
POLITIQUE DU LOGEMENT À GENÈVE

**REVENU DES MÉNAGES,
LOYERS ET PRIX DES LOGEMENTS**
21 JUIN 2024

TABLE DES MATIÈRES

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Abréviations | 2 |
| 2 | Préambule | 3 |
| 3 | La politique du logement | 4 |
| 3.1 | Les loyers | 4 |
| 3.2 | Les prix | 5 |
| 4 | Le revenu des ménages | 6 |
| 5 | Les logements locatifs | 9 |
| 5.1 | Définition du loyer financièrement supportable | 9 |
| 5.2 | Loyers supportables | 10 |
| 6 | Les logements en propriété | 19 |

1 ABRÉVIATIONS

HBMhabitations bon marché

HLMhabitations à loyer modéré

HMhabitations mixtes

INSEEInstitut national de la statistique et des études économiques (*France*)

LGLloi générale sur le logement et la protection des locataires

LGZDloi générale sur les zones de développement

LUPloi pour la construction de logements d'utilité publique

OCLPFoffice cantonal du logement et de la planification foncière

OCSTAToffice cantonal de la statistique

OFSoffice fédéral de la statistique

ZD PPElogements en propriété par étage à prix contrôlés

ZD LOClogements locatifs contrôlés non subventionnés

2 PRÉAMBULE

La présente étude vise à déterminer des intervalles de loyers et de prix des logements qui soient en adéquation avec les capacités financières des ménages. Elle donne des intervalles de loyers et de prix pour différentes catégories de ménages, définies en fonction de leur taille et de leur revenu. Les résultats obtenus permettent d'évaluer dans quelle mesure les loyers des logements construits en zone de développement répondent aux besoins de la population.

Une étude similaire a été réalisée en 2015. Les résultats souffraient d'une marge d'erreur non négligeable en raison de la qualité des données statistiques sur les revenus. Celles issues de l'enquête suisse sur le budget des ménages n'étaient pas précises en raison de la faible taille de l'échantillon. Celles provenant de l'administration fiscale ne permettaient d'appréhender ni les revenus des personnes vivant en concubinage ni les revenus des familles avec des enfants majeurs.

Aujourd'hui, l'office cantonal de la statistique publie des informations plus fiables sur les revenus, grâce à un appariement entre le relevé structurel de l'office fédéral de la statistique, les données fiscales et les données relatives aux prestations sociales¹.

Les loyers et les prix admis en zone de développement sont présentés à la section 3. Les dernières données disponibles sur les revenus, qui concernent les années 2016-2018, sont présentés à la section 4. Elles sont utilisées pour recalculer les intervalles de loyers et de prix correspondant aux capacités financières des ménages (sections 5 et 6).

1 Statistique Genève: Revenu et fortune des ménages genevois, Communications statistiques no 60, août 2019.

3 LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Les loyers et les prix des logements construits en zone de développement doivent répondre à un besoin prépondérant d'intérêt général (article 5 alinéa 1 LGZD). Concrètement, ils doivent être adaptés aux capacités financières de la population. A cette fin, l'Etat contrôle les prix et les loyers de ces logements.

Par ailleurs, la LGZD stipule qu'au minimum un tiers des logements doivent être des logements d'utilité publique au sens de la LUP, destinés aux personnes à revenu modeste, et au minimum un autre tiers doivent être des logements de catégorie ZD LOC, destinés à la classe moyenne (article 4A alinéa 1 LGZD).

De plus, la moitié des logements LUP doivent être soumis à la LGL en catégorie HBM et un cinquième de l'ensemble des logements doivent être des logements PPE en pleine propriété (article 4A alinéa 2 LGZD).

La LGL prévoit trois catégories de logements subventionnés, les HBM, les HLM et les HM. Les logements LUP peuvent être soumis à la LGL, ou pas.

L'accès aux logements locatifs subventionnés est soumis à certaines conditions, en particulier de revenu.

3.1 Les loyers

En application de ces différentes dispositions, l'OCLPF fixe des plafonds de loyers selon la catégorie de logements:

| Catégorie | Frs / pièce / an |
|-----------|------------------|
| HBM | 4 500 |
| HLM et HM | 5 300 |
| ZD LOC | 6 150 – 6 800* |

*Selon la part de fonds propres: 6 150 frs pour 20% de fonds propres, 6 800 frs pour 100% de fonds propres.

Les loyers ci-dessus s'entendent avant déduction d'une éventuelle subvention. Ils s'appliquent au stade de l'autorisation de construire, pour un taux d'intérêt théorique de 4% sur les fonds étrangers².

Les logements HBM et HLM peuvent bénéficier d'une subvention à la pierre, qui permet de ramener les loyers à 3 500 frs la pièce par an pour les HBM et à 4 500 frs la pièce par an pour les HLM. Les locataires peuvent également bénéficier d'une allocation de logement (aide à la personne) pouvant atteindre 1 000 frs la pièce par an.

Les locataires des logements HM peuvent bénéficier d'une subvention personnalisée (aide à la personne) se situant entre 300 frs et 1 700 frs la pièce par an, en fonction de leur revenu. Une partie des logements HM peuvent être loués à des ménages dont le revenu est trop élevé pour bénéficier d'une subvention.

² Le taux de 4% est une moyenne historique.

Tableau 1: Loyers et subventions

| Catégorie | HBM | HLM | HM subventionné | HM non subventionné | ZD LOC |
|--------------------|-------------|-------------|-----------------|---------------------|-------------|
| Loyer brut plafond | 4 500 | 5 300 | 5 300 | 5 300 | 6 150-6 800 |
| Aide à la pierre | 1 000 | 800 | | | |
| Aide à la personne | 0-1 000 | 0-1 000 | 300-1 700 | | |
| Loyer net | 2 500-3 500 | 3 500-4 500 | 3 600-5 000 | 5 300 | 6 150-6 800 |

Le tableau ci-dessus donne les loyers nets (en frs par pièce et par an, après déductions des éventuelles subventions) selon la catégorie de logements.

Lors de la mise en location, les loyers bruts sont ajustés en fonction des taux d'intérêt effectifs des emprunts hypothécaires. Lorsque les taux sont bas, comme au cours des dernières années, les loyers bruts d'une partie des logements peuvent être (nettement) plus bas que ceux indiqués dans le tableau ci-dessus. Dans les logements subventionnés, les subventions à la pierre et à la personne s'ajustent en conséquence, de sorte que les loyers nets ne sont pas très différents³. Dans les logements non subventionnés en revanche, lorsque les taux d'intérêt sont bas, les loyers sont d'autant plus bas que la part de fonds étrangers est importante.

