

LOGEMENTS VAUDOIS : TAUX D'EFFORT DES MENAGES

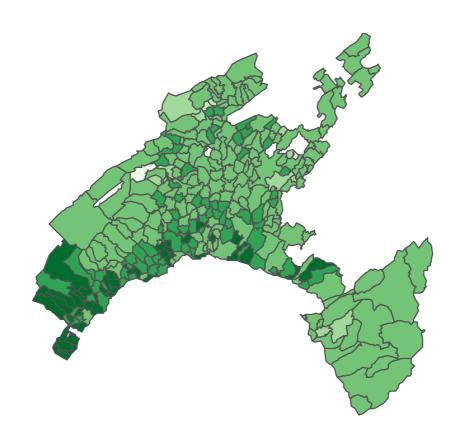




Table des matières

Mand	lat	4
	èse	
	nbule	
Pream	noule	σ
1.	Les charges résidentielles du logement neuf	14
2.	Les ressources économiques des ménages vaudois	17
2.1.	Revenus	17
2.2.	Aides	22
3.	Taux d'effort	26
	Logements existants	
3.2.	Logements neufs	28
3.3.	Complexité de l'utilisation du taux d'effort comme indicateur	33
4.	Conclusion	35
Annex	xes - Revenus et dépenses par types de ménages	37

Mandat

Question à laquelle l'étude répond

Dans le cadre des travaux menés par le canton de Vaud en vue d'apporter des solutions à la pénurie de logements observée sur l'ensemble de son territoire, il a été jugé utile de documenter la question de l'accessibilité des différents types de ménages au logement. Il s'agit plus spécifiquement d'évaluer les besoins et moyens de la classe moyenne qui apparaît singulièrement touchée par l'évolution des conditions du marché ces dernières années.

L'étude se focalise sur une notion de taux d'effort pour la charge du logement. Plus spécifiquement, il s'agit d'évaluer dans quelle mesure l'effort consenti par les ménages vaudois pour financer leur logement est "supportable" pour la majorité d'entre eux. En d'autres termes, la charge résidentielle des Vaudois leur laisse-t-elle une part suffisante de revenu pour subvenir à leurs autres besoins ?

Méthodologie : une analyse par segments

Pour effectuer ces travaux, i Consulting a élaboré une approche novatrice. Il est effectivement apparu nécessaire de pouvoir qualifier le taux d'effort en termes économique - au niveau du pouvoir d'achat -, mais aussi sociologique - en termes de style de vie - les deux allant en fait de pair lorsqu'un ménage choisit un logement. Il est par ailleurs trop réducteur de considérer un seul ménage type à l'échelle cantonale, car la structure des ménages cache des disparités importantes. Une segmentation a ainsi été effectuée pour distinguer des groupes de population aussi homogènes que possible en fonction des données disponibles.

Sur la base de ce qui précède, l'étude a été réalisée selon le processus suivant :

- 1. Définition des notions liées à l'analyse des taux d'effort résidentiels
- 2. Analyse de la question de la charge résidentielle côté offre
- 3. Analyse de la question de la charge résidentielle côté demande
- 4. Analyse des taux d'efforts pour accéder à des logements neufs et des logements existants

Equipe

François Yenny Marie-Paule Thomas Yvan Schmidt

Données

Enquête sur le budget des ménages de l'OFS, données pour le canton de Vaud Données fiscales vaudoise anonymes relatives aux contribuables de 21 ans et plus Données internes et externes dont celles de notre partenaire FPRE AG



Synthèse

Cadre

La présente étude analyse les taux d'efforts résidentiels des ménages vaudois. Elle a été mandatée par la Division Logement (DL) du Service des communes et du logement de l'Etat de Vaud, afin d'examiner l'effort que les ménages de la classe moyenne vaudoise consentent ou pourrait consentir pour se loger.

Cette étude s'inscrit dans le cadre des travaux menés par le canton de Vaud en vue d'apporter des solutions à la pénurie de logements observée sur l'ensemble de son territoire. Elle a notamment pour but de fournir les indications quantitatives au groupe de travail conduit sous l'égide de Samuel Royer : LUP (Logements d'utilité publique).

Etude

Les différentes parties de l'étude permettent de considérer la problématique sous l'angle du pouvoir d'achat, mais aussi du style de vie d'un certain nombre de ménages vaudois types.

Le préambule de l'étude explique que les choix résidentiels des ménages résultent d'une part d'un arbitrage entre leurs besoins, qui découlent du type de ménage, de ses ressources et de son mode de vie, et d'autre part de l'offre de logements qui est caractérisée, notamment par la localisation, le type de logement et le prix. Le fait que les importances accordées à ces différents facteurs soient propres à chaque ménage explique la disparité des taux d'efforts observés.

Cette première partie expose aussi les définitions retenues pour la classe moyenne, le taux d'effort résidentiel, la charge résidentielle et le revenu.

La première analyse porte sur les charges résidentielles du neuf pour 3 logements typiques, soit :

- 4.5 pièces de 115 m² à louer,
- 4.5 pièces de 115 m² en PPE
- Maison individuelle de 135 m²

La seconde analyse porte sur les ressources économiques des ménages vaudois en fonction de leur localisation, leur taille et leur structure.

La troisième analyse traite du taux d'effort effectivement consenti par les ménages pour leurs logements existants qu'ils soient anciens et très récents.

Sur la base des analyses, une représentation des taux d'effort résultants de différentes combinaisons de ménages et de logements a été élaborée. Elle a été utilisée pour analyser les cas de trois ménages fictifs, mais représentatifs.

Résultats

Les analyses réalisées amènent les constats suivants :

Observations générales

- Une augmentation bien connue du niveau des prix en allant de l'arrière-pays à l'arc lémanique.
- Une relative hétérogénéité des charges résidentielles du neuf entre la location et la propriété qui tend à montrer que la propriété n'est pas véritablement devenue moins chère que la location dans des cas analogues par ailleurs. Ceci, tout en sachant que la propriété est, sur un plan économique devenue malgré tout plus attractive ces dernières années et que ce



- coût comparé n'est qu'un des critères qui attire les ménages qui le peuvent vers ce mode de détention de logement.
- A quelques exceptions près, les revenus médians par types de ménage sont à peu près équivalents dans les principales communes du canton. Par contre les écarts autour des revenus médians sont significativement différents entre les communes de l'arrière-pays et de l'arc lémanique.
- Les revenus des ménages dépendent avant tout de la nature des ménages et notamment du nombre de personnes actives.
- Du fait de la diversification des modes de vie, les **ménages peuvent**, à des degrés divers, **influencer leur niveau de revenu** en faisant varier leur taux d'activité professionnelle. Ils peuvent aussi, dans certaines limites, **choisir la part du revenu qu'ils allouent à leur logement** en jouant sur les caractéristiques de celui-ci (distance par rapport au lieu de travail, taille, vétusté, etc.) et sur leurs autres dépenses.

Taux d'effort effectifs pour le parc existant

- Pour les couples et les familles traditionnelles aux revenus médians, la situation est relativement favorable du point de vue de taux d'effort résidentiel pour l'existant qui se situe autour de 18% à 23%.
- Les logements existants représentent par contre un effort important, entre 30% à 35%, pour les personnes seules âgées ainsi que les familles monoparentales, qui sont parmi les moins mobiles.
- La situation pour les logements existants est encore moins facile pour les ménages dont les revenus sont inférieurs à la médiane. Le taux d'effort peut aller jusqu'à presque 40% et ces ménages présentent alors, statistiquement, un déficit entre leur revenu et l'ensemble de leurs charges moyennes, ce qui les conduit à puiser dans leur épargne s'ils en ont ou à devoir recourir à l'aide publique.
- Les taux d'effort pour les logements existants sont globalement inférieurs à ceux du neuf. Le neuf focalise toutefois l'attention malgré le fait qu'il ne représente qu'une très faible part du parc résidentiel, car certains ménages peuvent « devoir » s'y loger du fait de la tension actuelle du marché qui entraine l'insuffisance d'offre de logements plus anciens.

Taux d'effort pour le parc neuf

- Pour le neuf, contrairement à ce que l'on pourrait intuitivement penser, les répartitions géographiques des taux d'effort peuvent localement différer de celles des charges résidentielles et des revenus. Cela vient du fait que la différence entre les charges résidentielles basses et hautes est, dans l'ensemble, moins importante que la différence entre les revenus bas et haut car les charges résidentielles les plus élevées sont assumées par des ménages qui tendent à en avoir largement les moyens et ce n'est donc pas là où les logements sont les plus chers que les taux d'effort sont nécessairement les plus élevés.

Plus concrètement, les exemples mettent en évidence que :

Quels que soient leurs modes de vie, les familles de deux enfants du bas de la classe moyenne (70% du revenu médian) ne peuvent pas se loger dans l'appartement neuf de référence dans les communes étudiées. A contrario, celles du haut de la classe moyenne (150% du revenu médian) peuvent globalement accéder à ce logement lorsqu'il est en



location moyennant un taux d'effort entre 20% et 30%. Ces dernières ne peuvent toutefois devenir propriétaires de ce logement que dans certaines localités hors de l'arc lémanique.

Conclusion

Le taux d'effort est un indicateur quantitatif qui permet de disposer de points de référence dans la poursuite de l'objectif qui est de « répondre aux besoins résidentiels prépondérants de la population ». Cela étant, ce taux d'effort résidentiel est une donnée complexe, qui dépend non seulement de la charge résidentielle mais aussi du revenu et de son allocation. Il n'est donc pas le reflet des seuls prix des logements, neufs ou existants, mais traduit aussi la manière dont les différents types de ménages choisissent leurs logements et y allouent des ressources. Le taux d'effort ne devrait donc pas être considéré isolément ou de manière trop agrégée sans distinguer les types ménages.



