



A Mesdames et Messieurs les
membres du Conseil communal

Lausanne, le 27 janvier 2014
C. 35/20-cl - LSP

Question écrite N° 20 de M. Henri Klunge déposée le 8 octobre 2013 : « *Distribution d'une étude sur le logement* »

Rappel

Dans un article paru le 3 septembre 2013, le Conseiller municipal en charge du logement et de la sécurité publique a affirmé sur le site du 20 minutes online que les loyers étaient trop chers pour les deux tiers de la population lausannoise.

L'émission « Factual » de la RTS a contredit cette affirmation lors de son émission du 10 septembre 2013. A la suite de cela, le directeur du logement et de la sécurité publique a répondu (le 11 septembre 2013) par l'intermédiaire de son compte Facebook que ses dires s'appuyaient sur une étude faite par la Ville de Lausanne mettant en relation le revenu des ménages et le niveau des loyers.

J'ai été très étonné d'apprendre de cette manière l'existence de cette étude. Par conséquent, je demande à la Municipalité de bien vouloir répondre aux questions suivantes.

Suivaient les 3 questions traitées ci-dessous.

Préambule

Lors d'une conférence de presse qui s'est tenue le 2 septembre 2013, le directeur du Logement et de la sécurité publique a indiqué que les loyers du marché, ceux qui sont aujourd'hui offerts par le marché immobilier, étaient trop chers pour deux tiers de la population lausannoise. Contrairement à ce qu'indique l'interpellateur, la comparaison ne porte pas sur l'ensemble des loyers pratiqués à Lausanne mais sur les loyers offerts par le marché, c'est-à-dire ceux des logements effectivement disponibles. La nuance est évidemment importante dans la mesure où il existe un écart significatif entre le loyer moyen et les loyers du marché.

Nombre de pièces	Loyer moyen 2011 à Lausanne (OFS, relevé structurel)	Prix de l'offre des appartements en location (4/2012), loyer médian Wüest & Partner	Ecart
1	720	833	15 %
2	972	1263	29 %
3	1213	1658	36 %
4	1545	2019	30 %

Cela étant précisé, l'affirmation selon laquelle « les loyers des logements disponibles sur le marché seraient aujourd'hui trop chers pour deux tiers de la population lausannoise » repose effectivement sur une analyse statistique effectuée par le Service du logement et des gérances juxtaposant statistiques des revenus et statistiques des loyers offerts. Cette analyse a été effectuée dans le cadre des statistiques et instruments que le Service du logement et des gérances tient régulièrement sur le parc immobilier lausannois (les logements vacants, la construction de logements, les aides aux logements ou les besoins de logements sociaux, statistiques LDTR, LAAL). Ces différentes données devraient d'ailleurs faire l'objet, à partir du 2^e semestre 2014, d'un bulletin statistique périodique qui permettra de renseigner le public sur ces différents éléments.

Municipalité de Lausanne

Secrétariat municipal
place de la Palud 2
case postale 6904
CH - 1002 Lausanne
tél. ++41 21 315 22 15
fax ++41 21 315 20 03
municipalite@lausanne.ch

L'analyse effectuée sur les loyers du marché et leur adéquation avec les revenus des Lausannois, de même qu'un commentaire sont joints en annexe. Il en ressort que l'affirmation selon laquelle « les loyers des logements disponibles seraient aujourd'hui trop chers pour deux tiers de la population lausannoise » est bien fondée statistiquement et exprime une situation bien réelle. En d'autres termes, si un échantillon représentatif de la population lausannoise devait aujourd'hui chercher un logement à louer sur le marché, cela se traduirait pour près de deux tiers des ménages par un loyer excessif, soit dépassant 25 % du revenu.

Réponses aux questions posées

Question 1 : Dans quel cadre cette étude a été faite ?

Comme indiqué en préambule, cette analyse a été effectuée dans le cadre des statistiques et instruments que le Service du logement et des gérances tient régulièrement sur le parc immobilier lausannois (les logements vacants, la construction de logements, les aides aux logements ou les besoins de logements sociaux, statistiques LDTR, LAAL). Ces différentes données feront, dès le second semestre 2014, l'objet d'un bulletin statistique trimestriel à l'attention du public.

Question 2 : Qui l'a réalisée ? Les services de la Ville ou un organe externe et indépendant ?

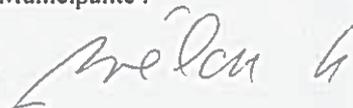
Cette analyse a été effectuée par les collaborateurs du Service du logement et des gérances. Certains éléments figurant dans ce document ont été élaborés avec la participation ponctuelle de Statistique Vaud (ex-SCRIS), en ce qui concerne les recherches portant sur le revenu des ménages lausannois, et de Wüest & Partner, dans les limites d'un mandat restreint portant sur les loyers pratiqués à Lausanne.