3.2 Les prix

L'OCLPF ne fixe pas de plafond de prix pour les logements en ZD PPE. Le prix de vente maximum autorisé est égal au prix de revient admis, additionné d'une marge de promotion d'au maximum 18%. La plupart des logements vendus ces dernières années l'ont été à des prix se situant entre 6 500 frs et 8 500 frs le m².

³ Par exemple, avant la hausse des taux d'intérêt, les loyers bruts des HBM neufs se situaient entre 3 000 frs et 3 500 frs la pièce. Par conséquent, l'Etat n'octroyait pas d'aide à la pierre. Les loyers nets pouvaient même être inférieurs à 2 500 frs la pièce.

4 LE REVENU DES MÉNAGES

Les besoins en logements varient selon la taille du ménage et sa composition. Cinq types de ménages ont été retenus:

- » 1 personne
- » 2 personnes à l'exception des personnes seules avec un enfant⁴
- » 3 personnes ou un adulte avec un enfant
- » 4 personnes
- » 5 personnes ou plus

Tableau 2: Revenus médians des ménages



Office cantonal de la statistique - OCSTAT

Revenu annuel brut médian par type de ménage, en 2016-2018*.
Montant en franc ; intervalle de confiance en %

Canton de Genève

| Type/Taille du ménage | Revenu (en franc) | ± (en %) |
|--|-------------------|------------|
| Une personne | 63 527 | 1,7 |
| Deux personnes | 116 139 | 1,5 |
| Trois personnes ou père/mère seul avec un enfant | 125 049 | 1,3 |
| Quatre personnes | 174 183 | 1,7 |
| Cinq personnes ou plus | 179 677 | 3,8 |
| Ensemble | 104 908 | 0,8 |

*Population résidente permanente vivant en ménages privés. Les fonctionnaires internationaux, les diplomates et les membres de leur famille ne sont pas pris en compte. Les résultats sont des estimations qui contiennent une marge d'erreur représentée sous la forme d'un intervalle de confiance à 95 %. Source : Administration fiscale cantonale / Office cantonal de la statistique / Office fédéral de la statistique

⁴ Il est considéré qu'une personne seule avec un enfant a besoin d'une pièce de plus qu'un couple. Les ménages composés de deux personnes non mariées et non concubines ne sont malheureusement pas identifiables.

Pour chaque type de ménage, cinq tranches de revenu ont été définies par rapport au revenu brut médian d'un ménage de ce type:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Très bas revenus: | moins de 50% |
| Bas revenus: | entre 50% et 70% |
| Revenus moyens inférieurs: | entre 70% et 100% |
| Revenus moyens supérieurs: | entre 100% et 150% |
| Revenu élevés: | plus de 150% |

Ces pourcentages sont forcément un peu arbitraires. Ils sont basés sur les valeurs servant habituellement à définir les ménages les plus défavorisés et la classe moyenne.

Il est assez généralement admis que le seuil de pauvreté se situe à 50% du revenu médian. Cette limite est retenue ici pour définir les ménages à très bas revenu. Ces ménages ont en général besoin d'aides complémentaires à celles prévues par la politique du logement pour pouvoir se loger sans avoir un taux d'effort trop élevé.

Quant à la classe moyenne, l'OFS par exemple considère qu'elle comprend toutes les personnes qui disposent d'un revenu brut équivalent compris entre 70% et 150% du revenu brut équivalent médian⁵. Cette classe moyenne a été divisée en deux segments, en-dessous et en-dessus du revenu médian.

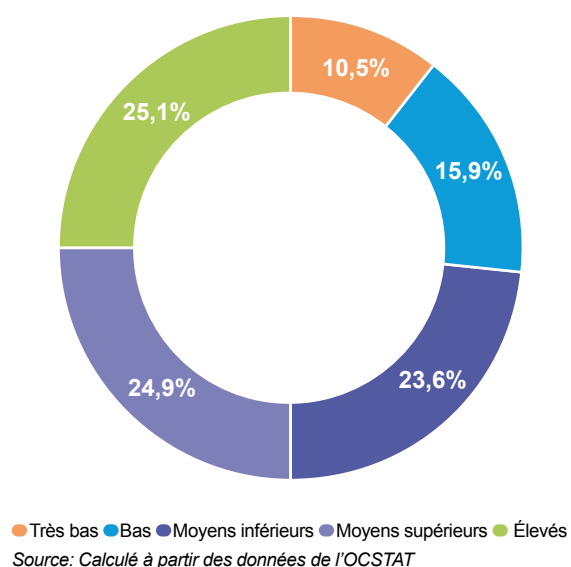
Les ménages ayant un revenu supérieur au seuil de pauvreté mais insuffisant pour faire partie de la classe moyenne sont dénommés «ménages à bas revenus». Ceux qui ont un revenu plus élevé que la classe moyenne sont dénommés «ménages à revenu très élevé». Ces derniers peuvent se loger sur le marché libre.

La figure ci-dessous donne la répartition des ménages par tranches de revenu. Chaque ménage est classé selon le rapport entre son revenu et le revenu médian de son type de ménage.

Par exemple:

- » un ménage composé de deux personnes est considéré comme un ménage à bas revenu si son revenu brut est compris entre 58'070 frs et 81'297 frs;
- » un ménage composé de quatre personnes est considéré comme un ménage à bas revenu si son revenu brut est compris entre 87'092 frs et 121'928 frs.

Figure 1: Répartition des ménages par tranches de revenu



La répartition par tranches de revenu varie relativement peu selon le type de ménages (tableau ci-dessous). La seule différence notable concerne les ménages de 5 personnes ou plus. La part des revenus moyens supérieurs est sensiblement plus faible que la moyenne et la part des revenus élevés sensiblement supérieure.

⁵ Précisons que le revenu équivalent n'est pas le revenu du ménage mais le revenu «théorique» de chacune des personnes composant ce ménage (voir par exemple OCSTAT, Informations statistiques no 25, décembre 2019). Ce concept n'est pas adéquat pour estimer des loyers ou des prix en adéquation avec les capacités financières des ménages.