Préambule

Le Canton de Vaud connait une pénurie de logements. Au 30 juin 2013, le taux de vacances y était de 0,6%. L'Etat veut donc favoriser la réalisation de logements correspondant aux besoins de la majeure partie de la population, tant sous un angle quantitatif (nombre de logements à bâtir) que qualitatif (types de logements adaptés aux attentes et à la capacité économique des différents ménages).

Ceci implique d'abord un diagnostic socio-économique des différents ménages. A savoir, déterminer et quantifier les différentes catégories de ménages.

Dans un deuxième temps, il y a lieu d'établir ce que représentent les ressources économiques que chaque type de ménage peut allouer en matière de logement. A savoir, quel est son taux d'effort. La question principale est en effet de savoir si l'effort consenti par la majorité des ménages vaudois pour financer leur logement est "supportable" pour eux. En d'autres termes, si la charge résidentielle laisse à ces ménages une part suffisante de leur revenu pour satisfaire leurs autres besoins.

Cette analyse doit permettre au Canton et aux communes de disposer d'un référentiel quantitatif qui leur sera utile dans l'élaboration et la mise en œuvre de différentes démarches visant à s'assurer que les logements disponibles satisfont aux besoins prépondérant de la population. Elle permettra en effet de qualifier la structure socio-économique de la population communale et le besoin éventuel de mesures ciblées pour que la population trouve des logements qui « répondent à ses besoins prépondérants ».

L'accent est mis spécifiquement sur la classe dite moyenne. Celle-ci voit en effet son pouvoir d'achat s'éroder du fait d'une croissance des prix du logement en général sensiblement supérieure à l'évolution des autres produits de consommation. Ce mécanisme implique aussi une réduction de la consommation des autres produits et défavorise une plus large distribution des richesses dans tout le tissu économique. La bonne adéquation de la charge relative au logement a une incidence sur l'économie en général : elle doit permettre que les autres dépenses, qui ne sont pas consacrées au logement, ne diminuent pas trop fortement.

Cette étude est originale en ceci qu'elle prend en compte les aspects sociaux qui régissent les choix des ménages pour arriver à qualifier leur taux d'effort. Ainsi, nous ne considérons pas seulement la segmentation de familles de ménages en termes de structure, mais aussi l'arbitrage que fait le ménage pour choisir son type de logement en fonction de son positionnement sociologique.

Les « choix » résidentiels des ménages de classes moyennes

« Lorsque les gens se trouvent dans une région donnée, quand ils choisissent un logement, ils ne choisissent pas seulement la maison (ou l'appartement) mais le terrain ou le site, le pâté de maisons, la rue, le quartier de la ville ou la commune. Les gens commencent en général par choisir ces éléments situés à une plus grande échelle. » (Rapoport, 2003).

Lors de la recherche d'un logement, les arbitrages des ménages se font généralement à l'échelle d'une région (aire de marché) aux abords des zones d'emploi¹. Nous constatons que les ménages procèdent en deux phases pour déterminer leur lieu de vie :

(1) Dans un premier temps, ils définissent une localisation ou une aire géographique de résidence qui présente certaines qualités (accessibilité en TP ou en voiture, réputation du lieu, vie en ville, à la campagne ou dans une petite ville, proximité de la famille, services de proximité)



¹ D'après le micro-recensement transport 2010, les actifs parcourent en moyenne 22 minutes pour se rendre sur leur lieu de travail et 12km. En terme psychologique, la distance acceptable à parcourir entre le domicile et le lieu de travail est d'environ 30 minutes.

(2) Dans un second temps, ils cherchent un logement en location ou en propriété avec un budget minimum et maximum présentant certaines qualités (maison/immeuble, balcon, vue, architecture à échelle humaine) dans le périmètre de recherche qu'ils ont défini au préalable.

Plusieurs recherches récentes sur l'individualisation de la société et la pluralisation des formes de vie ont montré que la classe moyenne devient toujours plus hétérogène ; elle se divise en segments et en milieux sociaux les plus divers qui se sont encore différenciés ces dernières années. A ce titre, il y a lieu de parler de classes moyennes, au pluriel.

Les besoins des ménages des classes moyennes (la demande) peuvent s'analyser à partir de trois dimensions principales permettant de caractériser les ménages :

- (1) leur capacité économique (revenu : en dessous de la moyenne, dans la moyenne, supérieur à la moyenne),
- (2) le type et la taille du ménage (personnes seules, couples, familles, jeunes, âgés) et
- (3) leurs modes de vie (valeurs traditionnelles ou progressistes et activités de la vie quotidienne).

En effet, à revenu et à type de ménage équivalent, on peut avoir différents modes de vie. Ces trois dimensions constituent à la fois les ressources des ménages, mais aussi leurs contraintes.

Le parc de logement (l'offre) peut également être décrit à travers trois types de paramètres :

(1) la taille des logements, (2) le type de logement et (3) la localisation.

Pour caractériser ces trois types de paramètres de manière synthétique, nous considérerons que **les prix** sont des indicateurs synthétiques de toutes ces caractéristiques du lieu de vie (type de logement + localisation). En effet, selon la méthode hédoniste utilisée par l'Office fédéral du logement, la variable prix est utilisée pour déduire l'attractivité de certaines caractéristiques des logements. Un lieu de vie est un bien dont la valeur permet de dévoiler le prix implicite d'attributs liés à la localisation (accessibilité, qualité du voisinage, proximité d'équipements) et au logement lui-même (confort, état, date de construction, vue, etc...).

Ainsi, le choix résidentiel est le résultat d'un arbitrage - découlant du mode de vie, des ressources économiques et du type de ménage - entre différents critères du lieu de vie : la localisation résidentielle, le type de logement et sa surface. En fonction de ces paramètres, on peut accorder des valeurs disparates à différents lieux de vie (type de logement, localisation et surface) et ainsi « accepter » des taux d'effort distincts pour un même type d'objet.

En effet, la théorie économique postule que la valeur d'un bien est subjective et dépend de ce qu'il « rapporte », à celui qui en bénéficie. Exprimée autrement, la valeur d'un bien est fonction des besoins qu'il satisfait : elle est donc une valeur relative. Par exemple, à revenu équivalent et en fonction de la « valeur » qu'elle attribue à un lieu de vie, une famille pourra arbitrer pour un logement de 2800 CHF/mois de 115 m2 au centre-ville de Lausanne (proximité de la ville, des crèches et des services) tandis qu'une autre préférera un logement à 1900 CHF/mois de 115 m2 à Palézieux (proximité de la nature, les grands-parents viennent à domicile). De même, un sénior sera disposé à payer plus pour pouvoir rester dans son quartier tandis qu'un autre cherchera à déménager avant tout près de ses enfants.

Ces ménages ne feront pas de compromis sur les mêmes critères. Il en résultera des taux d'effort différents. Cependant, selon les théories sur les choix résidentiels, plus les ménages auront un revenu important, plus leurs marges de manœuvre le seront aussi et plus ils auront de chances d'habiter dans un logement « idéal». Au contraire, les ménages à faible revenu seront plus fortement contraints par les mécanismes de filtrage du marché immobilier, lié notamment aux prix des loyers : ils devront parfois choisir d'habiter dans des lieux de vie résultant d'un « compromis ».

Illustration du fonctionnement du mécanisme d'arbitrage des ménages



OFFRE: LE TERRITOIRE

Localisation accessibilité, services, réputation, tranquillité, urbanité

Surface des logements

Type de logements moderne, ancien, architecture

Prix

DEMANDE: LES MENAGES

Revenu

Type de ménage

Mode de vie

MON CHOIX RESIDENTIEL

Ma localistaion

Ma surface

Mon type de logement

Mon prix / ma valeur / mon taux d'effort Que suis-je d'accord et capable d'investir pour accéder au lieu de vie présentant le meilleur compromis pour moi ?

Pour agrémenter notre propos, tout au long de ce rapport, nous prendrons l'exemple fictif de trois familles avec deux enfants ayant chacune des modes de vie différents.

La famille A habite le centre-ville de Lausanne. Ses membres « adorent » la ville et son effervescence. Ils se déplacent exclusivement en transports en commun et louent de temps à autre une voiture Mobility pour aller chiner dans les brocantes. Ils aiment aller avec leurs enfants le week-end au bord du lac à Ouchy, dans les parcs urbains ou à la dernière exposition du musée de l'Elysée. Leur idéal : un logement neuf en location en attique d'environ 115m2 à Lausanne. Ce qu'ils ne souhaiteraient pas : une maison à la campagne. Le compromis : un logement ancien de 115 m2 à Renens.

La famille B habite une maison tranquille proche de la nature. Ses membres se déplacent principalement en voiture même si, de temps en temps, ils peuvent aussi choisir de prendre le train pour aller travailler. Ils adorent entendre le chant des oiseaux et sentir l'odeur de l'herbe fraichement coupée. Régulièrement en famille, ils partent depuis chez eux pour faire de grandes promenades. Le week-end, ils reçoivent leurs familles et leurs amis autour de grandes tablées chez eux. Leur idéal : une maison de 135 m2 au bord du lac. Leur cauchemar : un appartement dans le centre-ville de Lausanne. Le compromis : une maison de 135 m2 dans l'arrière-pays vaudois.

Les parents de la famille C ont grandi à Nyon. Toute leur famille élargie et leurs amis y habitent aussi. Leurs enfants sont gardés régulièrement par les grands-parents. Ils se déplacent aussi bien en voiture qu'en transports en commun. Leur rêve : un appartement en PPE de 115 m2 à Nyon. Ce qu'ils ne souhaiteraient pas : habiter loin de Nyon. Le compromis : le même appartement à Gland.



