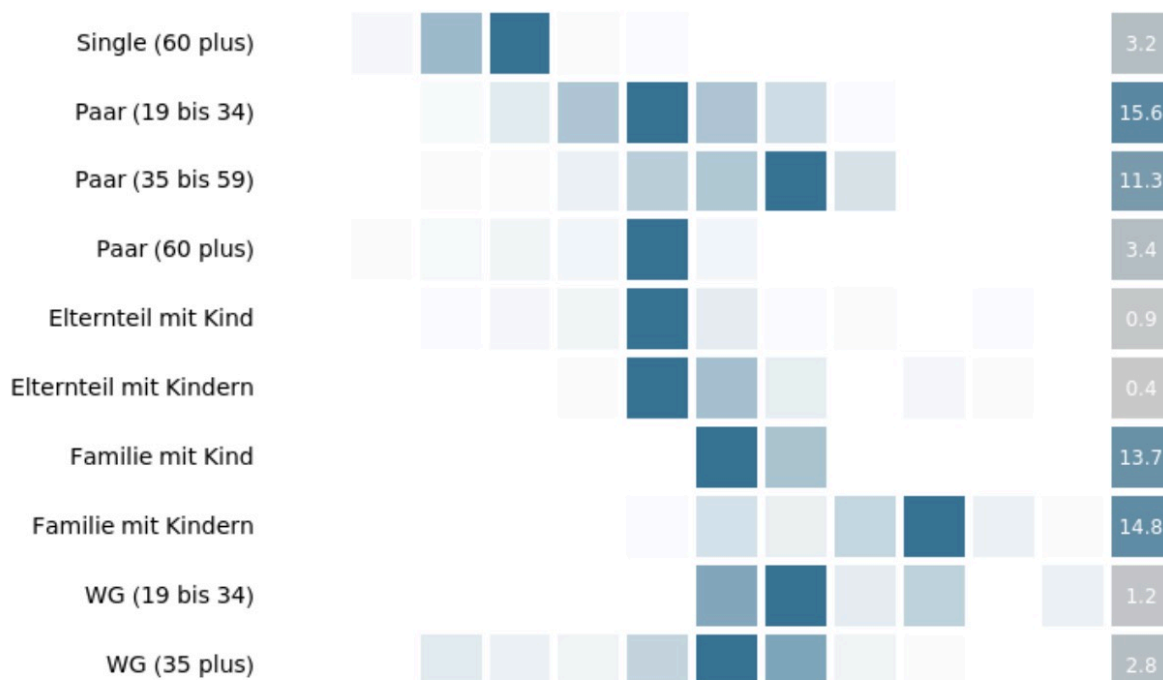


De nouvelles façons de mesurer les préférences des locataires



Les enquêtes auprès des locataires et l'évaluation des abonnements à la recherche sont les méthodes classiques pour se rapprocher des besoins des locataires et de ceux qui cherchent un logement. Cependant, les structures et les changements peuvent être mieux lus à partir des données des logiciels et des locations propres aux ménages. La densité d'utilisation, la mixité, la viabilité financière et l'offre d'espaces de vie à des groupes sociaux spécifiques ne sont que quelques-unes des conclusions que permet cette méthode des «préférences révélées».

Par Christoph Craviolini et Marius Wehrle (emonitor AG), Christian Kraft et Daniel Steffen (HSLU)

La disposition ciblée d'espaces de vie devient un défi de plus en plus grand en raison des changements, mais aussi en raison de la complexité sociale existante sur le marché concurrentiel du logement. Ceux qui comprennent les lieux et leurs résidents et sont attentifs aux nouvelles tendances gagneront l'attention des résidents actuels ou futurs. Du point de vue du marché, la transparence des besoins d'une agence immobilière conduit à une répartition plus efficace de l'espace de vie. Les propriétaires et les villes peuvent réagir plus rapidement au changement, et des réactions plus rapides conduisent à des ajustements plus rapides des équilibres du marché.

Mais de quelles méthodes les propriétaires privés, les planificateurs et le secteur public disposent-ils pour mesurer les préférences? L'enquête, l'observation et la divulgation sont essentiellement les trois approches possibles.