Tableau 3: Répartition des ménages par tailles et tranches de revenu

| Nombre de personnes du ménage | | Ensemble | 1 | 2 | 3 | 4 | 5+ |
|-------------------------------|------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Revenu médian | | 104 908 | 63 527 | 116 139 | 125 049 | 174 183 | 179 677 |
| très bas | Limite supérieure de revenu | | 31 764 | 58 070 | 62 525 | 87 092 | 89 839 |
| | % de l'ensemble des ménages | 10,5% | 3,5% | 1,9% | 2,7% | 1,5% | 0,9% |
| | % des ménages de x personnes | | 9,6% | 9,2% | 12,4% | 11,5% | 11,4% |
| bas | Limite supérieure de revenu | | 44 469 | 81 297 | 87 534 | 121 928 | 125 774 |
| | % de l'ensemble des ménages | 15,9% | 5,9% | 3,4% | 3,3% | 1,9% | 1,5% |
| | % des ménages de x personnes | | 16,1% | 16,8% | 15,0% | 14,4% | 17,7% |
| moyen inférieur | Limite supérieure de revenu | | 63 527 | 116 139 | 125 049 | 174 183 | 179 677 |
| | % de l'ensemble des ménages | 23,6% | 8,9% | 4,8% | 5,0% | 3,2% | 1,7% |
| | % des ménages de x personnes | | 24,3% | 24,0% | 22,7% | 24,1% | 20,8% |
| moyen supérieur | Limite supérieure de revenu | | 95 291 | 174 209 | 187 574 | 261 275 | 269 516 |
| | % de l'ensemble des ménages | 24,9% | 8,9% | 5,0% | 5,7% | 3,5% | 1,8% |
| | % des ménages de x personnes | | 24,2% | 25,1% | 25,9% | 26,8% | 21,9% |
| élevé | % de l'ensemble des ménages | 25,1% | 9,5% | 5,0% | 5,3% | 3,0% | 2,3% |
| | % des ménages de x personnes | | 25,8% | 24,9% | 24,1% | 23,2% | 28,2% |

Revenu:

Exemples de lecture sur la ligne des très bas revenus:

- » 10,5% de tous les ménages sont des ménages à très bas revenu, donc des ménages dont le revenu est inférieur à 50% du revenu médian des ménages de même taille;
- » 3,5% de tous les ménages sont des ménages d'une personne à très bas revenu, donc des ménages d'une personne dont le revenu est inférieur à 50% du revenu médian des ménages d'une personne;
- » 9,6% des ménages d'une personne ont un revenu très bas.

5 LES LOGEMENTS LOCATIFS

5.1 Définition du loyer financièrement supportable

Le loyer financièrement supportable (dorénavant simplement «supportable») est défini par le taux d'effort, soit le rapport entre le loyer payé par un ménage et son revenu brut. Le loyer d'un logement est supportable pour le ménage qui l'occupe si ce ménage ne doit pas y consacrer plus qu'une proportion jugée supportable de son revenu brut. Comme dans l'étude de 2015, un loyer est considéré comme supportable s'il ne représente pas plus de 25% du revenu brut du ménage.

Les loyers supportables ne sont pas définis ménage par ménage, mais par tranches de revenu et par taille de ménage. Un loyer est supportable pour tous les ménages de la même tranche de revenu s'il est supportable pour le ménage dont le revenu est le plus bas dans la tranche. Ceci implique de faire le calcul pour la limite inférieure de la tranche. Prenons par exemple la tranche des revenus bas, qui va de 50% à 70% du revenu médian. Un loyer est supportable pour les ménages d'une personne dans cette tranche, s'il ne dépasse pas 25% de 50% du revenu médian des ménages d'une personne.

L'objectif de l'étude est de déterminer des intervalles de loyer par tranche de revenu. Le loyer supportable

donne le haut de l'intervalle. Le bas de l'intervalle est calculé en appliquant un taux d'effort de 18% à la limite inférieure de la tranche de revenu. Le postulat est que c'est le taux d'effort que l'on peut imposer aux ménages ne gagnant que ce revenu minimum⁶.

Les ménages à revenu très bas ou à revenu élevé ne figurent pas dans l'analyse sur les logements locatifs, car l'objectif est de déterminer des intervalles de loyer pour les logements subventionnés (en application de la LGL) ou contrôlés (en application de la LGZD). Les très bas revenus ont besoin d'aides complémentaires aux subventions octroyées dans le cadre de la politique du logement et les revenus élevés ont les moyens de se loger sur le marché «libre».

Définir les loyers supportables selon la taille des ménages permet de calculer des loyers supportables par pièce dès qu'on associe un nombre de pièces à chaque taille de ménage. Il ne s'agit pas du nombre effectif de pièces occupées par les ménages, mais d'un nombre jugé approprié. On retient ici deux définitions du nombre approprié de pièces selon la taille du ménage: soit une pièce de plus que le nombre de personnes (que l'on qualifiera de besoin au sens strict), soit deux pièces de plus.

6 Les autres ménages de la même tranche de revenu ayant un taux d'effort inférieur.

5.2 Loyers supportables

Une pièce de plus que le nombre de personnes

L'étude de 2015 donnait des intervalles de loyers par pièce en fonction de la tranche de revenu et du type de ménage (Tableau 4). L'intervalle de loyer permet au ménage qui a le revenu minimum de sa catégorie (même tranche de revenu et même type du ménage) d'avoir un logement comprenant une pièce de plus que le nombre de personnes avec un taux d'effort situé entre 18% et 25%.

Tableau 4: Intervalles de loyers supportables par pièce selon la tranche de revenu et la taille du ménage, pour une pièce de plus que le nombre de personnes; données de 2015

| | Revenu brut minimum (RBM) | Pièces | Loyer / pièce | |
|----------------------------------|---------------------------|--------|---------------|--------------|
| | | | 18% RBM | 25% RBM |
| Revenus bas | | | | |
| Ménages de 1 personne | 31 567 | 2 | 2 841 | 3 946 |
| Ménages de 2 personnes * | 54 663 | 3 | 3 280 | 4 555 |
| Ménages de 3 personnes ** | 57 818 | 4 | 2 602 | 3 614 |
| Ménages de 4 personnes | 65 923 | 5 | 2 373 | 3 296 |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 69 039 | 6 | 2 071 | 2 877 |
| Revenus moyens inférieurs | | | | |
| Ménages de 1 personne | 44 194 | 2 | 3 977 | 5 524 |
| Ménages de 2 personnes * | 76 529 | 3 | 4 592 | 6 377 |
| Ménages de 3 personnes ** | 80 946 | 4 | 3 643 | 5 059 |
| Ménages de 4 personnes | 92 293 | 5 | 3 323 | 4 615 |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 96 654 | 6 | 2 900 | 4 027 |
| Revenus moyens supérieurs | | | | |
| Ménages de 1 personne | 63 134 | 2 | 5 682 | 7 892 |
| Ménages de 2 personnes * | 109 327 | 3 | 6 560 | 9 111 |
| Ménages de 3 personnes ** | 115 637 | 4 | 5 204 | 7 227 |
| Ménages de 4 personnes | 131 847 | 5 | 4 746 | 6 592 |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 138 078 | 6 | 4 142 | 5 753 |