Considérons que chacune de ces familles pourraient avoir différents revenus : dans le cas de la famille A, les deux parents travaillent en tant que cadres, ils ont un revenu annuel de 142'500 CHF soit 150% du revenu médian. Dans le second cas de la famille B, Monsieur travaille à 100% et Madame travaille à temps partiel ; ils ont un revenu annuel de 95'000 CHF, équivalent au revenu médian. Dans le troisième cas de la famille C, Monsieur travaille et Madame est au foyer, ils ont un revenu de 66'500 CHF, soit 70% du revenu médian. Ces trois classes de revenus correspondent à la borne supérieure des familles de deux enfants de classes moyennes vaudoises, au cœur de la classe moyenne et à la borne inférieure (voir encadré « Définitions » ci-après)

En fonction de leur revenu, ces ménages pourront, soit se payer le logement de leur rêve, soit accepter un compromis. Dans un cas comme dans l'autre, ils devront faire un effort. La famille A, à revenu médian pourrait-elle louer un appartement neuf à Lausanne ou devrait-elle « se contenter » de Renens ? La famille B pourrait-elle se payer une maison au bord du lac, ou cela serait-il encore audelà de ses moyens raisonnables ? Et la famille C ?

L'objet de cette étude² est de qualifier le taux d'effort à mode de vie et à type de ménage égal dans différents lieux du territoire vaudois.

Données

Pour traiter ces questions, nous avons utilisé trois sources de données différentes :

- L'enquête de la Confédération : Budget des ménages

L'enquête sur le budget des ménages a comme objectif de décrire en détail le budget des ménages privés résidant en Suisse. Elle est réalisée sur la base d'un échantillon aléatoire stratifié selon les sept grandes régions de la Suisse. Environ 3000 ménages participent chaque année. Elle permet de renseigner de manière détaillée les habitudes de consommation et les revenus des ménages privés résidant en Suisse.

Spécifiquement, les données pour le Canton de Vaud des enquêtes de 2006 à 2011 ont été utilisées. L'utilisation de données de base très fines, comme c'est le cas ici, implique un arbitrage nécessaire entre le degré de finesse auquel les données sont considérées et la simplicité d'interprétation et d'utilisation pratique des résultats obtenus. Ici, le choix d'agréger les données selon les types de ménages (cf. point précédent) et les quintiles de revenus (1/5 ou 20% des ménages dans chaque tranche) a été considéré comme un compromis pertinent entre les degrés de détail et de complexité.

- Les données fiscales anonymisées du Canton de Vaud

Dans le cadre de cette étude, il a été possible d'utiliser des données fiscales totalement anonymisées et, chaque fois que cela a été possible, les revenus issus de ces données ont été utilisés. Dans ces données, chaque contribuable vaudois de 21 ans et plus était affecté à une des classes des revenus net établies par le SCRIS dans son étude sur les revenus de 2005. Afin d'avoir un revenu par contribuable et non une fourchette, les contribuables de chaque classe se sont ensuite vu attribuer un revenu correspondant au centre de sa classe. Là où cela s'est avéré nécessaire, les revenus figurant dans l'enquête sur le budget des ménages ont aussi été utilisés. Ces revenus ont toutefois été harmonisés avec les premiers dans la mesure de ce que permettaient les données.

- Les données Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (ci après FPRE)

Notre partenaire FPRE a développé un modèle reconnu d'estimation hédoniste des prix du neuf pour tout type de logement en Suisse qui, à l'instar de l'outil d'estimation utilisé par la Confédération, repose sur des données de transactions effectives renseignant tant les prix que les caractéristiques



_

² Dans ce rapport, nous ne développons pas de façon exhaustive la question des modes de vie mais nous nous concentrons sur les types principaux de ménages composant les classes moyennes et leur capacité économique.

détaillées des objets. Ce modèle permet d'estimer les prix du marché pour des objets neufs standards dans toutes les communes vaudoises. Par souci de cohérence, les loyers unitaires du marché ont été retenus pour les charges résidentielles des logements en location et celles des PPE et maisons individuelles ont été estimées à 5% de la valeur des biens. Ces montants ne sont donc pas strictement comparables, mais leurs ordres de grandeur le sont, tout étant considérés égal par ailleurs. Comme expliqué en introduction, les prix sont des indicateurs synthétiques de toutes les autres caractéristiques des lieux de vie et peuvent être agrégés au niveau des communes pour différents types de biens afin de pouvoir les comparer.

- Extrapolation des profils de dépenses pour chacune des communes vaudoises

L'extrapolation des profils de dépenses pour chacune des communes vaudoises a été faite sur la base de la relation entre dépenses (données EBM de l'OFS) et revenus (données fiscales vaudoise) en admettant que, pour chaque type de ménage de la classe moyenne, celle-ci était linéaire et invariante à travers le territoire cantonal. Bien qu'elle induise une certaine perte de précision, le recours à cette hypothèse simplificatrice est impliqué par le fait que les données EBM ne sont disponibles qu'au niveau cantonal alors que la démarche poursuit des résultats à l'échelle communale.



Définitions

Pour permettre une bonne compréhension des notions utilisées dans cette étude, surtout en termes de qualification, mais aussi pour bien faire la distinction entre deux notions, les définitions suivantes ont été retenues. Ce sont ces définitions qui seront utilisées. Elles sont décrites ci-dessous.

La <u>majorité des ménages</u>, autrement dit <u>la classe moyenne</u>, est communément définie par les revenus selon deux approches possibles³. Selon la nature des données disponibles, l'une ou l'autre de ces approches a été utilisée.

La première consiste à considérer les 60% de la population dont les revenus se situent entre les centiles 20 et 80⁴ de la distribution des revenus.

La seconde consiste à considérer la part de la population dont les revenus se situent entre 70% et 150% du revenu médian de celle-ci (c'est à dire du milieu de la distribution).

Dans cette étude, pour pallier, dans une certaine mesure, l'hétérogénéité des ménages ainsi définis, nous analysons le revenu de <u>huit types</u> de ménages, <u>soit</u>:

les ménages « solos » de moins de 64 ans les familles monoparentales

les ménages « solos » séniors (plus de 65 ans) les familles (couples) avec 1 enfant

les couples sans enfants de moins de 64 ans les familles (couples) avec 2 enfants

les couples sans enfants séniors (plus 65 ans) les familles (couples) avec 3 enfants et plus

Le taux d'effort résidentiel est le ratio entre la charge résidentielle et le revenu.

La <u>charge résidentielle</u> est la somme de toutes les dépenses consenties par un ménage pour se loger dans sa résidence principale. Pour un logement en location, ces dépenses constituent le loyer et les charges. De manière générale pour un logement en propriété, ces dépenses constituent les remboursements hypothécaires, les charges d'exploitation et d'entretien et l'amortissement (même si ce dernier est en fait à considérer comme une forme d'épargne). Afin de pouvoir comparer les charges de location et de propriété cette charge sera exprimée en un montant annuel unitaire (CHF/m2/an). Cette unité a aussi pour avantage de pouvoir neutraliser l'effet de la taille des logements⁵,

Le <u>revenu</u> est le revenu net (code 650 de la déclaration d'impôts, avant ajouts ou déductions, ou équivalent calculé, cf. description des données sous point suivant « Données »). Le revenu ne comprend pas les aides publiques, ce qui explique que dans le présent rapport le bilan revenu/charges puisse être négatif.



13

³ « Regard sur la classe moyenne », OFS, 2013.

⁴ Le centile exprime une position dans une série d'observations classée par ordre croissant, ici les revenus des contribuables vaudois. Le centile 20 est le niveau en dessous duquel se situe 20% des revenus et inversement le centile 80 est le niveau en dessus duquel se situe 20% des revenus. Par définition, 60% des revenus se situent donc entre ces deux niveaux.

⁵ En réalité, la charge unitaire est impactée par la taille des logements mais cette variation, bien que significative, peut être négligée dans une approche synthétique comme celle mise en place ici.

1. Les charges résidentielles du logement neuf

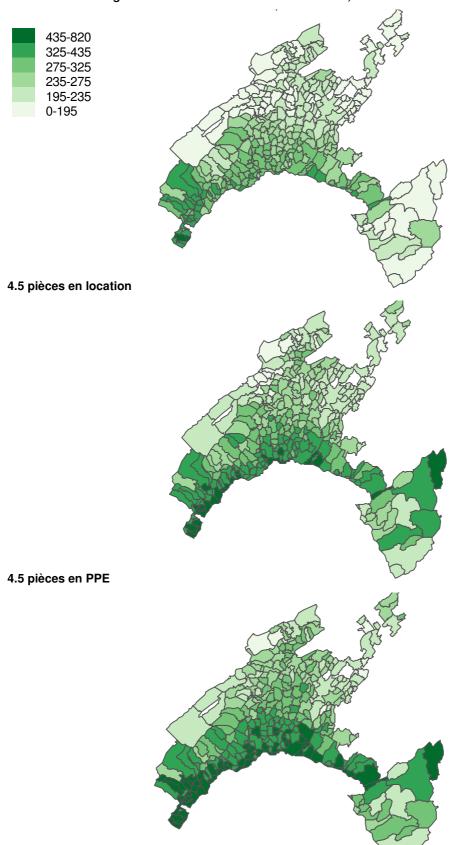
Les cartes ci-après présentent les charges des logements des trois familles types décrites en pages 10 et 11, à savoir :

- un logement de 4.5 pièces de 115 m2 en location
- un logement de 4.5 pièces de 115 m2 en PPE
- une maison individuelle en propriété de 135 m2.