Trois approches pour capturer le changement

Les "préférences déclarées" sont déterminées de manière classique sous forme d'enquêtes. Les sondages auprès des locataires est l'outil traditionnel pour cela. L'avantage de cette méthode réside dans la possibilité d'aborder des sujets spécifiques de manière très détaillée. Les inconvénients sont l'effort organisationnel

très élevé, la charge de temps pour les résidents, les taux de réponse souvent faibles et la distorsion des réponses par des souhaits et des réponses hypothétiques.

Les «préférences observées» sont dérivées des observations du comportement des chercheurs et des résidents. Une variante avancée de cette méthode est, par exemple, la collecte et l'analyse des abonnements des agents immobiliers. Celles-ci fournissent des informations sur la demande de types d'appartements spécifiques et les fourchettes de prix dans chaque région. En le comparant au montant respectif des offres annoncées, la demande peut être comparée à l'offre disponible. Cette analyse permet ainsi des indications régionales d'offre excédentaire ou de pénurie. Malgré tous ses avantages, cette méthode souffre de trois inconvénients: Premièrement, la délimitation locale est très grossière car de nombreux chercheurs spécifient des zones de recherche plus grandes. Deuxièmement, on ne sait pas dans quelle mesure les données souffrent de biais, comme la surestimation systématique des possibilités financières. Troisièmement, et surtout, les caractéristiques sociodémographiques de l'agent restent dans l'ignorance. Il est impossible de savoir si l'appartement de 4,5 pièces est plus demandé par les ménages de quatre personnes que par les célibataires.

Les «préférences révélées», en revanche, découlent directement du comportement factuel des agents et des résidents. Les données sont rares dans ce domaine, mais elles ne cessent de croître. Les données issues d'une plateforme numérique et des processus de location permettent de tirer des conclusions claires quant aux types de ménages qui font une demande contraignante pour quelles dispositions d'appartements spécifiques.

Particulièrement significatives: données issues de processus de location spécifiques

La force des données issues des demandes d'appartements réside non seulement dans le fait que les préférences contraignantes et réelles peuvent être déterminées de manière fiable, mais aussi dans le fait que les caractéristiques sociodémographiques détaillées des candidats sont connues. Lors de la demande, les personnes à la recherche d'un logement fournissent des informations sur les revenus de leur ménage, le type de ménage, l'âge, la taille de la famille, le lieu de résidence, etc. Ces informations sont de grande qualité car les candidats savent que leurs informations seront vérifiées via des références. Ces informations permettent d'analyser les préférences, par exemple en fonction des groupes de population, des structures de revenu ou de l'âge, et de déterminer une combinaison ciblée, une viabilité financière ou une densité d'utilisation. En les comparant aux appartements disponibles, il est également possible d'observer l'offre pour des groupes de population individuels et d'identifier à un stade précoce des pénuries ou des excédents. La structure de la population du périmètre environnant peut également être utilisée pour montrer les écarts entre les structures de population existantes et ainsi identifier les développements actuels à un stade précoce.

Premières analyses pour la ville de Zurich

Les figures ci-dessous donnent un bref aperçu des premières évaluations des données d'application. Par exemple, les préférences en matière d'espace d'appartement, de loyer ou de charge relative du loyer peuvent être ventilées selon le groupe de population. De même, l'absorption des offres en fonction du loyer net mais aussi d'autres caractéristiques peuvent être montrées. Les données de demande proviennent d'emonitor AG et sont obtenues à partir des demandes de nouveaux projets de location dans la ville de Zurich au cours des trois dernières années.