* Sans / ** Avec les ménages composés d'un parent et d'un enfant

□ Médiane

Source: OFS (enquête sur le budget des ménages) + ajustements pour Genève

Exemples de lecture sur la première ligne:

- » 31 567 est le revenu brut correspondant au bas de la fourchette pour les revenus bas parmi les ménages d'une seule personne,
- » 2 841 est le loyer par pièce pour un logement de 2 pièces, défini comme approprié pour un ménage d'une seule personne, qui permet à un ménage dont le revenu est égal au bas de la fourchette (31 567 frs) de payer ce loyer sans y consacrer plus de 18% de son revenu. Avec un loyer de 3 946 frs, ce même ménage doit consacrer 25% de son revenu.

Les calculs ont été mis à jour avec les nouvelles données (Tableau 5).

Tableau 5: Intervalles de loyers supportables par pièce selon la tranche de revenu et la taille du ménage, pour une pièce de plus que le nombre de personnes; nouvelles données

| | Revenu brut minimum (RBM) | Max. | Pièces | Loyer / pièce | | Effectif |
|--------------------------------|---------------------------|----------------|--------|---------------|--------------|----------|
| | | | | 18% RBM | 25% RBM | |
| Revenus bas | | | | | | 15,9% |
| Ménages de 1 personne | 31 764 | 44 469 | 2 | 2 859 | 3 970 | 5,9% |
| Ménages de 2 personnes * | 58 070 | 81 297 | 3 | 3 484 | 4 839 | 3,4% |
| Ménages de 3 personnes ** | 62 525 | 87 534 | 4 | 2 814 | 3 908 | 3,3% |
| Ménages de 4 personnes | 87 092 | 121 928 | 5 | 3 135 | 4 355 | 1,9% |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 89 839 | 125 774 | 6 | 2 695 | 3 743 | 1,5% |
| Revenus moyens inférieurs | | | | | | 23,6% |
| Ménages de 1 personne | 44 469 | 63 527 | 2 | 4 002 | 5 559 | 8,9% |
| Ménages de 2 personnes * | 81 297 | 116 139 | 3 | 4 878 | 6 775 | 4,8% |
| Ménages de 3 personnes ** | 87 534 | 125 049 | 4 | 3 939 | 5 471 | 5,0% |
| Ménages de 4 personnes | 121 928 | 174 183 | 5 | 4 389 | 6 096 | 3,2% |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 125 774 | 179 677 | 6 | 3 773 | 5 241 | 1,7% |
| Revenus moyens supérieurs | | | | | | 24,9% |
| Ménages de 1 personne | 63 527 | 95 291 | 2 | 5 717 | 7 941 | 8,9% |
| Ménages de 2 personnes * | 116 139 | 174 209 | 3 | 6 968 | 9 678 | 5,0% |
| Ménages de 3 personnes ** | 125 049 | 187 574 | 4 | 5 627 | 7 816 | 5,7% |
| Ménages de 4 personnes | 174 183 | 261 275 | 5 | 6 271 | 8 709 | 3,5% |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 179 677 | 269 516 | 6 | 5 390 | 7 487 | 1,8% |

* Sans / ** Avec les ménages composés d'un parent et d'un enfant

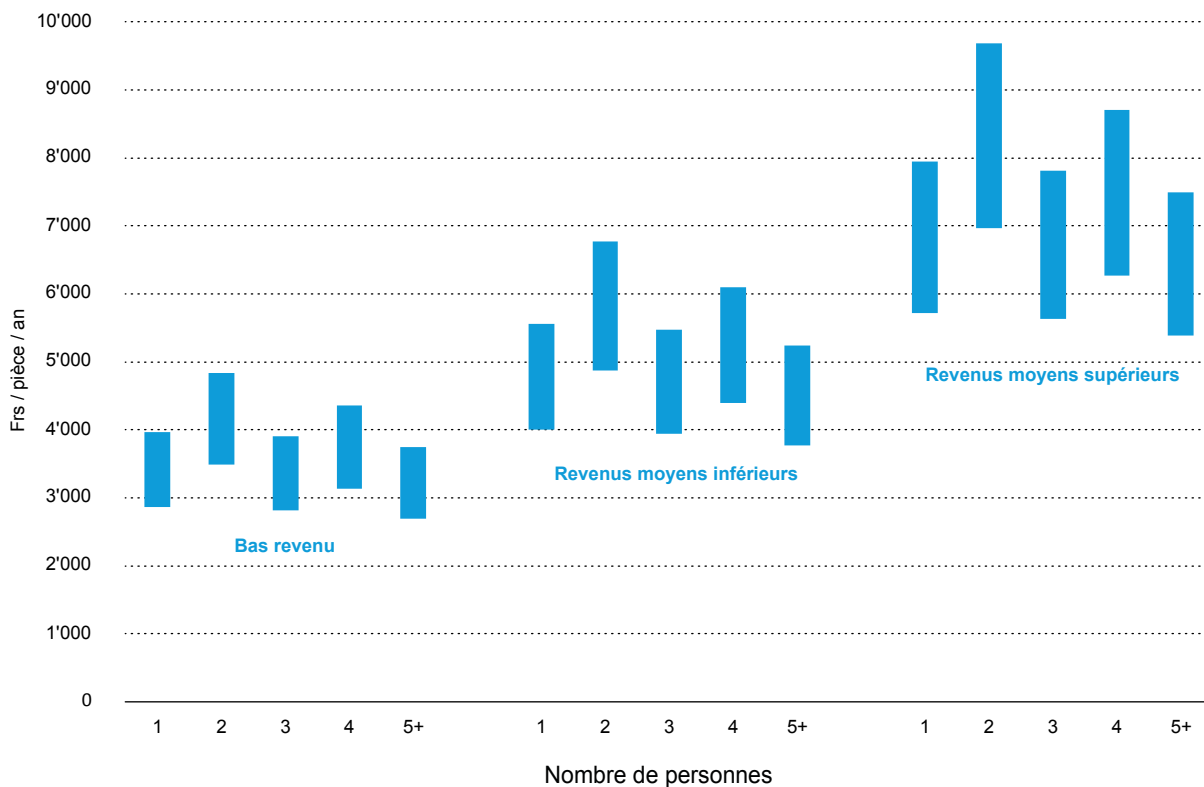
□ Médiane

Pour les ménages composés d'une seule personne, les intervalles de loyers sont très proches de ceux établis en 2015. Pour les ménages composés de 4 personnes ou plus en revanche, ils sont nettement plus hauts car les nouvelles données donnent des revenus d'environ 30% supérieurs ! Pour les mé-

nages composés de 2 ou 3 personnes, cette différence est de l'ordre de 10%.