Bien que différents, ces types de logements sont souvent considérés comme des alternatives possibles par des familles cherchant à se loger en fonction de différents critères. Pour cette raison, ces objets ont été utilisés pour illustrer plusieurs des considérations faites dans cette étude.



Cartes 1 – 3 - Charges résidentielles unitaires en CHF/m2an, source : FPRE



Maisons individuelles

Pour chacun des trois types de biens considérés, ces cartes permettent deux constats principaux :

1. Une gradation des prix

Bien connue selon la localisation géographique : les prix augmentent progressivement de l'arrière-pays vaudois (de 180 -195 CHF/m2/par an) à l'arc lémanique (jusqu'à 820 CHF/m2/an). Notons dans ces prix que les extrêmes n'ont pas été supprimés comme c'est usuellement le cas dans les statistiques immobilières. Ceci même dans la situation particulière des stations de montagne où les prix sont souvent élevés pour des logements en usage propre et peu référencés pour la location, qui y est plus rare et souvent orientée sur une formule saisonnière.

2. Une relative hétérogénéité des charges résidentielles entre la location et la propriété

En effet, contrairement à une perception assez courante aujourd'hui, la propriété n'est pas devenue « moins chère » que la location en termes de stricte charge résidentielle annuelle dans des situations, égales par ailleurs. Cette perception vient peut-être du fait que ces modes de détention ne se distinguent pas uniquement par leurs charges annuelles mais également par la valeur attribuée à la location ou à la propriété. Comme l'ont montré Thalmann et Favarger (2002) sur les avantages et les inconvénients de la propriété, le coût est un critère parmi d'autres, dont notamment la possibilité d'aménager librement son logement. Certains ménages sont ainsi prêts à payer plus cher pour pouvoir aménager et arranger leur logement à leurs goûts. Ce résultat souligne encore une fois que la « valeur » accordée à un bien est subjective et dépend essentiellement du profil du résident. La perception d'une propriété « moins chère » est aussi certainement le reflet de la perception de l'évolution historique des niveaux relatifs des charges de location et de propriété. La propriété paraît en effet plus intéressante ces dernières années du fait de la faiblesse du taux hypothécaire⁶. En termes relatifs, le levier du taux d'intérêt a souvent conduit à une charge qui allait en diminuant, alors que les loyers des logements nouvellement mis sur le marché ont continué à monter malgré la diminution de dit taux d'intérêt. Cependant, le différentiel n'a pas été linéaire, puisque les prix des logements ont été soutenus à la hausse par la diminution du niveau des taux.

Reprenons nos exemples. La famille A (les « urbains »), cherchant un logement de 115m² en location plutôt en ville, devrait payer près de 3000 CHF/mois à Lausanne, 2500 CHF/mois à Renens ou 2000 CHF/mois à Yverdon-les-Bains.

La famille B, les « paisibles », cherchant une maison individuelle de 135 m2, devrait payer 5000 CHF/mois à Préverenges, 3000 CHF/mois à Forel et 2300 CHF/mois à Moudon.

La famille C, les « nyonnais », cherchant un appartement en PPE de 115 m2, devrait payer 4800 CHF/mois à Nyon ou 4200 CHF/mois à Gland et 2400 CHF/mois à Aigle.



-

⁶ Seule une analyse historique de ces charges permettrait de déterminer si la baisse du coût de l'argent a véritablement compensé l'inflation des prix de la propriété immobilière.

2. Les ressources économiques des ménages vaudois

Avant de se pencher sur le taux d'effort en tant que tel, il s'agit d'abord d'avoir une image précise des ressources dont peuvent disposer les ménages vaudois. Ces ressources sont essentiellement leurs revenus et, dans une moindre mesure pour la plupart d'entre eux, les aides qui peuvent leur être allouées.

2.1. Revenus

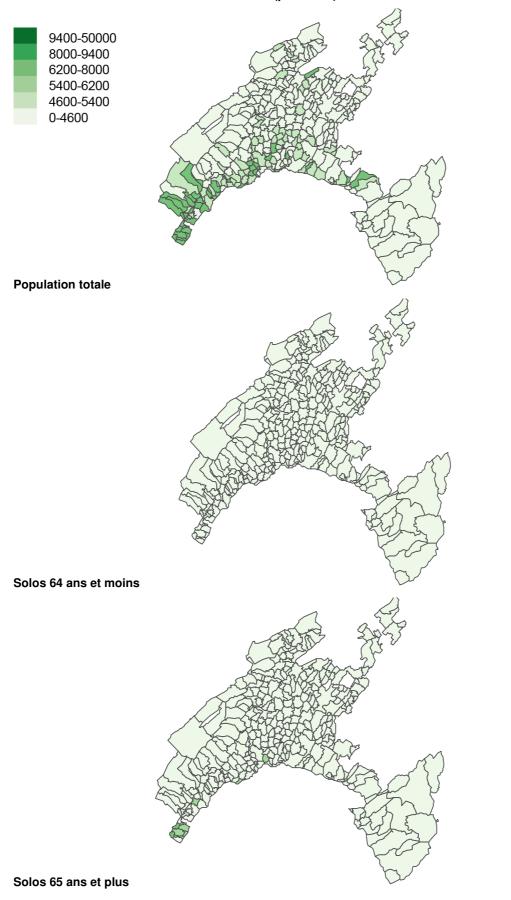
Si chaque logement « offre » une charge qui dépend de facteurs qui lui sont propres, chaque ménage va « choisir » la charge résidentielle en fonction du degré auquel ce logement répond à ses besoins, à ses ressources et à la disposition recherchée. Tous les ménages ne peuvent cependant pas choisir totalement librement leur logement (sa situation, sa nature, sa taille, etc.). La marge de manœuvre des ménages, c'est-à-dire les compromis qu'ils sont obligés de faire, est pour la plupart d'entre eux fortement conditionnée par les ressources économiques qu'ils seront capables et d'accord de consacrer à leur logement.

Les ressources économiques que les ménages peuvent consacrer à leur logement sont composées de leur revenu et, indirectement, de leur fortune. Les cartes des revenus médians ci-après, en termes de CHF/mois, montrent une répartition différente des revenus selon deux variables :

- **la taille et la structure des ménages.** De manière générale, les personnes seules et les familles monoparentales ont des revenus inférieurs aux couples sans enfants et aux familles.
- **la localisation géographique**. Les revenus suivent la distribution des prix des logements. En moyenne, les ménages de l'arrière-pays ont des revenus inférieurs par rapport à ceux de l'arc lémanique.

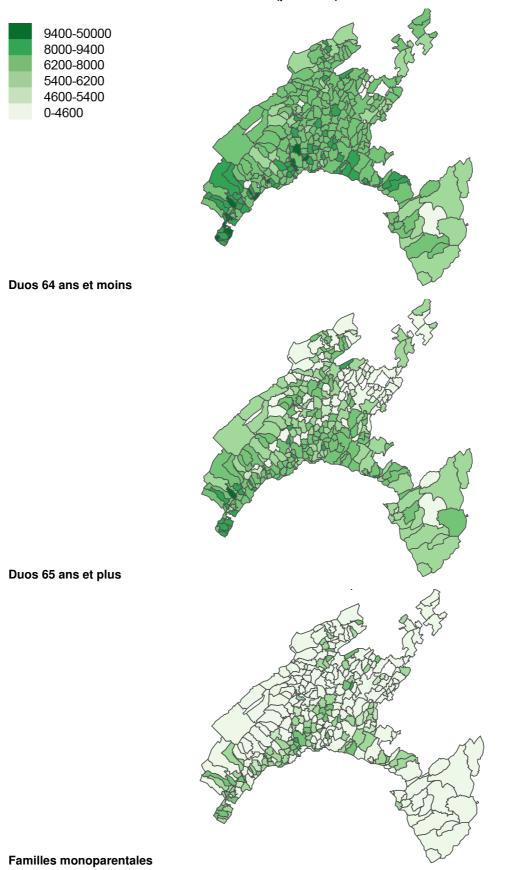


Cartes 3 – 5 - Revenus médians en CHF/mois (planche 1). Source : données fiscales de l'ACI



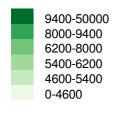


Cartes 6 – 11 - Revenus médians en CHF/mois (planche 2). Source : données fiscales de l'ACI



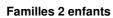


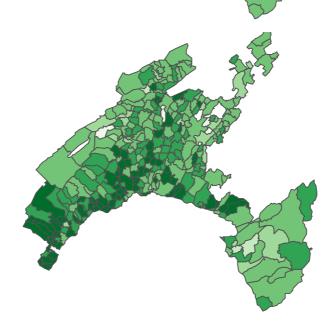
Revenus médians en CHF/mois (planche 3). Source : données fiscales de l'ACI





Familles 1 enfant



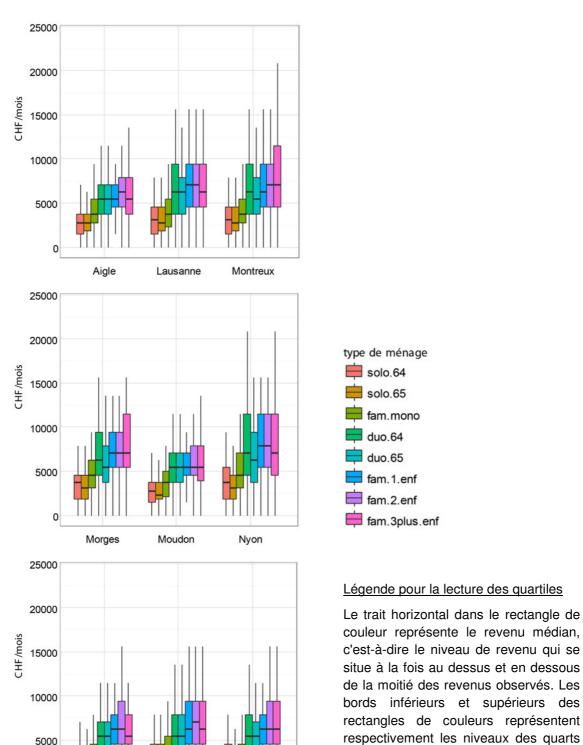


Familles 3 enfants et plus



Aux disparités des revenus médians par commune et types de ménages s'ajoutent celles des distributions des revenus au sein des communes, qui sont détaillés ci-dessous pour quelques communes importantes du canton.

