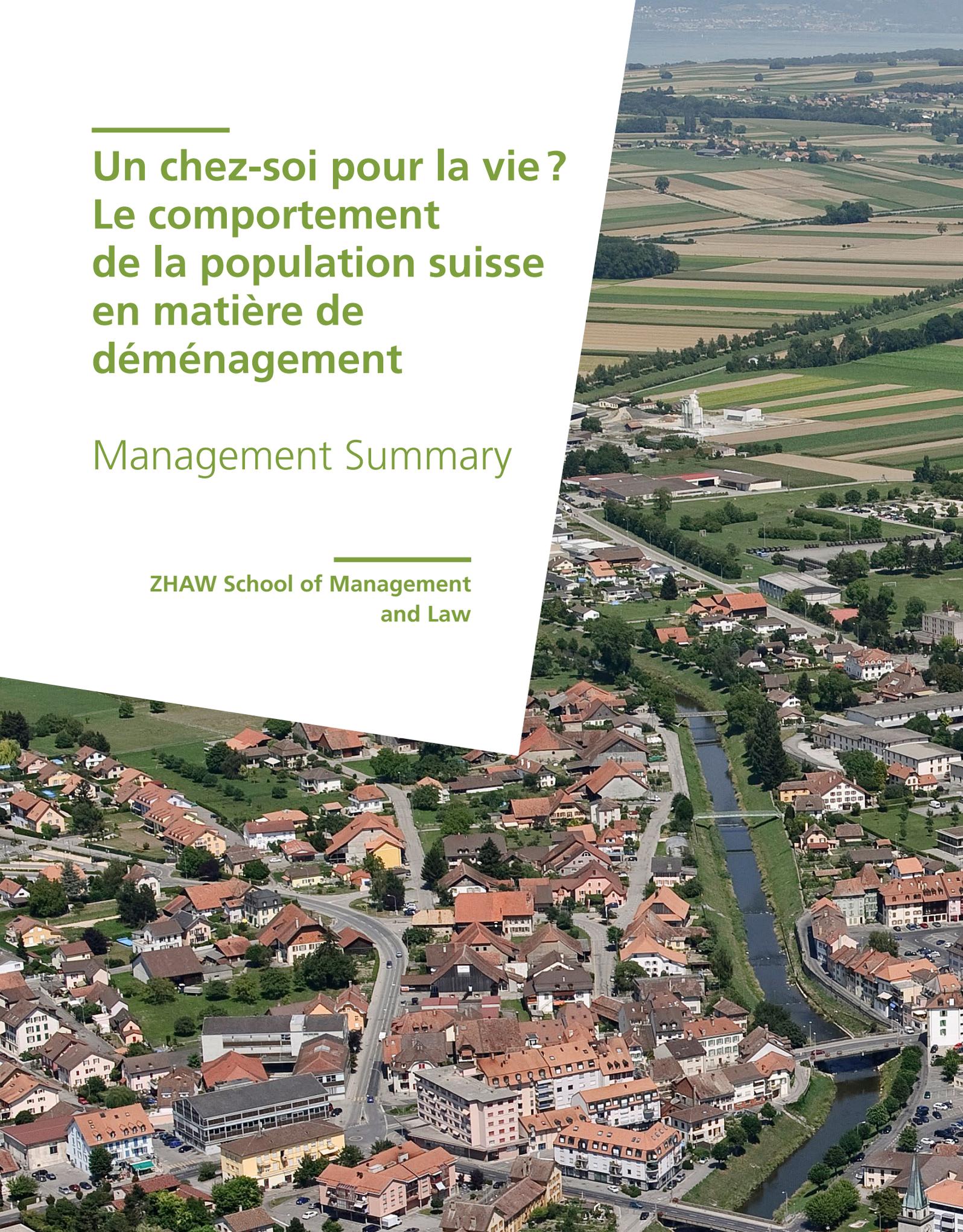

Un chez-soi pour la vie? Le comportement de la population suisse en matière de déménagement

Management Summary

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. Management Summary*. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Ce management summary et le résumé 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

Management Summary

Les Suisses sont disposés à déménager

La présente étude analyse le comportement de la population suisse en matière de déménagement. Selon l'Office fédéral de la statistique, chaque année en Suisse, une personne sur dix décide de déménager. Le taux de déménagement est donc d'environ 10 %. La disposition à déménager est plus élevée : 45 % des 1094 personnes interrogées dans le cadre de cette étude représentative¹ envisagent de changer de logement. Pourquoi près d'une personne sur deux souhaite-t-elle déménager et pourquoi l'autre moitié des habitants reste-t-elle attachée à son domicile actuel ? La présente étude s'est penchée sur les facteurs qui poussent une personne à déménager et ceux qui, au contraire, incitent à garder son logement.

Objectifs principaux : accroître son espace habitable et acquérir un logement

En général, le parcours résidentiel d'un ménage suisse peut être divisé en deux phases : la phase d'expansion et la phase de consolidation. La phase d'expansion correspond souvent à la phase de fondation d'une famille (ou à celle qui la précède), qui influe grandement sur le comportement en matière de déménagement. La fondation d'une famille ou l'agrandissement de celle-ci est le principal événement qui incite à déménager : environ la moitié des personnes âgées de 18 à 29 ans désireuses d'avoir des enfants ou ayant des enfants déménagent pour cette raison. Les besoins des personnes désireuses de déménager, qui se situent souvent au début de leur parcours résidentiel, se manifestent à ce moment-là. Les personnes souhaitant déménager pour améliorer leur cadre de vie expriment les souhaits suivants :

- **Jouir de davantage d'espace** : 53 % des personnes disposées à déménager souhaitent vivre dans un objet plus grand.
- **Accéder à la propriété** : 75 % des personnes disposées à déménager sont actuellement locataires. Seules 48 % souhaitent le rester même après le déménagement. Plus un candidat au déménagement est jeune,

plus il souhaite troquer son logement contre une maison individuelle. La villa semble être le graal de nombre d'habitants, puisque même un propriétaire de PPE sur deux rêve d'en acquérir une.

- **S'installer à long terme** : près d'une personne sur deux ayant l'intention de déménager souhaite demeurer dans son nouveau logement pendant plus de dix ans.
- **Bénéficier de davantage de services** : on observe pour toutes les tranches d'âge un besoin accru de disposer de services (de conciergerie, p. ex.).

La phase de consolidation (« downsizing ») ne donne lieu à des changements effectifs que dans une minorité de cas. Si le départ des enfants et la retraite sont cités comme facteurs motivant un déménagement, la disposition à déménager diminue avec l'âge. Il apparaît aussi que seuls 17 % des propriétaires disposés à déménager envisagent de retourner en location : quand on devient propriétaire, on souhaite le rester. Par ailleurs, 90 % des propriétaires interrogés citent la possibilité d'aménager librement leur logement comme un important motif pour ne pas devenir locataires.

Pourquoi ne pas être intéressé à déménager ?

Pour préserver l'acquis

La disposition à déménager diminue non seulement avec l'âge, mais encore avec l'augmentation des obligations ou des rapports de dépendance (enfants, logement en propriété). Les personnes n'ayant pas l'intention de déménager semblent déjà avoir déjà franchi une étape majeure dans leur parcours résidentiel : elles occupent des logements plus spacieux et affichent une proportion de propriétaires plus importante que les personnes disposées à déménager.

La volonté de rester dans un logement dépend notamment de la satisfaction à l'égard de l'emplacement et de l'environnement social : 88 % des personnes ne souhaitant pas déménager apprécient l'emplacement de leur logement,

¹ 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, 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).

tandis que 73 % mettent en avant les bonnes relations qu'elles entretiennent avec leurs voisins. À cela s'ajoute que ces personnes affichent déjà une grande satisfaction à l'égard de leur logement et ne veulent pas risquer de perdre au change en déménageant.

Une décision rarement dictée par l'urgence

Que l'on envisage de déménager ou non, on se sent rarement sous pression. La majorité des personnes disposées à déménager se laissent plus de deux ans pour trouver le logement adéquat. En Suisse, le déménagement est donc généralement le fruit d'une réflexion longuement mûrie.

En général, la satisfaction à l'égard de son logement est élevée, surtout chez les personnes ne souhaitant pas déménager. Les propriétaires sont peu inquiets de la situation sur le marché : seuls 16 % d'entre eux s'attendent à une dépréciation de leur logement.

Conclusion : recherche d'un chez-soi pour la vie

Il ressort de cette étude que les personnes cherchent avant tout un logement plus grand (pour la famille, p. ex.) et où elles se sentent bien. Les personnes accordent une grande importance à la qualité de leur logement et choisissent celui-ci avec soin. Les personnes cherchent souvent un logement pour la vie. Un Suisse déménage en moyenne 5,6 fois

dans sa vie et souhaite s'installer durablement : 43 % des personnes interrogées indiquent vouloir rester dans leur logement actuel ou futur toute leur vie. Les critères financiers sont importants et semblent servir de filtre, puisqu'ils déterminent si le nouveau logement visé peut être acquis.

Perspectives : idéal visé et réalité

Il ressort de cette étude qu'un déménagement est une entreprise complexe et engendre des changements qui sont source d'incertitudes pour un ménage. À la lumière de ce qui précède, la troisième étude de la série² visera à analyser plus particulièrement les aspects suivants :

- **Écart entre intention et action** : quels sont les moments ou événements importants dans la planification et la concrétisation de la phase de consolidation ?
- **« 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 ?
- **Parcours résidentiel** : comment le repenser et renouveler la manière de le vivre ?

² Cf. étude 1 : [Accession à la propriété : Pourquoi rêve-t-on d'acquérir un logement ? | ZHAW digitalcollection](#) ; la troisième et dernière étude devrait être réalisée en 2024.