La figure suivante facilite la lecture du tableau ci-dessus.

Figure 2: Intervalles de loyers supportables par pièce selon la tranche de revenu et la taille du ménage, pour une pièce de plus que le nombre de personnes



Ce sont les ménages de 5 personnes ou plus qui ont besoin des loyers par pièce les plus bas. Les ménages de 2 personnes ont les intervalles de loyer par pièce les plus élevés.

Si on veut un même plafond de loyer par pièce pour une tranche de revenu quelle que soit la taille du

ménage, et donc du logement, c'est le plafond de loyer pour les ménages de 5 personnes ou plus de cette tranche qui doit être retenu. Par exemple, pour la tranche des ménages à bas revenu, c'est 50% du revenu médian des ménages de 5 personnes ou plus qui est la référence pour le calcul du loyer supportable pour l'ensemble des ménages à bas revenu.

Ménages à bas revenu

Pour que l'ensemble des ménages à bas revenu aient un taux d'effort ne dépassant pas 25%, les loyers ne doivent pas dépasser **3 743 frs la pièce** (2 877 frs dans l'étude de 2015 !).

Les loyers HBM (3 500 frs la pièce) répondent dès lors aux besoins de l'ensemble de ces ménages, sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'allocation de logement. Certains d'entre eux ont même des revenus probablement trop élevés pour accéder à ces logements, en particulier parmi les ménages composés de deux adultes⁷.

Les ménages à bas revenu ont également les moyens de se loger dans des logements HM (3 600 frs la pièce avec la subvention personnalisée maximum).

Une partie d'entre eux peuvent encore se loger dans des logements HLM (4 500 frs la pièce) avec un taux d'effort inférieur à 25% sans avoir besoin d'une allocation de logement. C'est le cas de tous les ménages composés de deux adultes. Parmi les autres ménages, certains ont besoin d'une allocation de logement pour abaisser leur taux d'effort.

Ménages à revenu moyen inférieur

Pour que l'ensemble des ménages à revenu moyen inférieur aient un taux d'effort ne dépassant pas 25%, les loyers ne doivent pas dépasser **5 241 frs la pièce** (4 027 frs dans l'étude de 2015).

Les loyers HLM et les loyers HM (5 300 frs la pièce sans subvention personnalisée) répondent aux besoins de la quasi-totalité de ces ménages (certains d'entre eux ont même des revenus probablement trop élevés pour accéder aux HLM et aux HM subventionnés, en particulier parmi les ménages composés de deux adultes).

Une partie des ménages à revenu moyen inférieur peuvent également se loger dans des logements ZD LOC, en particulier la quasi-totalité des ménages composés de deux adultes. Avec les taux d'intérêt qu'on a connus ces dernières années, la proportion est d'autant plus élevée que le bailleur est endetté (car les loyers sont d'autant plus bas).

Ménages à revenu moyen supérieur

Pour que l'ensemble des ménages à revenu moyen supérieur aient un taux d'effort ne dépassant pas 25%, les loyers ne doivent pas dépasser **7 487 frs la pièce** (5 753 frs dans l'étude de 2015).

Les loyers ZD LOC (inférieurs ou égaux à 6 800 frs la pièce) répondent aux besoins de l'ensemble de ces ménages.

⁷ Probablement, car il n'est pas tenu compte des conditions d'accès au logement de la LGL. D'une part, le barème d'accès est basé sur le revenu déterminant, qui tient compte de la fortune et de certaines déductions, et non pas sur le revenu brut. D'autre part, les taux d'effort sont différents de celui retenu dans la présente étude.

Tableau 6: Adéquation entre les loyers admis au stade de l'autorisation de construire et les revenus des ménages – une pièce de plus que le nombre de personnes

| | Loyer max. / pièce | | HBM | HLM | HM subv. | HM non subv. | ZD LOC |
|----------------------------------|--------------------|--------|-------|-------|-------------|--------------|-------------|
| | Bas | Haut | | | | | |
| Loyer / pièce, avant allocation | | | 3 500 | 4 500 | 3 600-5 000 | 5 300 | 6 150-6 800 |
| Revenus bas | | | | | | | |
| Ménages de 1 personne | 3 970 | 5 559 | | | | | |
| Ménages de 2 personnes * | 4 839 | 6 775 | | | | | |
| Ménages de 3 personnes ** | 3 908 | 5 471 | | | | | |
| Ménages de 4 personnes | 4 355 | 6 096 | | | | | |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 3 743 | 5 241 | | | | | |
| Revenus moyens inférieurs | | | | | | | |
| Ménages de 1 personne | 5 559 | 7 941 | | | | | |
| Ménages de 2 personnes * | 6 775 | 9 678 | | | | | |
| Ménages de 3 personnes ** | 5 471 | 7 816 | | | | | |
| Ménages de 4 personnes | 6 096 | 8 709 | | | | | |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 5 241 | 7 487 | | | | | |
| Revenus moyens supérieurs | | | | | | | |
| Ménages de 1 personne | 7 941 | 11 911 | | | | | |
| Ménages de 2 personnes * | 9 678 | 14 517 | | | | | |
| Ménages de 3 personnes ** | 7 816 | 11 723 | | | | | |
| Ménages de 4 personnes | 8 709 | 13 064 | | | | | |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 7 487 | 11 230 | | | | | |

* Sans / ** Avec les ménages composés d'un parent et d'un enfant

Revenu trop bas pour tout ou partie des ménages

Logements subventionnés, besoin d'allocation pour une partie des ménages

Logements subventionnés sans allocation de logement ou logements non subventionnés

Le tableau ci-dessus résume l'adéquation entre les loyers des différentes catégories de logements et les revenus des ménages.