Question 3 : Est-il possible de transmettre cette étude au Conseil communal ?

L'analyse dont il est question est jointe à la présente réponse. Un commentaire détaillant la méthodologie, les sources utilisées, les biais statistiques et les résultats est également joint.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz



Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud



Annexes :
commentaire et tableaux statistiques

Analyse de l'adéquation des loyers du marché avec les revenus des ménages lausannois

Commentaire

1. Sources

Les tableaux annexés juxtaposent les revenus des Lausannois, tels qu'ils ressortent des dernières statistiques fiscales disponibles (2009), avec les loyers offerts sur le marché, recensés par l'institut Wüest & Partner (données 2012).

Revenu :

Le revenu fiscal utilisé dans l'analyse est le revenu déclaré à l'autorité fiscale. Il correspond à la totalité des revenus uniques ou périodiques, acquis en Suisse ou à l'étranger, après déduction des prélèvements obligatoires (pour les salariés, il s'agit du salaire net figurant sur le certificat de salaire), mais avant déduction des éléments non imposables liés, par exemple, à l'activité lucrative, aux primes et cotisations d'assurance, etc. Le revenu déclaré ne comprend notamment pas les prestations complémentaires AVS/AI et d'aide sociale.

Les contribuables qui font l'objet de l'analyse sont la population des contribuables âgés de 21 ans et plus, domiciliés toute l'année à Lausanne, qui s'acquittent d'un impôt, à l'exclusion des contribuables imposés à la source et à ceux taxés d'office (dont la composition du revenu n'est pas connue et ne peut donc pas être répartie).¹

Les contribuables sont regroupés par quintile (la population est répartie en tranches de 20 % pour chaque catégorie). Le seuil du décile situé au centre de chaque cohorte est considéré comme une approximation du revenu médian pour chaque quintile.

Loyers :

Les loyers correspondent aux prix de l'offre des appartements en location sur la commune de Lausanne au 4^e trimestre 2012, selon le nombre de pièces et par décile. Le loyer du 1^{er} décile a été considéré comme une approximation du loyer du premier quintile, le loyer du 3^e décile comme une approximation du loyer du 2^e quintile, le loyer du 5^e décile comme une approximation du loyer du 3^e quintile, le loyer du 7^e décile comme une approximation du loyer du quatrième quintile et le loyer du 9^e décile comme une approximation du loyer du cinquième quintile.

2. Méthodologie et hypothèses

Sur la base des données présentées ci-dessus, les tableaux annexés juxtaposent les revenus avec les loyers disponibles sur le marché, sur la base de cinq cohortes d'effectifs égaux (20 % des Lausannois aux revenus les plus faibles dans chaque catégorie, 20 à 40 %, 40 à 60 %, 60 à 80 % et 80 à 100 %) et d'une approximation des loyers offerts correspondants.

Au titre des hypothèses, le nombre de pièces correspondant aux besoins suivant a été retenu en fonction de la composition du ménage :

- 2 pièces pour une personne seule ;
- 3 pièces pour un couple sans enfants ;

¹ L'échantillon retenu et le revenu fiscal induisent quelques biais statistiques décrits ici. L'échantillon retenu exclut tous les contribuables de moins de 21 ans ; il exclut également les contribuables de plus de 21 ans sans revenu ou avec un revenu non imposable. Ce dernier élément en particulier peut conduire à une sous-estimation du pourcentage de la population dont le loyer est excessif par rapport à son revenu. A l'inverse, la non prise en considération dans le revenu fiscal des prestations d'aide sociale ou des PC AVS/AI, de la plupart des bourses d'étude ou d'autres revenus de transferts sociaux peut induire une surestimation du pourcentage de la population dont le loyer est excessif par rapport à son revenu. Ce biais doit toutefois demeurer modeste dans la mesure où les transferts sociaux touchent principalement des ménages modestes pour lesquels les loyers du marché sont de toute manière trop chers.

- 4 pièces pour un couple avec un ou deux enfants ;
- 5 pièces pour un couple avec trois enfants ou plus ;
- 3 pièces pour une famille monoparentale avec un enfant ;
- 4 pièces pour une famille monoparentale avec deux enfants ou plus.

Il a également été admis que le loyer ne devait pas dépasser 25 % du revenu. A titre de comparaison, les frais de logement et d'énergie pèsent en Suisse pour 16.1 % des revenus bruts des ménages.

Il convient dans cette analyse de tenir en particulier compte des trois éléments ci-dessous :

- les présentes données sont fondées sur des échantillons de contribuables et non de ménages, ce qui n'est pas équivalent. Pour limiter ce biais, les contribuables de moins de 21 ans, les contribuables sans revenu, les contribuables taxés d'office et les contribuables imposés à la source n'ont pas été pris en compte ;
- le taux d'effort pris en compte (maximum 25 %) est sensiblement supérieur à la réalité économique des ménages helvétiques. Avec un taux d'effort de 20 % (moyenne suisse), il est à noter que les loyers du marché seraient trop chers pour 80 % des contribuables ;
- les hypothèses portant sur le nombre de pièces correspondant aux besoins de chaque catégorie de population sont plutôt basses, en particulier pour la moitié des contribuables les plus aisés où il est fréquent qu'une personne seule recherche plutôt un trois pièces qu'un deux pièces ou qu'un couple recherche plutôt un quatre pièces qu'un trois pièces. Enfin, cette statistique porte uniquement sur les contribuables et ne tient donc pas compte du fait que deux contribuables distincts peuvent cohabiter.

3. Lecture

Les données sont présentées en cinq tableaux regroupant chacun 20 % des contribuables, des plus modestes aux plus riches :

- les colonnes « revenus annuels » et « revenus mensuels » indiquent le revenu fiscal au décile indiqué ;
- la colonne « loyer du marché » indique le loyer du marché au décile indiqué ;
- la colonne « loyer maximum théorique » représente 25 % du revenu fiscal médian ;
- la dernière colonne indique le nombre de contribuables pour lesquels le loyer du marché implique une charge trop élevée par rapport au revenu.

4. Résultats

Avec les précautions nécessaires à toute analyse statistique², les tableaux annexés font apparaître les éléments suivants :

- ✓ les loyers offerts sur le marché, sur la base des hypothèses indiquées ci-dessus, seraient trop chers pour environ 64 % des Lausannois, soit près de deux tiers de la population ;
- ✓ les loyers du marché seraient également trop chers pour environ 80 % des familles monoparentales, pour une petite moitié des couples mariés avec ou sans enfants et pour plus de deux tiers des personnes seules. Ces chiffres, en raison des biais propres à toute étude statistique, doivent bien entendu être pris pour un ordre de grandeur.

² L'utilisation de la médiane de chaque quintile tranche dans chaque catégorie avec pour effet de faire basculer l'ensemble de la cohorte d'un côté ou de l'autre. Le tableau statistique fait ainsi apparaître des résultats improbables : dans le dernier quintile, tous les contribuables retraités ou toutes les familles monoparentales avec deux enfants auraient un loyer excessif. La réalité est certainement différente, une petite catégorie d'entre eux ayant dans un cas comme dans l'autre des revenus suffisants pour ne pas avoir de loyer excessif. A l'inverse, dans le 3^e quintile, la totalité des couples sans enfants, par exemple, bascule dans la catégorie « revenu suffisant » alors que la réalité est certainement plus nuancée. Il convient donc d'estimer les résultats obtenus comme un ordre de grandeur.

Analyse de l'adéquation des loyers du marché avec les revenus des ménages lausannois

Comparaison des revenus des Lausannois avec les loyers offerts sur le marché
Analyse par quintile

Hypothèse: ratio loyer / revenu fiscal d'un maximum de 25%

Nb de contribuables pour lesquels les loyers du marché seraient excessifs* 38'348
en % de l'échantillon total* 64%

1er quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P0-P20	Revenu annuel médian P10 ¹	Revenu mensuel P10 ¹	Nb de pièces correspondant aux besoins	Loyer du marché P10 ¹	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						12'001
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	15'195	1'266				7'509
Rentiers	13'471	2'694	17'724	1'477	2	935	369	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	12'274	1'023	2	935	256	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	45'677	3'806				3'654
Sans enfant	9'633	1'927	41'127	3'427	3	1'227	857	1'927
1 enfant	3'399	680	50'781	4'232	4	1'495	1'058	680
2 enfants	3'813	763	59'247	4'937	4	1'495	1'234	763
3 enfants et plus	1'427	285	53'000	4'417	5	1'869	1'104	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	25'143	2'095				837
1 enfant	2'653	531	22'936	1'911	3	1'227	478	531
2 enfants	1'259	252	31'439	2'620	4	1'495	655	252
3 enfants et +	275	55	24'000	2'000	4	1'495	500	55

¹ P10: 10% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 90% gagnent plus, resp. 10% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 90% sont plus élevés

2e quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P20-P40	Revenu annuel médian P30 ²	Revenu mensuel P30 ²	Nb de pièces	Loyer du marché P30 ²	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						11'238
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	30'422	2'535				7'509
Rentiers	13'471	2'694	24'907	2'076	2	1'124	519	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	39'692	3'308	2	1'124	827	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	74'396	6'200				2'892
Sans enfant	9'633	1'927	66'718	5'560	3	1'476	1'390	1'927
1 enfant	3'399	680	82'825	6'902	4	1'798	1'726	680
2 enfants	3'813	763	89'896	7'491	4	1'798	1'873	0
3 enfants et plus	1'427	285	79'610	6'634	5	2'248	1'659	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	47'824	3'985				837
1 enfant	2'653	531	45'295	3'775	3	1'476	944	531
2 enfants	1'259	252	52'462	4'372	4	1'798	1'093	252
3 enfants et +	275	55	51'025	4'252	4	1'798	1'063	55

² P30: 30% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 70% gagnent plus, resp. 30% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 70% sont plus élevés

3e quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P40-P60	Revenu annuel médian P50 ³	Revenu mensuel P50 ³	Nb de pièces	Loyer du marché P50 ³	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						8'632
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	47'899	3'992				7'509
Rentiers	13'471	2'694	33'968	2'831	2	1'263	708	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	56'263	4'689	2	1'263	1'172	4'815
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	98'505	8'209				285
Sans enfant	9'633	1'927	87'947	7'329	3	1'658	1'832	0
1 enfant	3'399	680	106'517	8'876	4	2'019	2'219	0
2 enfants	3'813	763	116'153	9'679	4	2'019	2'420	0
3 enfants et plus	1'427	285	109'678	9'140	5	2'525	2'285	285
<i>Familles mono</i>	4'187	837	62'405	5'200				837
1 enfant	2'653	531	59'820	4'985	3	1'658	1'246	531
2 enfants	1'259	252	68'093	5'674	4	2'019	1'419	252
3 enfants et +	275	55	69'721	5'810	4	2'019	1'453	55

³ P50: 50% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 50% gagnent plus, resp. 50% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 50% sont plus élevés

4e quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P60-P80	Revenu annuel médian P70 ⁴	Revenu mensuel P70 ⁴	Nb de pièces	Loyer du marché P70 ⁴	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort>20%)
Total	60'004	12'001						3'532
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	64'933	5'411				2'694
Rentiers	13'471	2'694	48'429	4'036	2	1'406	1'009	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	72'455	6'038	2	1'406	1'509	0
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	130'054	10'838				0
Sans enfant	9'633	1'927	115'449	9'621	3	1'847	2'405	0
1 enfant	3'399	680	137'186	11'432	4	2'249	2'858	0
2 enfants	3'813	763	150'832	12'569	4	2'249	3'142	0
3 enfants et plus	1'427	285	159'940	13'328	5	2'812	3'332	0
<i>Familles mono</i>	4'187	837	80'761	6'730				837
1 enfant	2'653	531	76'316	6'360	3	1'847	1'590	531
2 enfants	1'259	252	89'240	7'437	4	2'249	1'859	252
3 enfants et +	275	55	94'981	7'915	4	2'249	1'979	55

⁴ P70: 70% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 30% gagnent plus, resp. 70% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 30% sont plus élevés

5e quintile							25%	
Catégorie	Nb total de contribuables	Nb de contribuable P90-P100	Revenu annuel médian P90 ⁵	Revenu mensuel P90 ⁵	Nb de pièces	Loyer du marché P90 ⁵	Loyer maximum théorique admissible	Nb Contribuables avec loyer excessif (taux d'effort > 20%)
Total	60'004	12'001						2'946
<i>Pers. seules</i>	37'545	7'509	98'433	8'203				2'694
Rentiers	13'471	2'694	73'469	6'122	2	1'779	1'531	2'694
Pers seules Autres	24'074	4'815	111'104	9'259	2	1'779	2'315	0
<i>Couples mariés</i>	18'272	3'654	212'931	17'744				0
Sans enfant	9'633	1'927	187'804	15'650	3	2'336	3'913	0
1 enfant	3'399	680	207'560	17'297	4	2'844	4'324	0
2 enfants	3'813	763	243'899	20'325	4	2'844	5'081	0
3 enfants et plus	1'427	285	293'178	24'432	5	3'556	6'108	0
<i>Familles mono</i>	4'187	837	122'829	10'236				252
1 enfant	2'653	531	114'674	9'556	3	2'336	2'389	0
2 enfants	1'259	252	133'098	11'092	4	2'844	2'773	252
3 enfants et +	275	55	177'517	14'793	4	2'844	3'698	0

⁵ P90: 90% de la population de chaque catégorie gagnent moins et 10% gagnent plus, resp. 90% des loyers de chaque catégorie sont moins élevés et 10% sont plus élevés

Sources

SCRIS: Revenu fiscal 2009 des contribuables âgés de 21 ans et plus, domiciliés toute l'année à Lausanne, qui s'acquittent d'un impôt, à l'exclusion des contribuables imposés à la source et à ceux taxés d'office.

W&P: Loyers du marché, 4e trimestre 2012.