée au cours des dernières années. Pour environ la moitié des propriétaires, les avoirs de prévoyance ont constitué également une source importante de financement du logement.

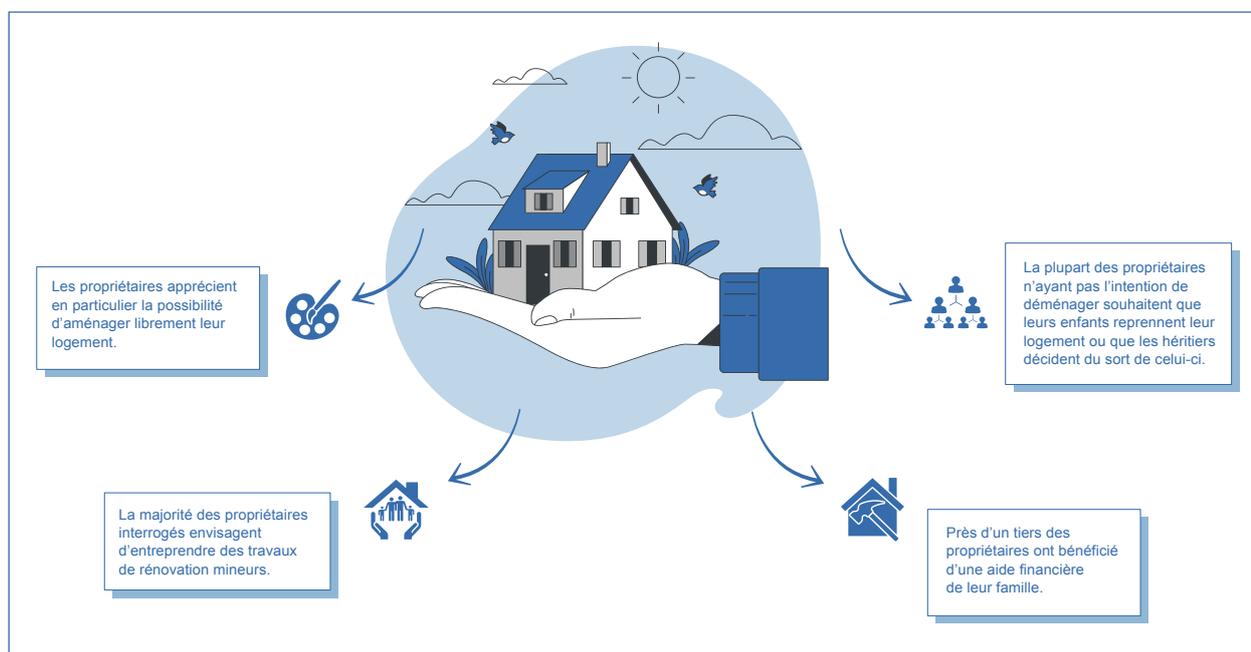
- **La propriété doit rester dans la famille**

La plupart des propriétaires n'ayant pas l'intention de déménager souhaitent que leurs enfants reprennent leur

logement ou en disposent librement après leur décès. Ceux qui sont disposés à déménager préfèrent vendre leur bien à des tiers, tandis que près d'un quart souhaitent le mettre en location. Cependant, un tiers des personnes interrogées n'a pas encore de plan concret concernant le sort de leur logement.

- **Le prix de vente est un critère de sélection important**

Les personnes désireuses de vendre leur bien accordent une importance particulière à la possibilité d'en obtenir le prix le plus élevé possible et de le vendre à des acheteurs sympathiques, même si elles ne souhaitent en général pas garder de contact avec eux par la suite.



CONCLUSION ET PERSPECTIVES

L'étude montre que 45 % des personnes interrogées sont disposées à déménager, ce qui signifie que près d'un habitant sur deux peut imaginer changer de logement dans un avenir proche. Par ailleurs, 25 % des participants n'ont actuellement pas l'intention de déménager, mais sont ouverts à cette idée. Seuls environ 30 % des participants excluent tout déménagement immédiat ou futur.

Il apparaît toutefois que la disposition à déménager se heurte en réalité aux contraintes que représente la complexité d'un tel projet et aux incertitudes qui y sont liées. Il y a donc un **écart entre intention et action** : même s'il existe une disposition à déménager, on observe une certaine inertie en la matière, si bien que l'intention n'est pas toujours concrétisée.

L'étude identifie toutefois un important facteur déclencheur qui pousse à traduire ses intentions en actes : il s'agit de la phase familiale. La fondation d'une famille marque le début d'une phase d'expansion, l'agrandissement du ménage semblant entraîner la nécessité d'accroître la taille de son espace habitable. La phase suivante de consolidation est, quant à elle, de nouveau influencée par les contraintes évoquées précédemment (complexité, incertitudes, p. ex.). Quant au « **downsizing** », il ne porte pas uniquement sur la réduction de son espace habitable. Ainsi, un changement de domicile peut également engendrer la disparition de souvenirs, la vente d'objets ou la perte de contacts sociaux, un dernier aspect qui peut aussi freiner la disposition à déménager. D'où cette question provocatrice : ne vaut-il pas mieux ne jamais posséder de logement plutôt que de devoir s'en séparer ?

Outre l'augmentation de l'espace d'habitation, un élément important est le fait de progresser dans son **parcours résidentiel**, qui est défini en Suisse également par certaines attentes sur le plan social, d'après les résultats du sondage. L'acquisition de son logement semble être une aspiration profonde, notamment pour la jeune génération ; quant aux propriétaires plus âgés, ils n'entendent pas le vendre. De fait, rares sont ceux qui décident de revenir en arrière et de retourner en location. Il en résulte un déséquilibre entre l'offre et la demande. Dès lors, il convient de se demander si d'autres formes d'habitation ne pourraient pas également convenir à certaines phases de la vie.

À la lumière de ce qui précède, la troisième étude examinera les questions suivantes :

- **Écart entre intention et action** : quels sont les moments ou événements importants dans la planification et la concrétisation de la phase de consolidation ? Comment flexibiliser son espace d'habitation afin d'éviter de devoir vendre son logement lors de la phase de vie suivante ?
- **« Downsizing »** : quels sont les avantages et les plus-values de la phase de consolidation ou du « downsizing » qui pourraient être mis en avant pour rendre ce dernier plus attrayant aux yeux des ménages concernés ? Par exemple : quels sont les services souhaités ?
- **Parcours résidentiel** : comment le repenser et renouveler la manière de le vivre ? De nouveaux concepts de propriété (location-vente, propriété à durée limitée, p. ex.) peuvent-ils influencer ce parcours ? À quoi sert l'espace d'habitation supplémentaire (durant la phase d'expansion, p. ex.) ?