Graphique 1-3 - Distribution des revenus mensuels pour quelques communes. Source : données fiscales





Payerne

Vevey

inférieurs et supérieurs des revenus et les extrémités des traits les revenus

minimums et maximums.

Yverdon

Constats principaux tirés des graphiques 1 à 3 précédents :

- le revenu médian par type de ménage est à peu près le même dans toutes les communes (à l'exception de Nyon qui est un peu au-dessus);
- les écarts autour du revenu médian sont significativement différents entre les communes de l'arrière-pays et les communes de l'arc lémanique. En effet, Nyon connaît un écart très important entre les revenus les plus hauts de certaines catégories de familles qui peuvent monter jusqu'à 20'800 CHF/mois et son revenu médian de 7'900 CHF/mois. Au contraire, dans une commune comme Payerne, les répartitions sont plus homogènes autour du revenu médian de 6'300 CHF/mois pour une famille qui peut monter jusqu'à 11'500 CHF/mois pour les familles les plus aisées de la commune.

Les raisons des différences qui apparaissent dans les graphiques 1 à 3 sont multiples et, pour la plupart, assez bien identifiées. Il en est toutefois une qui prend une importance grandissante et qui n'est pas neutre dans la manière de mobiliser la question du taux d'effort dans une politique de logement à loyer abordable. Il s'agit du fait que, de plus en plus et avec la diversification des modes de vie, les ménages peuvent, à des degrés divers, d'une part influencer leur niveau de revenu (à la baisse ou à la hausse, notamment en augmentant ou en diminuant leur taux d'activité professionnelle) et d'autre part choisir à quoi ils allouent leur revenu (dépenses).

On peut par exemple, choisir de « travailler plus pour gagner plus ». Ce qui pourrait se traduire par le fait que les deux conjoints d'un ménage travaillent et qu'ils ont donc besoin d'habiter près d'une crèche, là où les logements sont peut-être plus chers. On peut aussi choisir de « travailler moins pour vivre plus » et réduire son temps de travail. Ces choix de vie correspondant à de pures appréciations de valeurs personnelles.

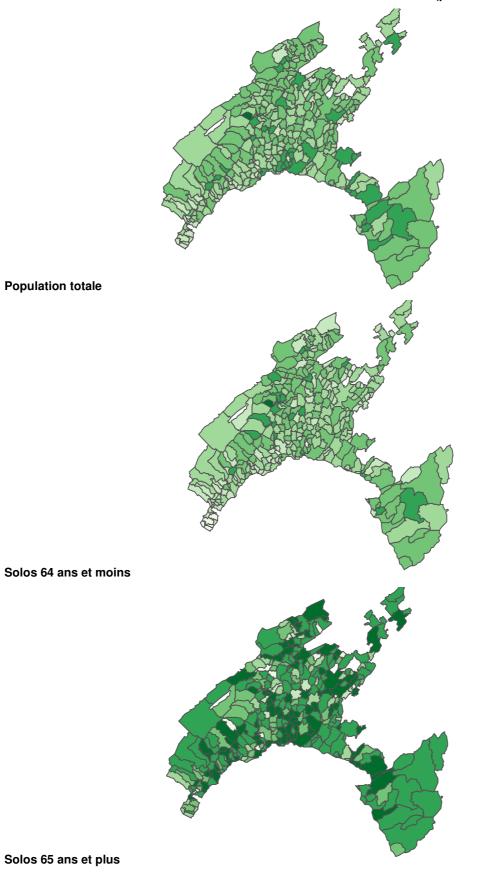
Au cours du temps, les ménages évoluent d'un type à l'autre (famille avec enfants, famille mono parentale, duo 64,), ce qui se traduit dans leur choix résidentiel. A chaque point de leur trajectoire de vie correspond une stratégie d'allocation idéale qui découlera de l'arbitrage entre la hiérarchie des besoins et le niveau des ressources du moment. Cependant, pour un certain nombre de ménages la possibilité de mettre en œuvre cette stratégie est limitée par la situation du marché en termes d'offre / demande, respectivement d'accession au produit immobilier en fonction de leurs limites économiques.

2.2. Aides

Les aides au logement sont multiples. Elles n'ont pas été considérées dans cette étude à l'exception de l'abattement fiscal dont l'attribution est directement liée aux taux d'effort et dépend donc des choix des ménages évoqués précédemment. Les cartes suivantes (cartes 12 à 20) montrent que ces abattements bénéficient à une part non négligeable de la population.

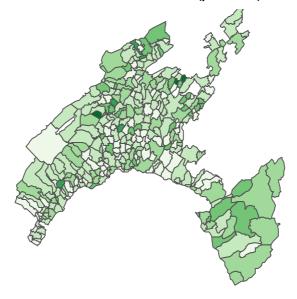


Cartes 12 – 20 - Part des contribuables au bénéfice d'une déduction fiscale (planche 1)

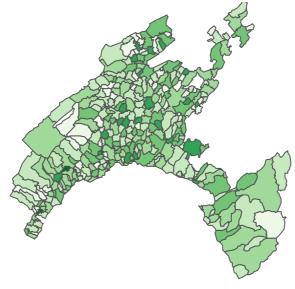




Part des contribuables au bénéfice d'une déduction fiscale (planche 2)



Duos 64 ans et moins



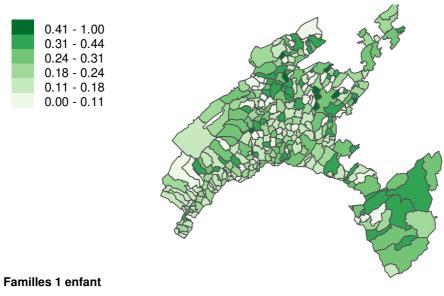
Duos 65 ans et plus

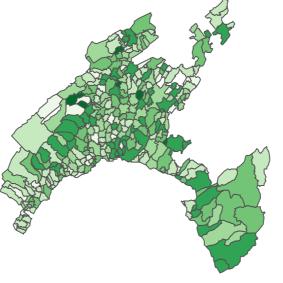


Familles monoparentales

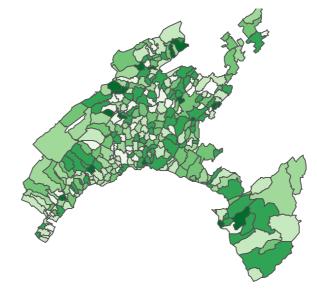


Part des contribuables au bénéfice d'une déduction fiscale (planche 3)





Familles 2 enfants



Familles 3 enfants et plus



3. Taux d'effort

Comme il a été défini dans le préambule de cette étude (voir page 8), le taux d'effort représente la part de ressources qu'un ménage consacre à payer son logement. Ce taux découle donc de la relation entre les prix de l'offre (les charges résidentielle) et les capacités économiques des demandeurs (les ressources du ménage). Il convient de faire la distinction entre les taux d'effort pour les logements existants, qui sont basés sur des charges résidentielles effectivement payées, et ceux des logements neufs, basés sur des estimations des prix du marché.

3.1. Logements existants

Dans cette première approche, les taux d'effort des logements existants ont été détaillés pour les principaux types de ménages sur la base des données de l'Enquête sur le budget des ménages de l'OFS 2006-2011 pour le canton de Vaud. Les graphiques 4 et 5 ci-dessous représentent les revenus (partie positive du graphique) et les dépenses (partie négative du graphique) de ces ménages. De haut en bas dans cette partie négative, la première dépense est celle du « Logement » et le ratio indiqué correspond à part du revenu que consomme cette dépense, c'est-à-dire le taux d'effort. L'épargne (ligne rouge en gras) est représentée pour elle-même comme le solde positif ou négatif de ces deux montants totaux.

120.0% 100.0% 80.0% Boissons alcoolisées et tabacs Vêtements et chaussures 60.0% Communications Autres biens et services 40.0% Ameublement, équipement et entretien du ménage 20.0% Dépenses de santé Energie 0.0% Restauration et services d'hébergement 18.9% 18.89 22.2 Loisirs et culture -20.0% Produits alimentaires et boissons non alcoolisées -14.1% -13.8% 3.09 -18.7% Transports 11.39 -40.0% 13.89 11.59 -6.1% 10.19 Impôts 7.9% Logement <</p> -60.0% -6.7% -8.6% -7.1% -7.2% Revenus sporadiques [4] -9.2% -5.7% -2.3% -7.1% -80.0% Revenu Net (env. code 650 déclaration VD) Épargne -100.0% -120.0% Ensemble Solo Parents Solo Couples Couples Couples ménages enfants enfants

Graphique 4 - Revenus et dépenses moyennes, en % du revenu net, pour les ménages avec des revenus médians, par type de ménage

Source données : Enquête budget des ménages 2006-2011 OFS, données pour les locataires vaudois, agrégation i Consulting

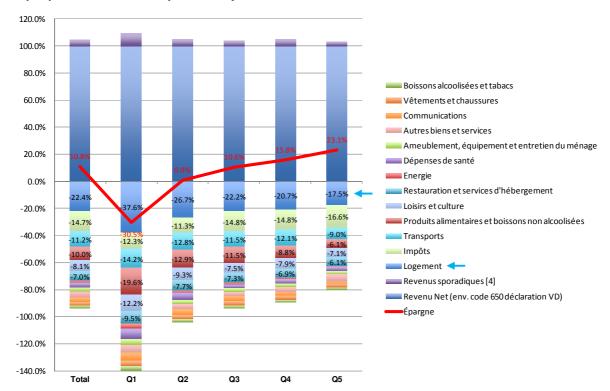
Le graphique ci-dessus porte sur le cœur de la classe moyenne, c'est-à-dire la part des ménages de chaque type dont les revenus sont médians. Il montre que la situation est relativement favorable du point de vue du taux d'effort qui se situe entre 18% et 23% et permet de dégager une certaine épargne. Celui-ci se situe sensiblement en-dessous du seuil de 33% usuellement admis par les banques ou les gérances comme le plafond limite de l'effort acceptable.



Pour ces ménages aux revenus médians, on observe toutefois déjà quelques nuances en fonction de la catégorie de ménage. Par exemple, le logement représente un effort plus important pour les personnes seules âgées (colonne « solo > 65 ans », env. 35%) ainsi que les familles monoparentales (colonne « Parents seuls avec enfants », env. 30%). Cela n'est pas surprenant car, comme le taux d'effort est lié à la charge résidentielle et au revenu, il augmente mécaniquement si le revenu diminue et sans que la charge ne baisse dans les mêmes proportions. Dans le cas des personnes âgées par exemple, le revenu peut diminuer sensiblement lors du passage à la retraite ou du décès d'un conjoint, alors que la charge résidentielle reste souvent la même car ces ménages ne déménagent qu'assez difficilement.

A cet effet de forte baisse de revenu s'oppose par contre celui de l'éventuelle faiblesse de la hausse de la charge dans le temps lorsqu'un ménage demeure dans son logement qui fait que son loyer est dans ces cas souvent très sensiblement inférieur à la moyenne de ceux du marché.

A contrario, comme le montre le graphique ci-après, ainsi que ceux figurant en annexe⁷, la situation est nettement moins facile pour les ménages dont les revenus sont inférieurs au revenu médian. Ceci est particulièrement vrai pour ceux qui se situent dans les 20% des ménages dont les revenus sont les plus faibles (colonne « Q1 »). Pour eux, l'épargne est en fait négative, ce qui ici signifie qu'ils doivent mobiliser d'autres ressources que leurs revenus pour faire face à l'ensemble de leurs charges. Soit qu'ils puisent dans des économies qu'ils auraient pu accumuler, soit qu'ils bénéficient d'aides diverses. Pour ces ménages, le logement demande alors un taux d'effort de plus d'environ 38% qui est nettement supérieur (+20%) à celui des ménages les plus aisés (Q5) dont le taux est d'environ 18%.



Graphique 5 - Revenus et dépenses moyenne, en % du revenu net, en fonction de la classe de revenu

Source données : Enquête budget des ménages 2006-2011 OFS, données pour les locataires vaudois, agrégation i Consulting



27

⁷ De gauche à droite ce graphique illustre les profils de revenus et de dépenses pour la population totale puis les 20% des ménages dont les revenus sont les plus bas (Q1), ensuite les 20% des ménages dont les revenus sont dans la tranche suivante (Q2) et ainsi de suite jusqu'aux 20% des ménages dont les revenus sont les plus élevés (Q5).

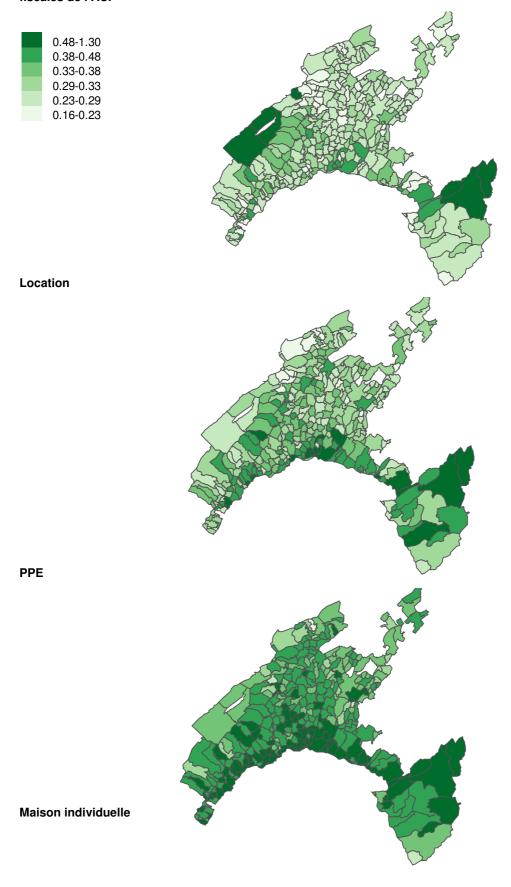
Les niveaux des taux d'effort pour les logements existants, qui oscillent autour de 30% pour les ménages avec des revenus médians, sont globalement inférieurs aux taux d'effort pour du neuf, comme le montre la partie suivante qui leur est consacrée. Malgré le fait qu'ils se rapportent à une très faible part du parc résidentiel total, ce sont ces taux qui focalisent l'attention car la tension actuelle du marché et le côté souvent inopportun des déménagements (divorce, etc.) fait que certains ménages « doivent » tenter se loger dans du neuf.

3.2. Logements neufs

Les cartes 21 à 23 ci-après représentent les taux d'efforts théoriques calculés sur la base des charges et des revenus précédemment décrits pour les familles et les leurs logements typiques.



Cartes 21 - 23 - Taux d'effort pour les ménages avec des revenus médians. Source : FPRE et données fiscales de l'ACI



Pour les logements neufs, les répartitions géographiques des niveaux hauts et bas des taux d'effort diffèrent par endroits de celles des charges résidentielles et des revenus, particulièrement pour les appartements. Comme le taux d'effort résulte de la division de la charge résidentielle par le revenu, le logement « cher » est en fait « abordable » pour le ménage qui est « très riche ».

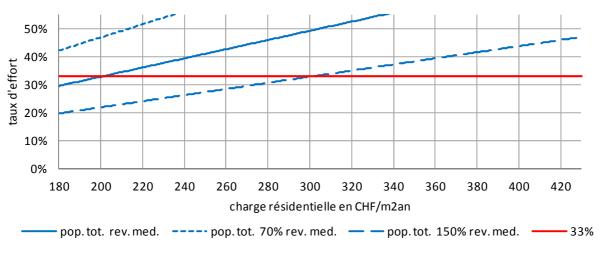
Autrement dit, comme l'effort fourni est relatif, les ménages qui choisissent d'assumer les charges résidentielles les plus élevées tendent à en avoir plus largement les moyens que ceux qui ne peuvent « que » assumer des charges résidentielles moindres. D'où, par exemple, des taux d'effort sur certaines communes de La Côte qui sont plus faibles que ce que les prix des logements auraient pu laisser supposer. Evidemment, les taux d'effort restent élevés pour les maisons individuelles, ce qui signifie en pratique que très peu de familles à revenu médian peuvent y accéder.

Représentation générale du taux d'effort par ménage pour le neuf

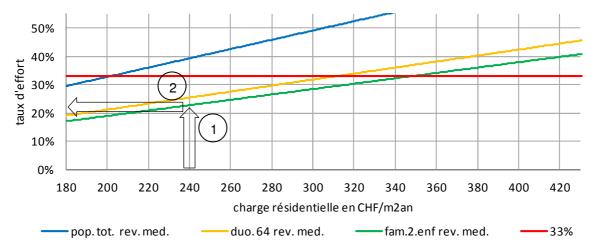
Pour représenter les différents cas possibles, nous avons élaboré une représentation permettant de déterminer les taux d'effort pour tout type de ménage et de logement. Un certain nombre de combinaisons ménages / logements typiques ont été détaillées et peuvent être représentées comme ci-dessous (graphiques 6 et 7).

Graphiques 6 et 7

Quelques taux d'effort pour un logement neuf de 90 m2



Quelques taux d'effort pour un logement neuf de 90 m2



Source : FPRE et données fiscales



Dans ces graphiques, pour un logement neuf de 90 m2, le taux d'effort d'un type de ménage pour une charge unitaire donnée (CHF/m2/an) s'obtient en remontant de l'axe des X jusqu'à la courbe correspondante (1) puis en se reportant à gauche jusqu'à l'axe des Y pour lire le taux d'effort qui correspond (2). Par exemple, une famille avec deux enfants et un revenu médian, qui a une charge résidentielle de 240 francs par m2 et par an a un taux d'effort de 23% de ses revenus (voir graphique 7).

Le graphique 6 montre d'abord la situation pour les revenus formant les limites inférieure (70%) et supérieure (150%) de la classe moyenne, si l'on considère l'ensemble de la population. A ce niveau d'agrégation, les ménages dont les revenus seraient proches de la limite inférieure de la classe moyenne ne pourraient pas accéder à des logements neufs de 90 m2 à des taux d'efforts raisonnables, c'est-à-dire inférieurs à 33% (ligne horizontale rouge).