Il n'y a pas de couleur pour les ménages à revenu moyen inférieur dans les logements HBM car ces logements ne leur sont en principe pas destinés. Une bonne partie d'entre eux ont d'ailleurs des revenus trop élevés pour accéder à ces logements.

Il en est de même pour les ménages à revenu moyen supérieur dans les logements HBM, HLM et HM subventionnés.

En résumé:

- » les logements HBM répondent aux besoins (au sens strict) des ménages à bas revenu;
- » les logements HLM répondent aux besoins des ménages à bas revenus, mais une bonne partie d'entre

eux ont besoin d'une allocation de logement;

- » les logements HLM répondent aux besoins des ménages à revenu moyen inférieur;
- » les logements HM subventionnés répondent aux besoins des ménages à bas revenu et à revenu moyen inférieur;
- » les logements HM non subventionnés répondent aux besoins des ménages à revenu moyen;
- » les logements ZD LOC répondent aux besoins des ménages à revenu moyen supérieur (et des ménages à revenu moyen inférieur composés de deux adultes).

Deux pièces de plus que le nombre de personnes

Les mêmes calculs ont été effectués pour un logement comprenant deux pièces de plus que le nombre de personnes (Tableau 7).

Tableau 7: Intervalles de loyers supportables par pièce selon la tranche de revenu et la taille du ménage, pour deux pièces de plus que le nombre de personnes

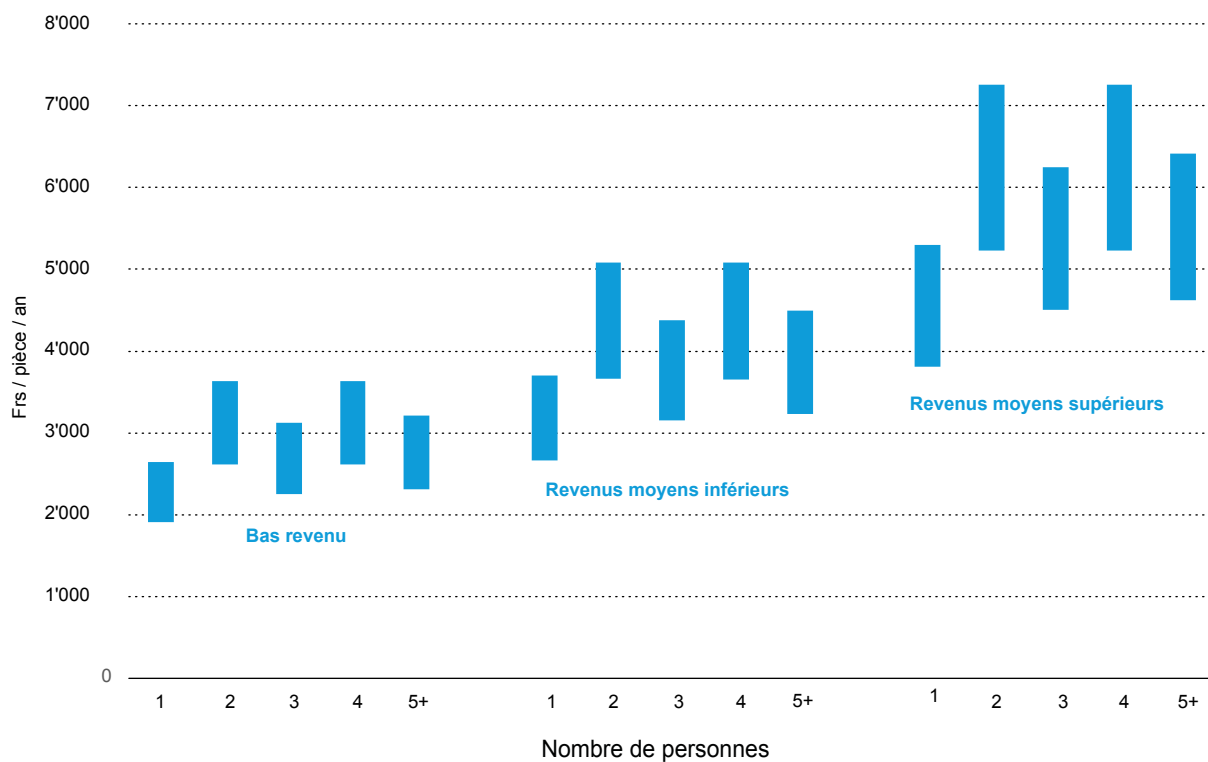
| | Revenu brut minimum (RBM) | Pièces | Loyer / pièce | | Effectif |
|--------------------------------|---------------------------|--------|---------------|--------------|----------|
| | | | 18% RBM | 25% RBM | |
| Revenus bas | | | | | 15,9% |
| Ménages de 1 personne | 31 764 | 3 | 1 906 | 2 647 | 5,9% |
| Ménages de 2 personnes * | 58 070 | 4 | 2 613 | 3 629 | 3,4% |
| Ménages de 3 personnes ** | 62 525 | 5 | 2 251 | 3 126 | 3,3% |
| Ménages de 4 personnes | 87 092 | 6 | 2 613 | 3 629 | 1,9% |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 89 839 | 7 | 2 310 | 3 209 | 1,5% |
| Revenus moyens inférieurs | | | | | 23,6% |
| Ménages de 1 personne | 44 469 | 3 | 2 668 | 3 706 | 8,9% |
| Ménages de 2 personnes * | 81 297 | 4 | 3 658 | 5 081 | 4,8% |
| Ménages de 3 personnes ** | 87 534 | 5 | 3 151 | 4 377 | 5,0% |
| Ménages de 4 personnes | 121 928 | 6 | 3 658 | 5 080 | 3,2% |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 125 774 | 7 | 3 234 | 4 492 | 1,7% |
| Revenus moyens supérieurs | | | | | 24,9% |
| Ménages de 1 personne | 63 527 | 3 | 3 812 | 5 294 | 8,9% |
| Ménages de 2 personnes * | 116 139 | 4 | 5 226 | 7 259 | 5,0% |
| Ménages de 3 personnes ** | 125 049 | 5 | 4 502 | 6 252 | 5,7% |
| Ménages de 4 personnes | 174 183 | 6 | 5 225 | 7 258 | 3,5% |
| Ménages de 5 personnes ou plus | 179 677 | 7 | 4 620 | 6 417 | 1,8% |

* Sans / ** Avec les ménages composés d'un parent et d'un enfant

Médiane

Ce sont cette fois les ménages composés d'une seule personne qui ont besoin des loyers par pièce les plus bas. Ceci s'explique par le fait que le passage d'une pièce de plus à deux pièces de plus que le nombre de personnes représente une augmentation de 50% pour les personnes seules (de 1 pièce à 2 pièces), contre seulement 20% pour les ménages composés de 5 personnes (de 6 pièces à 7 pièces).























































Figure 3: Intervalles de loyers supportables par pièce selon la tranche de revenu et la taille du ménage, pour deux pièces de plus que le nombre de personnes




Les ménages de 2 personnes et de 4 personnes ont les intervalles de loyer par pièce les plus élevés.