Préférence en termes d'espace de vie

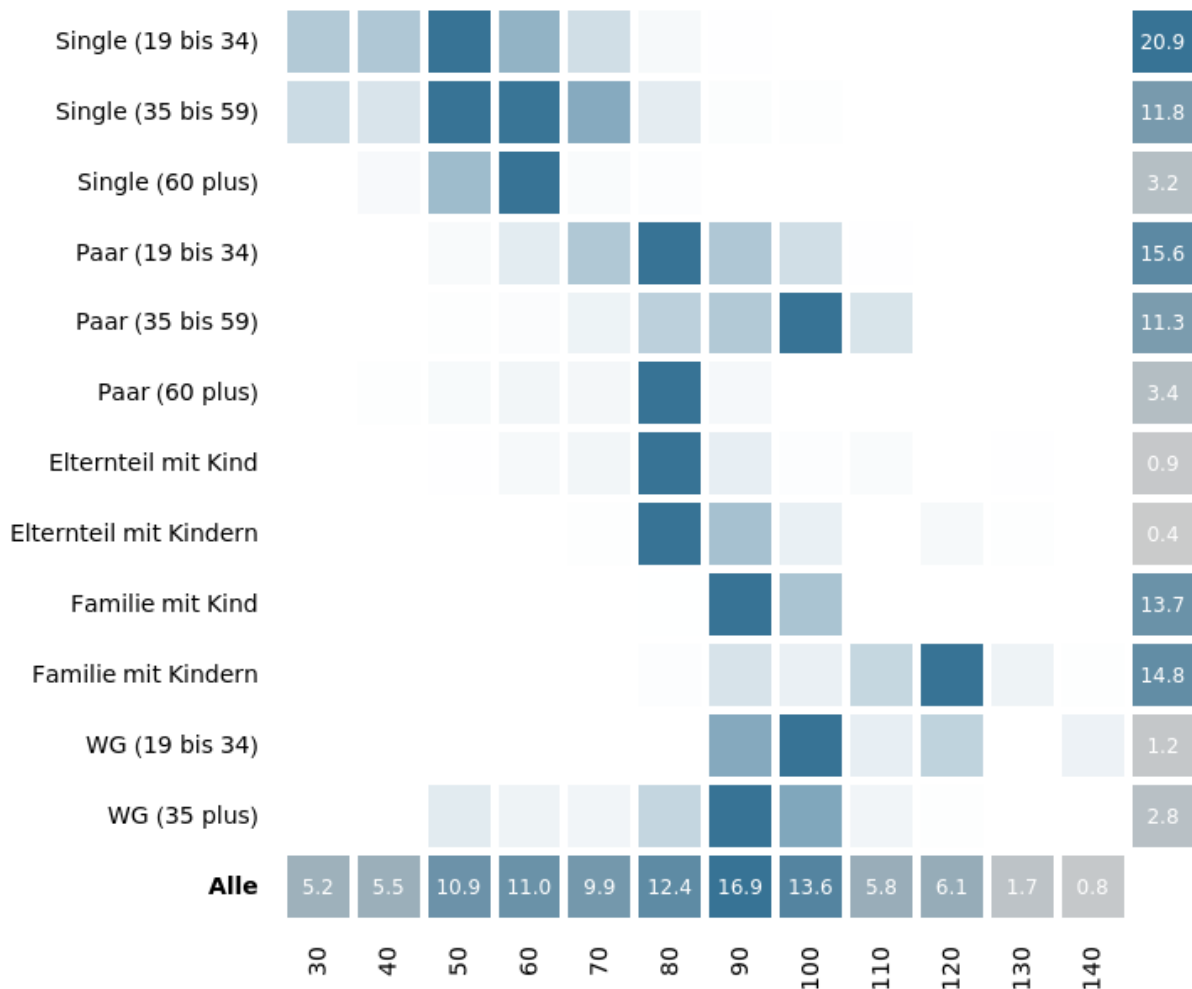


Figure 1: Préférence concernant la surface habitable (en m2); Source: emonitor insightLab

La figure 1 montre les préférences des locataires en termes de surface habitable (en m2). Plus la couleur est foncée, plus la demande pour une certaine taille d'appartement dans une certaine phase de la vie est grande. Sur le côté droit, la proportion des phases de vie respectives dans le total des applications est indiquée. Dans l'ensemble, dans l'échantillon existant de la ville de Zurich, les appartements d'une superficie comprise entre 80m2 et 100m2 sont les plus recherchés. Il existe de nettes différences de préférences selon les phases de la vie. Par exemple, la plupart des couples entre 19 et 34 ans recherchent un appartement d'environ 80 m2, tandis que les couples entre 35 et 59 ans préfèrent des appartements plus grands de 100 m2.

Structure des prix de la demande

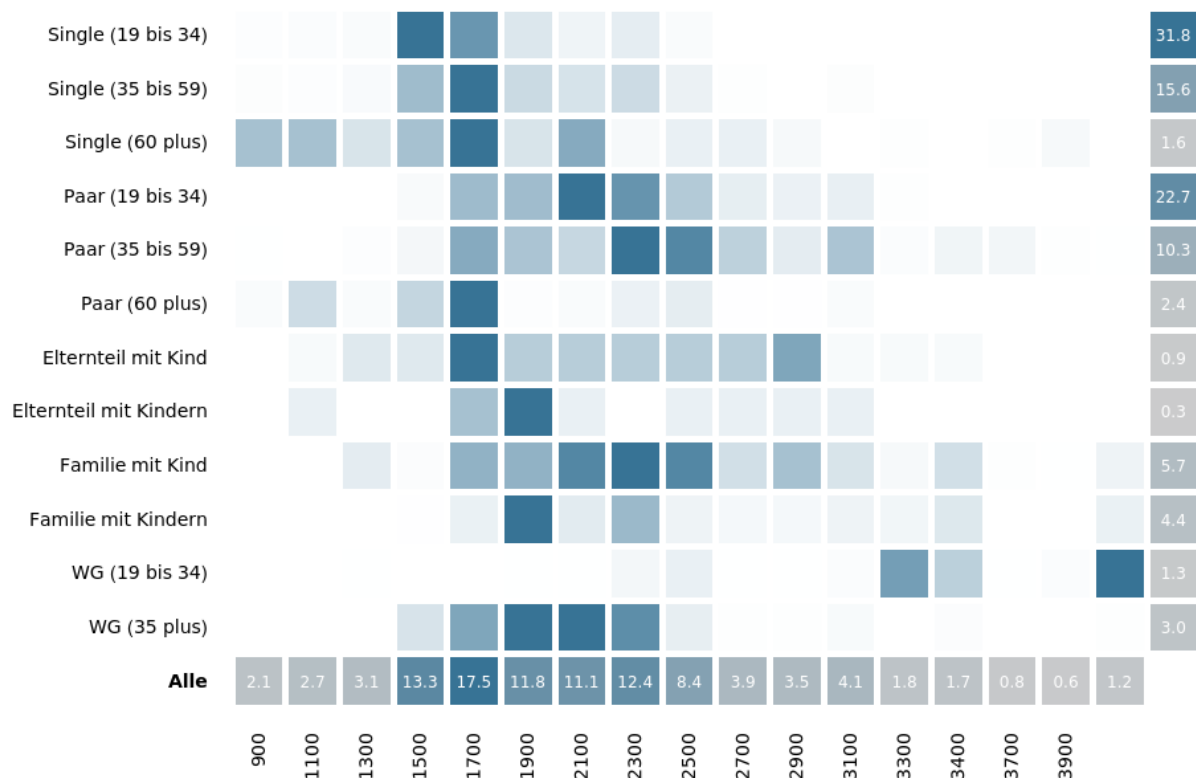


Figure 2: Préférences concernant le loyer net (en CHF par mois); Source: emonitor insightLab

La figure 2 montre la structure des prix de la demande pour différents loyers mensuels nets en CHF et phases de vie. Les plus appréciés sont les appartements dont le loyer net est d'environ 1 700 CHF par mois. Les couples âgés de 35 à 59 ans et les familles avec enfants, par exemple, ont une volonté de payer supérieure à la moyenne. Les appartements en colocation avec des résidents âgés de 19 à 34 ans sont également généralement très disposés à payer.

Charge de loyer sur les ménages

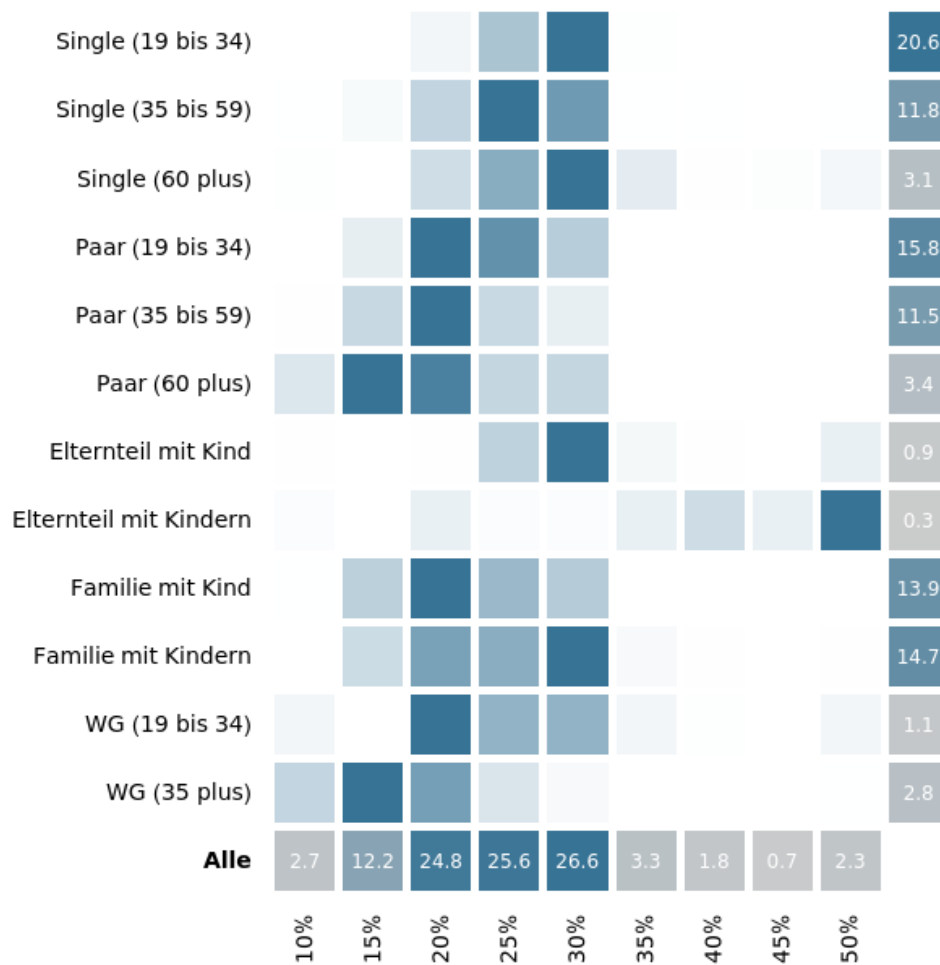


Figure 3: Fardeau du loyer (loyer brut en% du revenu brut); Source: emonitor insightLab

La figure 3 montre le fardeau des loyers selon la phase de la vie. La charge locative correspond à la part du loyer brut dans le revenu brut. Le loyer le plus courant se situe entre 20% et 30%. Le fardeau du loyer pour les parents isolés est beaucoup plus élevé, souvent autour de 50% du revenu brut. Le loyer est le moins lourd en moyenne pour les personnes de plus de 35 ans vivant en colocation ou pour les couples de plus de 60 ans.

Un nouveau suivis de près de la demande au niveau du marché est en cours de planification

Ces premières analyses montrent le potentiel des données applicatives pour l'analyse des préférences des locataires et pourquoi elles représentent une autre étape importante dans la numérisation des préférences des locataires et la possibilité de suivre les changements rapidement et de manière fiable. Les données issues de logiciels et des logiciels de location se distinguent notamment par deux propriétés attractives. Premièrement, les préférences réelles et contraignantes, les «préférences révélées», sont observées. Cela promet des évaluations plus fiables et plus précises de l'évolution du marché du logement. Deuxièmement, les caractéristiques sociodémographiques détaillées des candidats sont connues, de sorte que l'offre de groupes de population spécifiques, la viabilité financière ou la mixité peuvent être observées.

Le pool de données emonitor AG se concentre actuellement sur Zurich, mais se développe chaque jour dans toute la Suisse. En collaboration avec emonitor, l'Université des Sciences Appliquées de Lucerne envisage d'utiliser ces données pour développer un suivi de demande pour une analyse systématique et une analyse comparative du marché. Ce suivi promet une détection précoce, fiable et détaillée des tendances et permet aux propriétaires privés, aux planificateurs et au secteur public d'adapter l'espace de vie aux préférences de certains groupes de population. Cela conduit à éviter les taux de vacances et à utiliser efficacement l'espace de ressources limité.

Êtes-vous intéressé par de plus amples informations sur cette méthode ou le projet? Contactez directement [Christoph Craviolini](#) ou [Daniel Steffen](#) ou inscrivez-vous à la conférence «Industrie du logement durable 2021».