Ce constat, bien que factuel, corrobore le choix d'analyser la situation des classes moyennes par type de ménage. En effet, les revenus de la population totale incluent trop de situations différentes pour que leur analyse permette une interprétation permettant d'évaluer la situation réelle. Cette approche plus fine est représentée dans le graphique 7 où, par exemple, le taux d'effort pour une famille de 2 enfants à revenu médian serait de 23% si elle prenait un logement neuf de 90 m2 à 240 CHF/m2an.

Exemples de ménages

Reprenons les trois exemples cités en introduction. Le tableau ci-dessous découle de la lecture du modèle et montrent à quel type de logement les trois familles aux modes de vie différents devraient pouvoir accéder en consentant un taux d'effort maximum de 30%. Il est important de garder à l'esprit que ces familles ont des aspirations différentes et ne considèrent donc pas l'ensemble du marché immobilier dans leurs recherches.

Tableau 3 - Le rêve par rapport à la réalité

Mode de vie	Revenu (+70%) 66 500 CHF	Revenu médian annuel d'une famille de deux enfants dans le Canton de Vaud 95 000 CHF	Revenu (+ 150%) 142 500 CHF
Famille A deux enfants, les « urbains »	Impossible d'accéder à logement neuf en location de 115 m2 à Lausanne Un logement plus petit et / ou moins centré serait par contre accessible : 100 m2 à Aigle, 90m2 à Yverdon, 75 m2 à Renens.	Ce ménage pourrait se loger dans un appartement neuf en location de 115m2 à Renens, Yverdon-les-Bains ou Aigle. Par contre, à Lausanne, la taille maximale du logement neuf serait de 90 m2.	Ce ménage pourrait se loger dans un appartement neuf en location de 115m2 à Lausanne, Renens, Yverdon- les-Bains et Aigle
Famille B, deux enfants, les « paisibles »	Impossible d'accéder à la propriété d'une maison individuelle de 135 m2 dans les localités étudiées. Elle peut par contre accéder à la propriété d'une maison de 100 m2 à Payerne.	Ce ménage pourrait se loger dans une maison neuve de 135 m2 à Forel à Payerne et Lucens.	Ce ménage pourrait se loger dans une maison de 135 m2 à Forel, Moudon, Payerne ou Lucens. Préverenges n'est pas accessible même pour cette tranche supérieure de la classe moyenne qui pourrait, par contre, y accéder à un appartement PPE de 95m2.



Famille C, deux	Impossible d'accéder à un	Ce ménage ne peut se loger	Ce ménage ne peut pas
enfants, les	logement neuf de 115m2 à	dans aucun logement neuf	accéder à la propriété d'un
« nyonnais »	Gland ou à Nyon. Si cette	de 115 m2 ni à Gland, ni à	appartement de 115 m2 à
	famille veut absolument	Nyon.	Nyon. Par contre, il peut y
	rester dans la région, elle	Si cette famille veut	louer un appartement de 115
	pourrait se loger dans un	absolument rester sur place,	m2.
	logement neuf en location de	elle pourrait se loger dans un	
	56 m2 à Nyon ou de 69 m2 à	logement neuf en location de	
	Gland (avec un taux d'effort	69 m2 à Nyon ou de 98 m2 à	
	de 0.3)	Gland (avec un taux d'effort	
		de 0.3)	

Ces exemples montrent que :

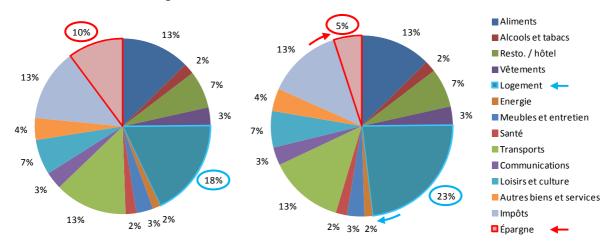
- quels que soient leurs modes de vie, les familles de deux enfants de classe moyenne inférieure (70% du revenu médian) ne peuvent se loger dans un appartement neuf de 115 m2 dans les localités vaudoises étudiées;
- seules les familles et les couples sans enfants de classe moyenne supérieure (150% du revenu médian) peuvent accéder à un logement neuf de 115 m2 dans les localités vaudois étudiés – avec néanmoins un taux d'effort oscillant entre 20% à 30%;
- les familles de deux enfants disposant d'un revenu médian (le « cœur de la classe moyenne ») peuvent devenir propriétaire d'une PPE neuve de 115 m2 ou d'une maison neuve de 135 m2, ou locataire d'un logement neuf de 115 m2, mais seulement dans certaines localités sises plutôt dans l'arrière-pays vaudois ou dans le Chablais;
- les familles de deux enfants de classe moyenne supérieure peuvent devenir locataire d'un appartement en PPE de 115 m2 dans quasiment toutes les communes vaudoises avec des taux d'effort variant entre 15% et 30%; elles ne peuvent par contre pas accéder à la propriété partout; pour elles, les possibilités d'acquérir une maison individuelle seraient plutôt dans l'arrière-pays ou, pour l'acquisition d'un appartement en PPE, dans les localités de l'arc lémanique, mais pour une surface de logement inférieure à 115 m2;
- les logements neufs sont inaccessibles pour la majorité des familles de classes moyennes dans certaines localités telles que Nyon ou Lausanne. Seules les familles de classe moyenne supérieure peuvent y résider dans des logements neufs ;
- quels que soient leur niveau de revenu, les familles disposent néanmoins de marges de manœuvre : elles peuvent choisir de faire des compromis sur la localisation, le type de logement (neuf ou ancien) ou la surface. Plus le revenu est élevé, plus la marge de manœuvre est importante et plus elles auront la chance d'accéder à leur logement idéal. Ce propos est à relativiser dans certaines localités importantes telles que Nyon ou dans une moindre mesure Lausanne. En effet pour les familles ancrées, les « nyonnais » ou les « lausannois », qui souhaiteraient rester dans leur commune pour tout un ensemble de raisons liées à l'attachement, à la présence de leurs réseaux sociaux ou de leur famille, le marché du neuf n'est pas accessible pour une large majorité d'entre eux ou alors dans des logements d'une surface très inférieure à la taille théoriquement requise par le nombre de personnes comprises dans le ménage



3.3. Complexité de l'utilisation du taux d'effort comme indicateur

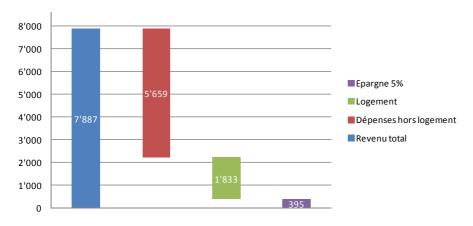
Afin d'illustrer aussi simplement que possible la manière dont ce taux peut varier pour des ménages analogues, nous avons choisi de faire varier la part d'épargne en maintenant toutes les autres dépenses égales par ailleurs. Spécifiquement, si une famille avec enfant épargne 10% de son revenu, elle devrait pouvoir consentir un taux d'effort de 18% pour son logement, si cette même famille n'épargne que 5% de son revenu et qu'elle ne change pas ses autres dépenses, elle pourrait consacrer 23% de son revenu à son logement.

Graphique 8 - Potentiel de taux d'effort du neuf avec une épargne de 10% (à gauche) puis de 5% (à droite) pour les familles avec enfants (le taux d'effort correspond à la tranche « Logement », surlignée en bleu) source : calculs i Consulting



Si on traduit ces ratios en chiffres en appliquant ce taux d'effort de 23% au revenu médian de 7'887 CHF, on obtient un loyer possible de 1'833 CHF/mois.

Graphique 9 - Cascade de dépenses, source : calculs i Consulting



Cette charge mensuelle peut ensuite être traduite en termes unitaires, c'est-à-dire en CHF/m2an de loyer en la divisant par une surface de logement. Pour un logement de 100 m2 par exemple, elle correspondrait à un loyer unitaire d'environ 220 CHF/m2an.



Le tableau ci-dessous représente les niveaux de loyers mensuels et unitaires issus de la la généralisation de cette approche aux ménages de revenus médians de chaque type sur l'ensemble du canton pour des taux d'épargne de 5% (première ligne de chaque type de ménage) et 10% (seconde ligne de chaque type de ménage).

Tableau 4 - Niveaux de loyers mensuels selon le taux d'effort, source : calculs i Consulting

Туре	Classe	Revenus	Dépenses	Dépenses									
de	de		Hors loger	nent	Epargn	е	Charge résidentielle résultante						
ménages	revenu							40 m2	55 m2	80 m2	100 m2	120 m2	
		CHF/mois	CHF/mois	%	%	CHF	CHF/mois	Taux d'eff.			CHF/m2	an	
Solo 64	Q3	4'556	3'406	75%	5%	228	922	20%	277	201			
				75%	10%	456	695	15%	208	152			
Solo 65	Q3	2'886	1'829	63%	5%	144	913	32%	274	199			
				63%	10%	289	769	27%	231	168			
Duo 64	Q3	7'181	4'524	63%	5%	359	2'298	32%		501	345	276	230
				63%	10%	718	1'939	27%		423	291	233	194
Duo 65	Q3	5'071	3'593	71%	5%	254	1'224	24%		267	184	147	122
				71%	10%	507	971	19%		212	146	116	97
Familles	Q3	7'887	5'659	72%	5%	394	1'834	23%			275	220	183
				72%	10%	789	1'439	18%			216	173	144

Appliquée, à titre d'illustration, aux communes de Nyon et Aigle, cette approche résulte en les loyers mensuels et unitaires du tableau ci-dessous. A noter que pour arriver à des résultats communaux avec les données disponibles, il est nécessaire de faire abstraction des différences entre les profils de dépenses qui pourraient résulter des variations de styles de vies entre ces deux communes.

Tableau 5 - Loyers mensuels selon le taux d'effort pour Nyon et Aigle, source : calculs i Consulting

Туре	Comm.	Revenus	Dépenses										
de		médians	Hors logement Epargne Charge résidentielle résultante										
ménages									40 m2	55 m2	80 m2	100 m2	20 m2
		CHF/mois	CHF/mois	%	%	CHF	CHF/mois	Taux d'eff.		С	HF/m2a	an	
Solo 64	Nyon	4'600	3'400	74%	5%	230	970	21%	290	210			
	Aigle	3'700	2'700	73%	5%	190	810	22%	240	180			
Solo 65	Nyon	3'100	2'000	65%	5%	160	940	30%	280	210			
	Aigle	2'700	1'700	63%	5%	140	860	32%	260	190			
Duo 64	Nyon	7'100	4'500	63%	5%	360	2'240	32%		490	340	270	
	Aigle	5'400	4'200	78%	5%	270	930	17%		200	140	110	
Duo 65	Nyon	6'250	4'400	70%	5%	310	1'540	25%		340	230	180	
	Aigle	5'400	3'800	70%	5%	270	1'330	25%		290	200	160	
Familles	Nyon	7'900	5'700	72%	5%	400	1'800	23%			270	220	180
	Aigle	6'250	4'600	74%	5%	310	1'340	21%			200	160	130



4. Conclusion

La présente étude a amené un certain nombre de constats. Certains, qui étaient déjà empiriquement perçus par les acteurs du marché ont pu être quantitativement corroborés et d'autres, moins intuitivement manifestes, ont pu être mis à jour. Parmi les seconds, qui sont les plus intéressants, on peut notamment citer le fait qu'à quelques exceptions près, les revenus médians par types de ménages sont à peu près équivalents dans les principales communes du canton. Cela est masqué par les différences importantes qui existent par rapport à ces médianes selon les lieux.

On peut encore noter que, du fait de leur mobilité qui leur permet d'ajuster leurs charges résidentielles, les taux d'effort effectifs, c'est-à-dire pour les logements existants, sont dans une fourchette raisonnaible au regard de l'ensemble des autres charges (18% à 23%), ceci pour les couples et les familles traditionnelles du cœur de la classe moyenne. Mais, la situation est plus difficile (30% à 35%) pour des ménages qui, pour différentes raisons, sont moins mobiles, comme les personnes seules âgées ou les familles monoparentales. Les ménages aux revenus sensiblement inférieurs aux médianes assument des taux d'effort supérieurs aux limites communément admises (presque 40%)

De son côté et de manière générale, les taux d'effort pour les logements neufs sont supérieurs à ceux de l'existant. Ce qui n'empêche pas que, selon les localisations, certains ménages puissent être contraints de s'y loger du moins temporairement de par la tension actuelle du marché et les inflexions de leurs parcours de vie. C'est d'ailleurs cela qui explique que cette « problématique » du neuf focalise l'attention malgré la faible proportion du parc résidentiel que ces logements représentent.

Plus généralement, la présente analyse des taux d'effort des ménages vaudois aura fait apparaître la difficulté, voire l'impossibilité de déterminer un seuil de taux d'effort maximum qui serait uniformément équitable, car ce taux résulte d'un ensemble de choix de vie que chaque ménage opère de manière plus ou moins contrainte selon les régions et les catégories sociales. Ce n'est donc pas parce que les ménages mobiles présentent des taux d'effort confortables que nous ne sommes pas en présence d'un phénomène d'exclusion sociale qui empêche une part des ménages (jeunes, personnes âgées et familles dont le revenu est inférieur au salaire médian) de s'installer dans les régions plus chères quand bien même ils le souhaiteraient pour des motifs familiaux, professionnels ou autres.

Dans ces cas, au demeurant difficiles à chiffrer, lorsque la population voit ses choix résidentiels contraints par le prix de l'offre, on peut admettre que le marché ne répond pas de manière entièrement satisfaisante aux besoins comme la population pourrait le souhaiter. Mais on ne pourra, à titre d'exemple, pas répondre à une demande massive qui voudrait se trouver en un même lieu pour de simples questions de capacité d'accueil.

Des actions publiques peuvent donc être ponctuellement judicieuses pour rapprocher l'offre de la demande, en particulier pour la tranche de population dont le revenu est inférieur au salaire médian sans être dans celle des revenus les plus bas qui est déjà aidée par les dispositifs de subventions et d'aides en vigueur.

Comme les problématiques de l'existant et du neuf sont distinctes, il est nécessaire de les traiter de manières différentes et complémentaires. C'est le cas pour le parc existant, notamment avec l'application de la LDTR et de la LAAL. D'autre part, des solutions adaptées et considérant le taux d'effort permettront de proposer des logements neufs à un prix accessible à la classe moyenne, sans recourir nécessairement à des subventionnements qui grèveraient les finances publiques.

Plus largement, cette étude apporte une lecture qualitative des besoins en logements et se combine à l'approche quantitative de production de nouveaux logements telle que projetée dans l'étude soutenue par le canton et récemment publiée par i Consulting. Ces informations croisées sont destinées à fournir une vision plus globale aux autorités communales mais aussi aux intervenants professionnels.



Lausanne, le 12 juin 2014

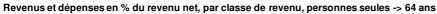
i Consulting SA

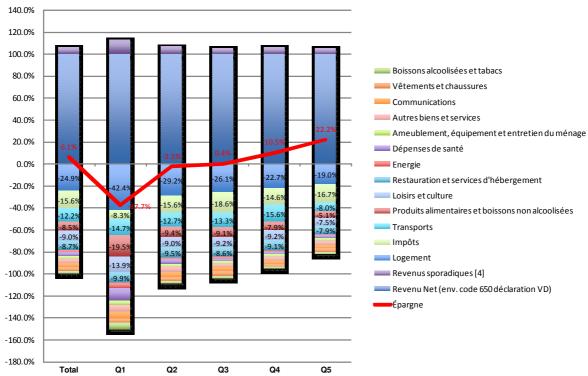
Yvan Schmidt

François Yenny

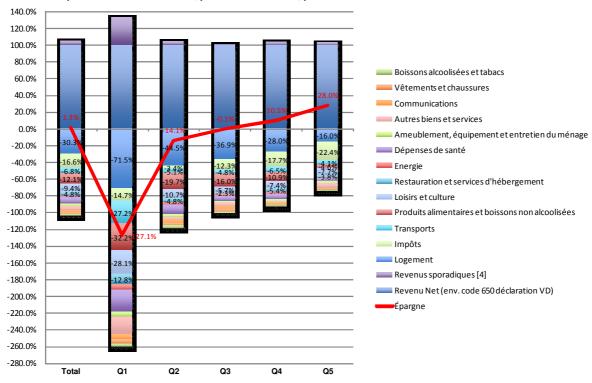
Annexes - Revenus et dépenses par types de ménages

Locataires vaudois selon EBM 2006-2011, OFS



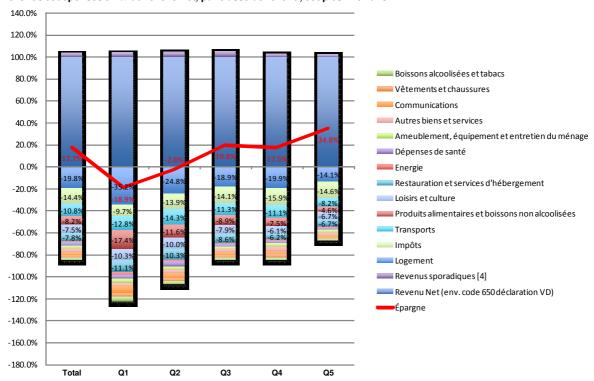


Revenus et dépenses en % du revenu net, par classe de revenu, personnes seules > 65 ans

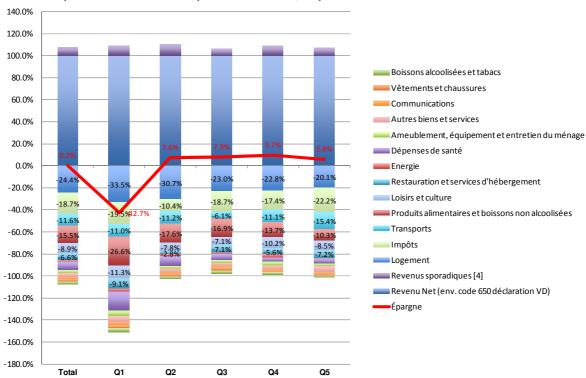




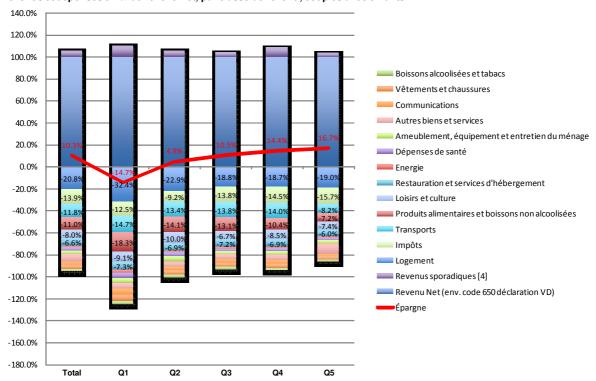
Revenus et dépenses en % du revenu net, par classe de revenu, couples -> 64 ans



Revenus et dépenses en % du revenu net, par classe de revenu, couples > 65 ans



Revenus et dépenses en % du revenu net, par classe de revenu, couples avec enfants



Revenus et dépenses en % du revenu net, par classe de revenu, parents seuls avec enfants