Il est évidemment plus difficile d'offrir un certain confort que de couvrir les besoins au sens strict avec les mêmes plafonds de loyer (Tableau 8).


Tableau 8: Adéquation entre les loyers admis au stade de l'autorisation de construire et les revenus des ménages – deux pièces de plus que le nombre de personnes

| | Loyer max. / pièce | HBM | HLM | HM subv. | HM non subv. | ZD LOC |
|----------------------------------|--------------------|---|---|--|---|---|
| Loyer / pièce, avant allocation | | 3 500 | 4 500 | 3 600-5 000 | 5 300 | 6 150-6 800 |
| Revenus bas | | | | | | |
| 1 personne | 2 647 |  |  |  |  |  |
| 2 personnes * | 3 629 |  |  |  |  |  |
| 3 personnes ** | 3 126 |  |  |  |  |  |
| 4 personnes | 3 629 |  |  |  |  |  |
| 5 personnes ou plus | 3 209 |  |  |  |  |  |
| Revenus moyens inférieurs | | | | | | |
| 1 personne | 3 706 | |  |  |  |  |
| 2 personnes * | 5 081 | |  |  |  |  |
| 3 personnes ** | 4 377 | |  |  |  |  |
| 4 personnes | 5 080 | |  |  |  |  |
| 5 personnes ou plus | 4 492 | |  |  |  |  |
| Revenus moyens supérieurs | | | | | | |
| 1 personne | 5 294 | | | |  |  |
| 2 personnes * | 7 259 | | | |  |  |
| 3 personnes ** | 6 252 | | | |  |  |
| 4 personnes | 7 258 | | | |  |  |
| 5 personnes ou plus | 6 417 | | | |  |  |

* Sans / ** Avec les ménages composés d'un parent et d'un enfant

 Revenu trop bas pour tout ou partie des ménages

 Logements subventionnés, besoin d'allocation pour une partie des ménages

 Logements subventionnés sans allocation de logement ou logements non subventionnés

Ménages à bas revenu

Pour que l'ensemble des ménages à bas revenu aient un taux d'effort ne dépassant pas 25% pour un logement comptant deux pièces de plus que le nombre de personnes, les loyers ne doivent pas dépasser 2 647 frs la pièce.

Les loyers HBM permettent d'offrir deux pièces de plus que le nombre de personnes à tous les ménages composés de 2 ou de 4 personnes, mais seulement à une partie des autres. Une grande majorité des personnes seules ont besoin d'une allocation de logement pour abaisser leur taux d'effort.

Les loyers HLM permettent d'offrir deux pièces de plus que le nombre de personnes à une partie des ménages à bas revenus. Beaucoup d'entre eux ont besoin d'une allocation de logements pour abaisser leur taux d'effort.

Les loyers HM permettent également d'offrir deux pièces de plus que le nombre de personnes à une partie des ménages à bas revenus.

Ménages à revenu moyen inférieur

Pour que l'ensemble des ménages à revenu moyen inférieur aient un taux d'effort ne dépassant pas 25%, les loyers ne doivent pas dépasser 3 706 frs la pièce.

Les loyers HM permettent d'offrir deux pièces de plus que le nombre de personnes à la totalité de ces ménages.

Les loyers HLM permettent d'offrir deux pièces de plus que le nombre de personnes à tous les ménages de 2, 4 ou 5 personnes ou plus. Une bonne partie des personnes seules et une petite partie des ménages de 3 personnes ont besoin d'une allocation de logement pour abaisser leur taux d'effort.

Ménages à revenu moyen supérieur

Pour que l'ensemble des ménages à revenu moyen supérieur aient un taux d'effort ne dépassant pas 25%, les loyers ne doivent pas dépasser 5 294 frs la pièce.

Les loyers ZD LOC permettent d'offrir deux pièces de plus que le nombre de personnes à tous les ménages de 2 ou 4 personnes, à une bonne partie des ménages de 3 personnes et de 5 personnes ou plus, et à une petite partie des personnes seules.

Ainsi, une petite partie des ménages de 3 personnes et de 5 personnes ou plus, de même qu'une grande partie des personnes seules ont besoin d'un logement HM pour que leur taux d'effort ne dépasse pas 25%.

6 LES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

Pour les logements en ZD PPE, l'étude de 2015 donnait des prix maxima par m² en fonction du revenu et de la taille du ménage, à partir des pratiques bancaires habituelles pour un financement (taux d'effort et taux d'intérêt théorique, voir ci-après). L'étude concluait que:

- » seuls quelques ménages (composés de deux adultes) à revenu moyen inférieur avaient les moyens d'acquérir un appartement neuf en PPE;
- » la grande majorité des ménages à revenu moyen supérieur avaient les moyens d'acquérir un appartement neuf en PPE;

- » la totalité des ménages à revenu élevé avaient les moyens d'acquérir un appartement neuf en PPE.

Ces résultats étaient entachés des mêmes défauts que ceux relatifs au logement locatif. Les prix maxima ont été recalculés avec les nouvelles données sur les revenus (Tableau 9), en tenant compte du fait que les prix des logements en PPE neufs en zone de développement ont sensiblement augmenté au cours des dix dernières années en raison de l'augmentation de leur prix de revient⁸.

⁸ La charge foncière moyenne a augmenté car il y a de moins en moins de logements construits en zone de fond agricole. Les coûts de construction ont également augmenté, surtout au cours des 3-4 dernières années. Les prix payés par les ménages pour un appartement ont augmenté en conséquence car le prix de vente admis est égal au prix de revient augmenté d'une marge de promotion donnée.

Tableau 9: Calcul du prix supportable, nouvelles données

| | |
|-----------------------|-----|
| Taux d'effort : | 33% |
| Coût d'usage : | 6% |
| Part de fonds propres | 20% |
| Taux d'intérêt | 5% |
| Amortissement | 1% |
| Charges | 1% |

| | m ² PPE | Prix supportable | | m ² | | | | Effectif |
|----------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|----------------|----------|-----------|--------|--------------|
| | | Bas * | Haut * | Bas | Bas x1.2 | Bas x1.33 | Haut | |
| Revenus moyens inférieurs | | | | | | | | 23,6% |
| 1 personne | 75 | 247 049 | 352 928 | 3 294 | 3 953 | 4 381 | 4 706 | 8,9% |
| 2 personnes * | 100 | 451 652 | 645 217 | 4 517 | 5 420 | 6 007 | 6 452 | 4,8% |
| 3 personnes ** | 125 | 486 302 | 694 717 | 3 890 | 4 668 | 5 174 | 5 558 | 5,0% |
| 4 personnes | 145 | 677 378 | 967 683 | 4 672 | 5 606 | 6 213 | 6 674 | 3,2% |
| 5 personnes ou plus | 160 | 698 744 | 998 206 | 4 367 | 5 241 | 5 808 | 6 239 | 1,7% |
| Revenus moyens supérieurs | | | | | | | | 24,9% |
| 1 personne | 75 | 352 928 | 529 392 | 4 706 | 5 647 | 6 259 | 7 059 | 8,9% |
| 2 personnes * | 100 | 645 217 | 967 825 | 6 452 | 7 743 | 8 581 | 9 678 | 5,0% |
| 3 personnes ** | 125 | 694 717 | 1 042 075 | 5 558 | 6 669 | 7 392 | 8 337 | 5,7% |
| 4 personnes | 145 | 967 683 | 1 451 525 | 6 674 | 8 008 | 8 876 | 10 011 | 3,5% |
| 5 personnes ou plus | 160 | 998 206 | 1 497 308 | 6 239 | 7 487 | 8 298 | 9 358 | 1,8% |
| Revenus élevés | | | | | | | | 25,1% |
| 1 personne | 75 | 529 392 | | 7 059 | 8 470 | 9 388 | | 9,5% |
| 2 personnes * | 100 | 967 825 | | 9 678 | 11 614 | 12 872 | | 5,0% |
| 3 personnes ** | 125 | 1 042 075 | | 8 337 | 10 004 | 11 088 | | 5,3% |
| 4 personnes | 145 | 1 451 525 | | 10 011 | 12 013 | 13 314 | | 3,0% |
| 5 personnes ou plus | 160 | 1 497 308 | | 9 358 | 11 230 | 12 446 | | 2,3% |

■ < 6 500 F / m² ■ Entre 6 500 F et 8 000 F / m² ■ > 8 000 F / m² ■ Hypothèses □ Médiane

* Pour les revenus minimum et maximum de la catégorie. | ** Sans / *** Avec les ménages composés d'un parent et d'un enfant

Exemple de lecture pour les personnes seules à revenu moyen supérieur:

- » Un ménage dont le revenu correspond au minimum de la tranche ne peut pas payer plus que 4 706 frs le m².
- » Un ménage dont le revenu correspond au minimum de la tranche augmenté d'un cinquième ne peut pas payer plus que 5 590 frs le m².
- » Un ménage dont le revenu correspond au minimum de la tranche augmenté d'un tiers ne peut pas payer plus que 6 196 frs le m².
- » Un ménage dont le revenu correspond au maximum de la tranche ne peut pas payer plus que 6 988 frs le m².
- » L'effectif correspond à la part de ce type de ménages dans l'ensemble de la population.

Le prix supportable est calculé en divisant la part maximum du revenu qui peut être consacrée au logement par le coût d'usage exprimé en % du prix du logement. Ce dernier dépend de la part de fonds propres (par hypothèse 20%), du taux d'intérêt sur les fonds étrangers (admis à 5% selon les règles de prudence des organismes de financement), de l'amortissement de la dette (qui doit être ramenée à 65% de la valeur du bien en 15 ans selon les mêmes règles de prudence) et des charges dites de copropriété (frais de gestion, assurances, entretien courant et contribution à la réserve pour travaux en particulier):

| | | |
|----------------|-------------------------|------------|
| Intérêts | 5% de 80% du prix = | 4% du prix |
| +Amortissement | 15% du prix en 15 ans = | 1% du prix |
| +Charges | | 1% du prix |
| = Coût d'usage | | 6% du prix |

Le coût d'usage en francs ne doit pas dépasser un tiers du revenu (règles de prudence).

Par exemple, un ménage de trois personnes dont le revenu est de 125 049 frs (médiane) ne peut pas acheter un logement dont le prix est supérieur à 694 717 frs ($125\,049 / 3 / 6\%$), soit 5 558 frs le m² pour un logement de 125 m².

Les ménages qui disposent de plus de 20% de fonds propres peuvent payer un prix plus élevé.

Les ménages qui se contentent d'un logement plus petit peuvent aussi payer un prix au m² plus élevé.

Les prix supportables sont indiqués en rouge s'ils sont inférieurs à 6 500 frs le m² car il n'y a pratiquement plus de logements neufs qui se vendent à des prix en dessous de ce seuil.

Ils sont indiqués en orange s'ils se situent entre 6 500 frs et 8 000 frs le m², car la grande majorité des logements neufs en zone de développement sont vendus à de tels prix. Plus le prix supportable est proche de 6 500 frs le m², plus il est difficile pour les ménages disposant du revenu correspondant d'acquérir un logement neuf. Plus le prix supportable s'approche de 8 000 frs le m², plus il est facile pour ces ménages d'acquérir un logement neuf.

Les prix supportables sont indiqués en vert s'ils sont supérieurs à 8 000 frs le m², car il y a peu de logements neufs qui se vendent à des prix en dessus de ce seuil. La plupart des ménages disposant du revenu correspondant peuvent donc acquérir un logement neuf.

Les résultats sont assez semblables à ceux de 2015 (des revenus plus élevés sont plus ou moins compensés par des prix plus élevés):

- » une petite partie des ménages (composés de deux adultes, de quatre personnes ou de cinq personnes) à revenu moyen inférieur ont les moyens d'acquérir un appartement neuf en PPE;
- » la grande majorité des ménages à revenu moyen supérieur ont les moyens d'acquérir un appartement neuf en PPE;
- » la totalité des ménages à revenu élevé ont les moyens d'acquérir un appartement neuf en PPE.

Globalement, avec les hypothèses considérées, environ la moitié des ménages ont accès aux logements neufs en PPE (à condition, évidemment, de disposer des fonds propres nécessaires).

21.06.2024

 **Philippe Favarger**
Consultant immobilier

 **Prof. Philippe Thalmann**
Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne