

# Les loyers plombent le budget des ménages vaudois

Un sondage de MIS Trend commandé par l'Etat de Vaud montre que la part financière consentie par les ménages pour leur loyer est très élevée dans quatre cas sur dix. Tour d'horizon



**Habitat**  
Les Vaudois sont nombreux à payer cher leur appartement. Mais ils s'y sentent bien. MARIUS AFFOLTER

## L'essentiel

- **Ménages** Le loyer dépasse souvent le quart du budget
- **Achat** 60% des locataires veulent devenir propriétaires
- **Vieillesse** Les habitants sont attachés à leur commune

## Lise Bourgeois

La crise du logement va-t-elle durer éternellement dans le canton? Un sondage MIS Trend, commandé par l'Etat de Vaud et opéré sur 1020 personnes aux quatre coins du territoire, montre que les effets de la pénurie, qui sévit depuis la fin des années 1990, sont réels. Principal enseignement: les locataires vaudois consentent une part trop importante de leur revenu pour le logement, avec même des risques pour les plus pauvres de devoir faire appel à l'aide publique ou d'être obligés de s'endetter.

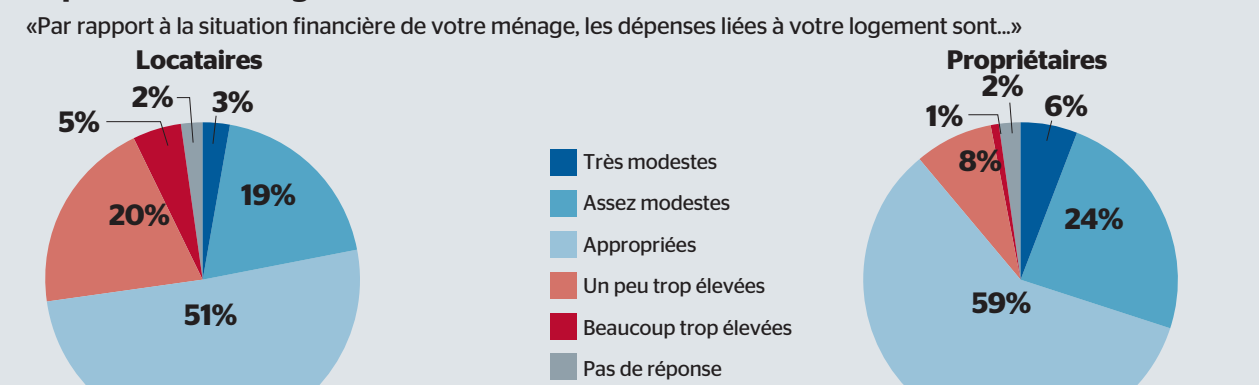
## Loyers chers selon le point de vue

A l'occasion du 2e Forum vaudois du logement, qui se tient aujourd'hui à Tolochenaz, l'Etat publie une photographie de la situation des Vaudois (www.vd.ch), dont 68,5% sont locataires et 31,5% propriétaires. Alors que le taux d'équilibre admis pour la part du loyer ou des traites dans un budget est de 25%, pas loin d'un locataire sur deux (42%) consacre plus du quart de son revenu au logement. La proportion est moindre pour les propriétaires (voir ci-contre). Et, malgré tout, les locataires sont 51% à juger les dépenses liées à leur logement «appropriées».

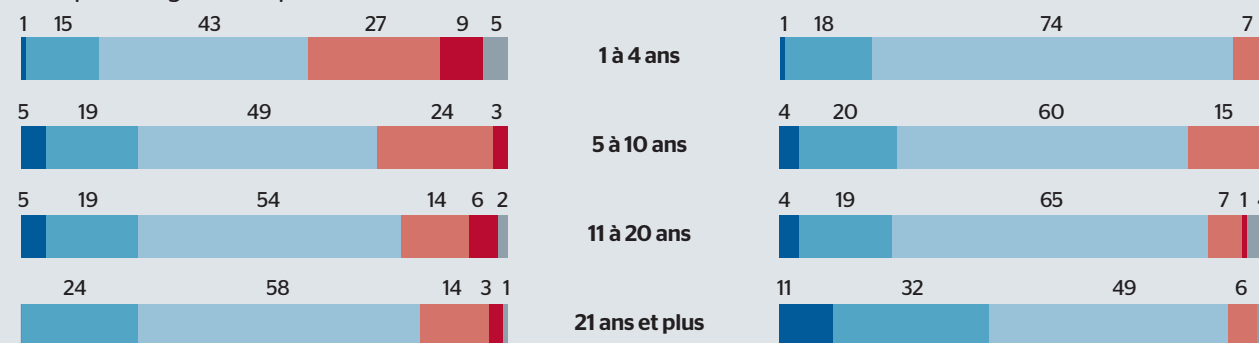
## Socialiste lausannois scandalisé

Pour Grégoire Junod, municipal socialiste à Lausanne, ce résultat met en lumière «les ravages de la spéculation immobilière sur le revenu des ménages». L'édile y ajoute son constat de responsable du logement: «Au cours des dix dernières années, les loyers des logements disponibles ont doublé sur l'arc lémanique, et ce

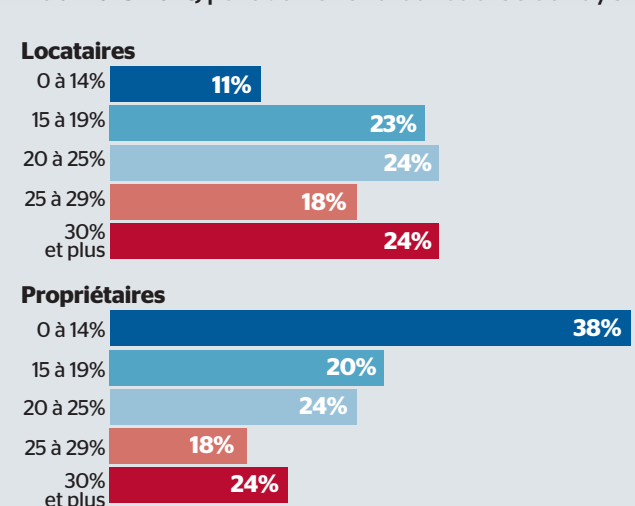
## Dépenses liées au logement



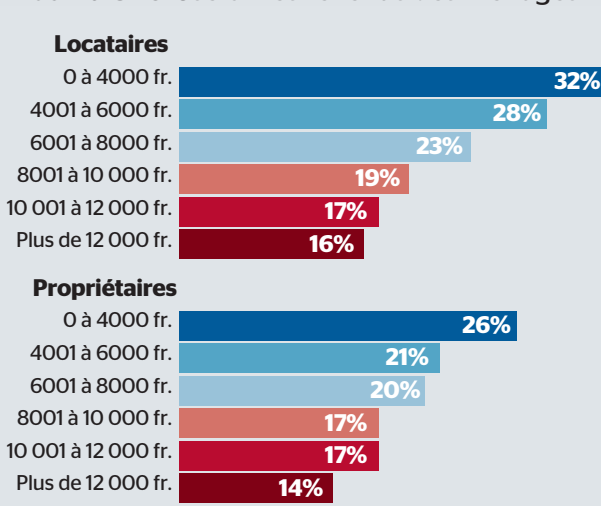
## Occupent le logement depuis... (en %)



## Taux d'effort, part du revenu consacrée au loyer



## Taux d'effort selon les revenus des ménages



sans la moindre justification. Les taux hypothécaires n'ont cessé de diminuer!»

## Agent immobilier scandalisé aussi

Du côté des milieux immobiliers, ce «taux d'effort» de plus de 25% consenti par les locataires inquiète. Olivier Juillard, directeur pour la Suisse romande de Billfinger Real Estate SA, trouve ce pourcentage effrayant: «Si on était en temps de crise, cela serait encore pire...» Le responsable n'incrimine pourtant pas la spéculation: «Les prix sont ce qu'ils sont par rapport



**Grégoire Junod**  
Municipal socialiste du Logement à Lausanne

aux lois du marché.» Et il lance la pierre dans le jardin des collectivités publiques: «Il faudrait qu'il existe beaucoup plus d'objets sur le marché pour répondre à la loi de l'offre et de la demande. Or, aujourd'hui, il faut huit mois de procédure pour transformer un quatre-pièces en deux appartements de deux pièces.»

## Devenir propriétaire ou déménager

Cette cherté de l'habitat a des incidences sur les aspirations des citoyens. Ainsi, 60% des locataires auraient «envie» de devenir propriétaires, tandis qu'à l'inverse seuls 4% des propriétaires se verraient bien relouer un logement. Mais l'accès à la propriété reste difficile, pour des questions financières essentielles. Cela dit, il ne faut pas peindre le diable sur la muraille, car une majorité de Vaudois (62% pour les locataires, 82% pour les propriétaires) trouvent leur logement «idéale» pour leur vie aujourd'hui. Mais une proportion importante de locataires (62%) se voient habiter ailleurs dans dix ans, ce qui n'est pas le cas des propriétaires, qui s'imaginent à 71% encore chez eux en 2025.

## Habiter au vert

Trouver un endroit meilleur marché fait forcément partie des préoccupations des sondés. L'Etat leur demande les critères

de leurs choix. Il s'avère que les personnes ne sont que «relativement» prêtes à faire un effort pour un logement à moindre coût. Une nette majorité ne souhaite pas s'éloigner des commerces et des services. Et, surtout, 76% des 1020 interviewés ont à cœur de ne pas s'éloigner des espaces verts, tandis qu'ils sont 74% à désirer rester près des transports publics.

## L'avenir est écologique

Enfin, un chapitre de l'enquête est consacré aux nouveaux modes d'habitation. Les coopératives d'habitants ainsi que les écoquartiers sont en train de devenir réalité dans certaines communes, à Lausanne notamment. Or 40% des sondés n'ont pas entendu parler de cette typologie d'habitat. Et ceux qui la connaissent le mieux ont entre 55 et 69 ans. Cela dit, parmi les 703 locataires vaudois sondés, 54% seraient prêts à s'associer avec d'autres personnes pour monter une coopérative.

Autre aspect, les écoquartiers sont séduisants. Une bonne majorité des sondés (52%, voir ci-contre) seraient prêts à y habiter. Grégoire Junod prend acte: «Ce sondage est un encouragement pour la politique que nous poursuivons à Lausanne.» Reste qu'une grande majorité (63%) n'est pas près de vouloir habiter dans une tour. Cela s'inscrirait en faux contre la densification dans les villes. «Je ne suis pas surpris, rétorque le municipal lausannois. Les gens sont globalement contents de leurs logements quand ils sont bien équipés et ils ont des réflexes conservateurs. Or la tour, c'est aux antipodes de cela.»

Olivier Juillard, qui travaille avec des investisseurs institutionnels comme les banques ou les caisses de pensions, est inspiré, lui aussi, par l'engouement pour les écoquartiers: «Il faut se tourner vers ce nouveau type d'habitat et prendre en compte toutes les dimensions écologiques lors des rénovations. De ce point de vue, ce sondage peut être utile aux investisseurs. C'est vraiment intéressant.»

**Notre carte des logements disponibles dans le canton**  
apparts.24heures.ch

## «Un taux d'effort important»

● **La conseillère d'Etat Béatrice Métraux, en charge du dossier du Logement, est l'une des premières bénéficiaires de ce sondage**

## Béatrice Métraux, pourquoi avoir commandé ce sondage?

Il est très important pour moi de prendre le pouls de la population en cette période de pénurie. Nous avons voulu obtenir une photographie de la situation et les réponses des locataires et propriétaires aux questions qui se posent dans ce contexte. C'est d'autant plus intéressant à quelques semaines du débat au Grand Conseil sur notre contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA contre la pénurie.

## Quelles réponses des sondés vous ont-elles le plus interpellée?

Le parc locatif ne se résume pas à des considérations quantitatives. Il y a aussi l'aspect qualitatif. Et cet exercice nous permet de voir quelles sont les aspirations des gens. Par ailleurs, j'ai été frappée par l'importance du taux d'effort consenti par les locataires pour leur habitat.

## A quoi attribuez-vous la cherté de certains logements?

A la loi de l'offre et de la demande. Dans les années 1990-2000, on n'a pas construit assez de logements à louer

abordable, au profit d'habitats comme les PPE (ndlr: propriété par étages). Il n'y a pas eu adéquation entre la typologie de logement et les demandes de la population. Et cela se ressent fortement aujourd'hui.

## «J'ai été frappée par l'importance du taux d'effort consenti par les locataires pour leur habitat»



**Béatrice Métraux**  
Conseillère d'Etat en charge du Logement

## En quoi un tel sondage est-il utile?

Il peut servir aux collectivités publiques comme aux investisseurs privés. Par exemple, il est intéressant de voir que les citoyens sont séduits par les écoquartiers et les coopératives d'habitants. Cela éclaire le contexte de la pénurie et donne des pistes à ceux qui veulent construire. C'est essentiel aujourd'hui, car le taux de vacance reste très bas et pénalise les catégories les plus fragiles de la population.

## Vieux, mais pas dans leur tête

● Le sondage MIS Trend commandé par l'Etat de Vaud a pour vocation de restituer une photographie de la situation vaudoise sur le logement aujourd'hui, mais aussi d'esquisser l'avenir. Laurent Curchod, délégué du Conseil d'Etat au logement, explique que l'objectif consiste à obtenir une idée du «ressenti» des Vaudois par rapport à leur habitat et de discerner la manière dont ils envisagent l'avenir.

Un chapitre entier du sondage est ainsi consacré à la vieillesse, afin de voir quels sont les désirs en matière de logement pour les vieux jours. Une majorité (73%, voir ci-dessous) des 391 sondés de 55 ans et plus ont envie de rester dans leur habitat actuel jusqu'à la fin de leurs jours. Peu anxieux en apparence et peut-être plutôt jeunes dans leur tête, ils sont 53% à n'avoir pas encore réfléchi à leur fin de vie. Et parmi ces insoucians figure une bonne proportion de personnes âgées de plus de 70 ans!

Reste que des préférences s'expriment au moment de choisir entre différents types d'habitat pour sa vieillesse. Les solutions avec services, logements protégés, adaptés, appartements avec conciergerie sociale ou à proximité d'un EMS séduisent. Davantage d'ailleurs que l'idée d'un appartement indépendant avec

espaces communs, d'un studio dans la maison de ses enfants ou d'une colocation avec d'autres personnes, qu'elles soient jeunes ou vieilles.

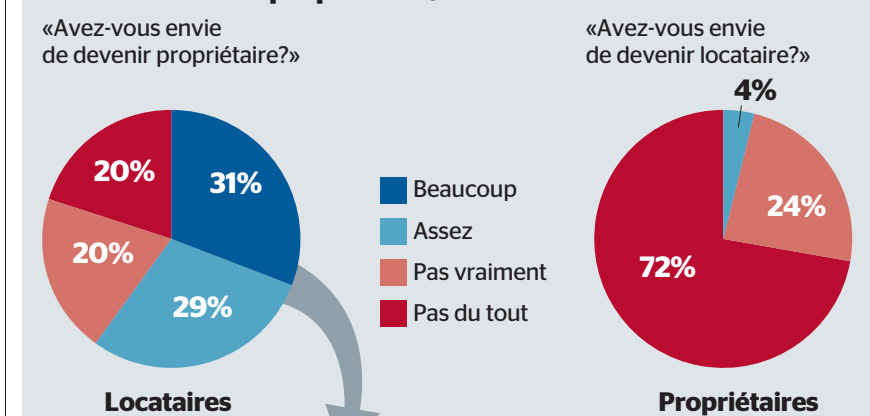
Autre résultat intéressant: 71% des plus de 55 ans disent vouloir rester dans leur commune s'ils devaient déménager parce que leur logement actuel n'est plus adapté. Laurent Curchod: «Ce grand attachement à sa commune de résidence prouve que

## «Cet attachement à la commune montre que chaque localité doit se sentir concernée par la problématique»

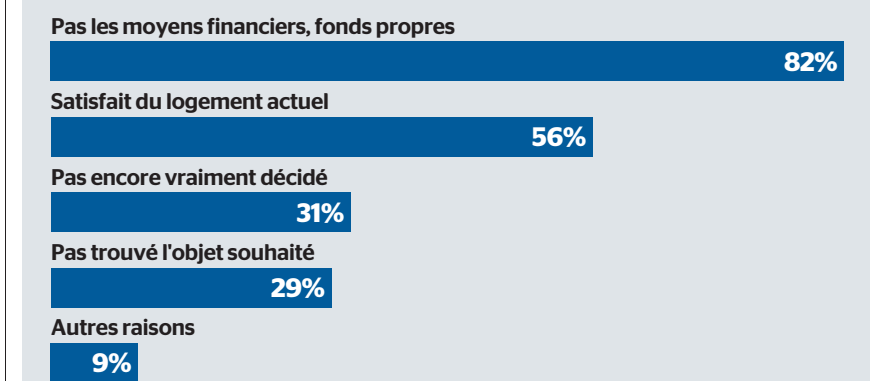
Laurent Curchod Délégué au Logement

les Vaudois n'ont pas vraiment l'esprit nomade. Et cela implique surtout que les petites communes se sentent concernées au même titre que les villes par la problématique des structures d'accueil pour les personnes âgées.» Toute une réflexion qui pourrait figurer dans les futurs programmes de législature.

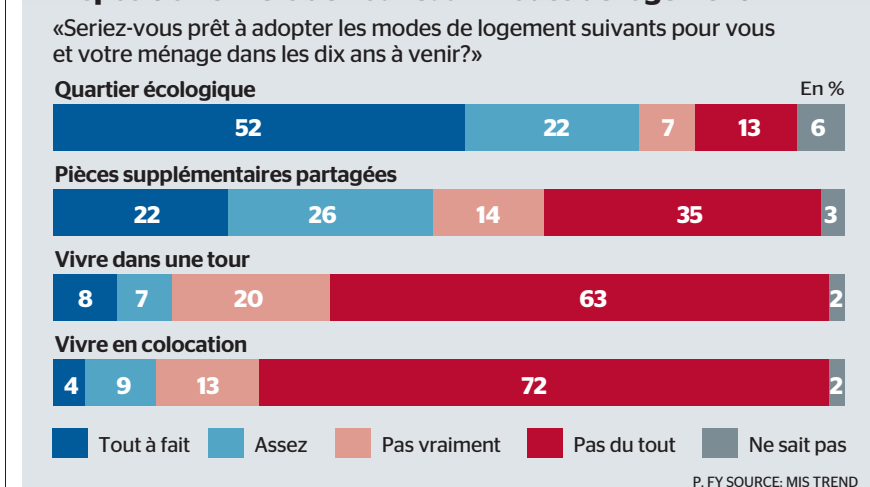
## Envie de devenir propriétaire/locataire



## «Pourquoi n'êtes-vous pas encore devenu propriétaire?»

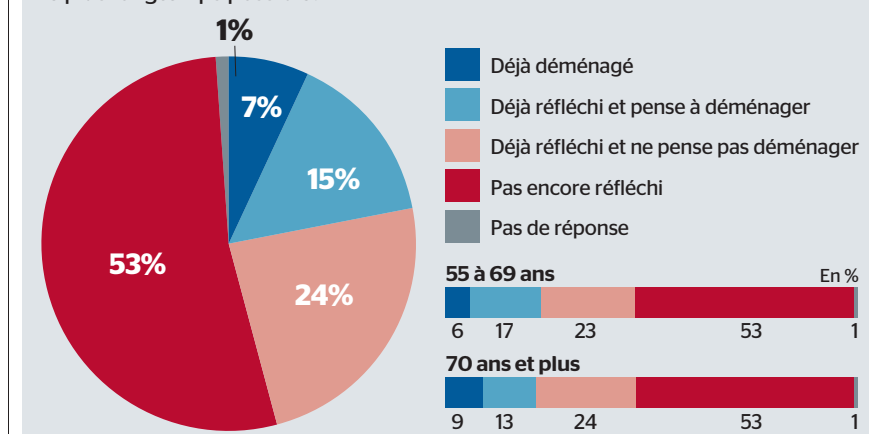


## Disposition envers de nouveaux modes de logement



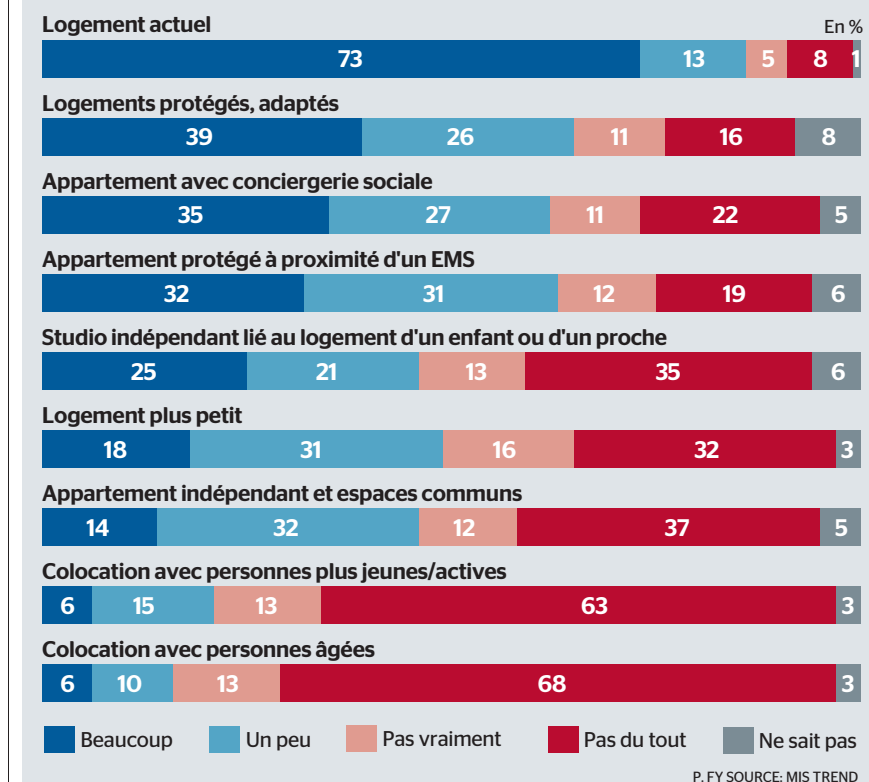
## Logement pour les vieux jours

«Personnellement, avez-vous réfléchi à déménager en prévision de vos vieux jours afin de disposer d'un logement adapté où vous puissiez rester le plus longtemps possible?»



## Réactions à divers types de logement pour les vieux jours

«En pensant à vos vieux jours, pouvez-vous dire si les types de logements suivants vous séduiraient ou non?»





## L'essentiel

- **Ménages** Le loyer dépasse souvent le quart du budget
- **Achat** 60% des locataires veulent devenir propriétaires
- **Vieillesse** Les habitants sont attachés à leur commune

### Lise Bourgeois

La crise du logement va-t-elle durer éternellement dans le canton? Un sondage MIS Trend, commandé par l'Etat de Vaud et opéré sur 1020 personnes aux quatre coins du territoire, montre que les effets de la pénurie, qui sévit depuis la fin des années 1990, sont réels. Principal enseignement: les locataires vaudois consentent une part trop importante de leur revenu pour le logement, avec même des risques pour les plus pauvres de devoir faire appel à l'aide publique ou d'être obligés de s'endetter.

### Loyers chers selon le point de vue

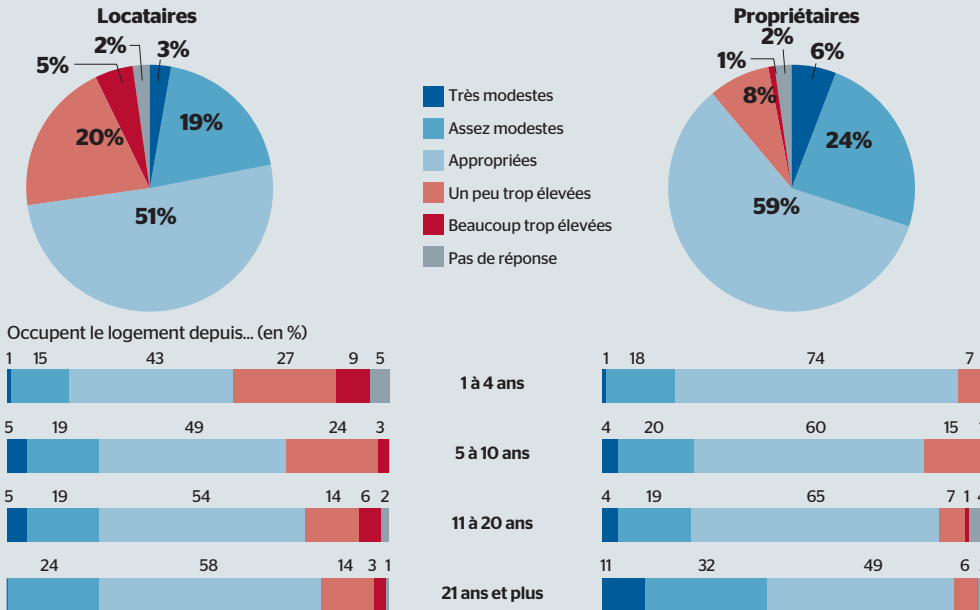
A l'occasion du 2e Forum vaudois du logement, qui se tient aujourd'hui à Tolochenaz, l'Etat publie une photographie de la situation des Vaudois ([www.vd.ch](http://www.vd.ch)), dont 68,5% sont locataires et 31,5% propriétaires. Alors que le taux d'équilibre admis pour la part du loyer ou des traites dans un budget est de 25%, pas loin d'un locataire sur deux (42%) consacre plus du quart de son revenu au logement. La proportion est moindre pour les propriétaires (voir ci-contre). Et, malgré tout, les locataires sont 51% à juger les dépenses liées à leur logement «appropriées».

### Socialiste lausannois scandalisé

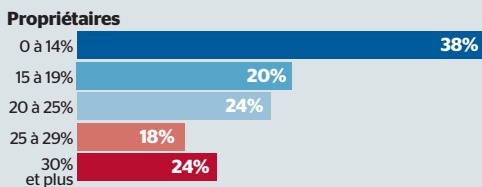
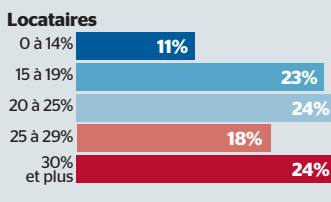
Pour Grégoire Junod, municipal socialiste à Lausanne, ce résultat met en lumière «les ravages de la spéculation immobilière sur le revenu des ménages». L'édile y ajoute son constat de responsable du logement: «Au cours des dix dernières années, les loyers des logements disponibles ont doublé sur l'arc lémanique, et ce

## Dépenses liées au logement

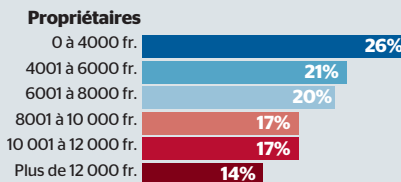
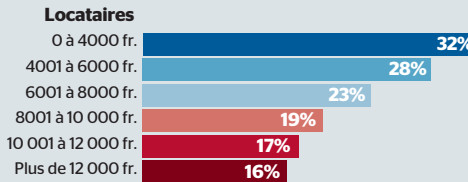
«Par rapport à la situation financière de votre ménage, les dépenses liées à votre logement sont...»



## Taux d'effort, part du revenu consacrée au loyer



## Taux d'effort selon les revenus des ménages



P. F.Y SOURCE: MIS TREND

sans la moindre justification. Les taux hypothécaires n'ont cessé de diminuer!»

### Agent immobilier scandalisé aussi

Du côté des milieux immobiliers, ce «taux d'effort» de plus de 25% consenti par les locataires inquiète. Olivier Juillard, directeur pour la Suisse romande de Bilfinger Real Estate SA, trouve ce pourcentage effrayant: «Si on était en temps de crise, cela serait encore pire...» Le responsable n'incrimine pourtant pas la spéculation: «Les prix sont ce qu'ils sont par rapport



**Grégoire Junod**  
Municipal socialiste du Logement à Lausanne

aux lois du marché.» Et il lance la pierre dans le jardin des collectivités publiques: «Il faudrait qu'il existe beaucoup plus d'objets sur le marché pour répondre à la loi de l'offre et de la demande. Or, aujourd'hui, il faut huit mois de procédure pour transformer un quatre-pièces en deux appartements de deux pièces.»

### Devenir propriétaire ou déménager

Cette cherté de l'habitat a des incidences sur les aspirations des citoyens. Ainsi, 60% des locataires auraient «envie» de devenir propriétaires, tandis qu'à l'inverse seuls 4% des propriétaires se verraient bien relouer un logement. Mais l'accès à la propriété reste difficile, pour des questions financières essentiellement. Cela dit, il ne faut pas peindre le diable sur la muraille, car une majorité de Vaudois (62% pour les locataires, 82% pour les propriétaires) trouvent leur logement «idéal» pour leur vie aujourd'hui. Mais une proportion importante de locataires (62%) se voient habiter ailleurs dans dix ans, ce qui n'est pas le cas des propriétaires, qui s'imaginent à 71% encore chez eux en 2025.

### Habiter au vert

Trouver un endroit meilleur marché fait forcément partie des préoccupations des sondés. L'Etat leur demande les critères

de leurs choix. Il s'avère que les personnes ne sont que «relativement» prêtes à faire un effort pour un logement à moindre coût. Une nette majorité ne souhaite pas s'éloigner des commerces et des services. Et, surtout, 76% des 1020 interviewés ont à cœur de ne pas s'éloigner des espaces verts, tandis qu'ils sont 74% à désirer rester près des transports publics.

### L'avenir est écologique

Enfin, un chapitre de l'enquête est consacré aux nouveaux modes d'habitation. Les coopératives d'habitants ainsi que les écoquartiers sont en train de devenir réalité dans certaines communes, à Lausanne notamment. Or 40% des sondés n'ont pas entendu parler de cette typologie d'habitat. Et ceux qui la connaissent le mieux ont entre 55 et 69 ans. Cela dit, parmi les 703 locataires vaudois sondés, 54% seraient prêts à s'associer avec d'autres personnes pour monter une coopérative.

Autre aspect, les écoquartiers sont séduisants. Une bonne majorité des sondés (52%, voir ci-contre) seraient prêts à y habiter. Grégoire Junod prend acte: «Ce sondage est un encouragement pour la politique que nous poursuivons à Lausanne.» Reste qu'une grande majorité (63%) n'est pas près de vouloir habiter dans une tour. Cela s'inscrirait en faux contre la densification dans les villes. «Je ne suis pas surpris, rétorque le municipal lausannois. Les gens sont globalement contents de leurs logements quand ils sont bien équipés et ils ont des réflexes conservateurs. Or la tour, c'est aux antipodes de cela.»

Olivier Juillard, qui travaille avec des investisseurs institutionnels comme les banques ou les caisses de pensions, est inspiré, lui aussi, par l'engouement pour les écoquartiers: «Il faut se tourner vers ce nouveau type d'habitat et prendre en compte toutes les dimensions écologiques lors des rénovations. De ce point de vue, ce sondage peut être utile aux investisseurs. C'est vraiment intéressant.»

**Notre carte des logements disponibles dans le canton**  
[apparts.24heures.ch](http://apparts.24heures.ch)

# «Un taux d'effort important»

● **La conseillère d'Etat Béatrice Métraux, en charge du dossier du Logement, est l'une des premières bénéficiaires de ce sondage**

## Béatrice Métraux, pourquoi avoir commandé ce sondage?

Il est très important pour moi de prendre le pouls de la population en cette période de pénurie. Nous avons voulu obtenir une photographie de la situation et les réponses des locataires et propriétaires aux questions qui se posent dans ce contexte. C'est d'autant plus intéressant à quelques semaines du débat au Grand Conseil sur notre contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA contre la pénurie.

## Quelles réponses des sondés vous ont-elles le plus interpellée?

Le parc locatif ne se résume pas à des considérations quantitatives. Il y a aussi l'aspect qualitatif. Et cet exercice nous permet de voir quelles sont les aspirations des gens. Par ailleurs, j'ai été frappée par l'importance du taux d'effort consenti par les locataires pour leur habitat.

## A quoi attribuez-vous la cherté de certains logements?

A la loi de l'offre et de la demande. Dans les années 1990-2000, on n'a pas construit assez de logements à louer

abordable, au profit d'habitats comme les PPE (*ndlr: propriété par étages*). Il n'y a pas eu adéquation entre la typologie de logement et les demandes de la population. Et cela se ressent fortement aujourd'hui.

## «J'ai été frappée par l'importance du taux d'effort consenti par les locataires pour leur habitat»



**Béatrice Métraux**  
Conseillère d'Etat en charge du Logement

## En quoi un tel sondage est-il utile?

Il peut servir aux collectivités publiques comme aux investisseurs privés. Par exemple, il est intéressant de voir que les citoyens sont séduits par les écoquartiers et les coopératives d'habitants. Cela éclaire le contexte de la pénurie et donne des pistes à ceux qui veulent construire. C'est essentiel aujourd'hui, car le taux de vacance reste très bas et pénalise les catégories les plus fragiles de la population.

# Vieux, mais pas dans leur tête

● Le sondage MIS Trend commandé par l'Etat de Vaud a pour vocation de restituer une photographie de la situation vaudoise sur le logement aujourd'hui, mais aussi d'esquisser l'avenir. Laurent Curchod, délégué du Conseil d'Etat au logement, explique que l'objectif consiste à obtenir une idée du «ressenti» des Vaudois par rapport à leur habitat et de discerner la manière dont ils envisagent l'avenir.

Un chapitre entier du sondage est ainsi consacré à la vieillesse, afin de voir quels sont les désirs en matière de logement pour les vieux jours. Une majorité (73%, voir ci-dessous) des 391 sondés de 55 ans et plus ont envie de rester dans leur habitat actuel jusqu'à la fin de leurs jours. Peu anxieux en apparence et peut-être plutôt jeunes dans leur tête, ils sont 53% à n'avoir pas encore réfléchi à leur fin de vie. Et parmi ces insoucians figure une bonne proportion de personnes âgées de plus de 70 ans!

Reste que des préférences s'expriment au moment de choisir entre différents types d'habitat pour sa vieillesse. Les solutions avec services, logements protégés, adaptés, appartements avec conciergerie sociale ou à proximité d'un EMS séduisent. Davantage d'ailleurs que l'idée d'un appartement indépendant avec

espaces communs, d'un studio dans la maison de ses enfants ou d'une colocation avec d'autres personnes, qu'elles soient jeunes ou vieilles.

Autre résultat intéressant: 71% des plus de 55 ans disent vouloir rester dans leur commune s'ils devaient déménager parce que leur logement actuel n'est plus adapté. Laurent Curchod: «Ce grand attachement à sa commune de résidence prouve que

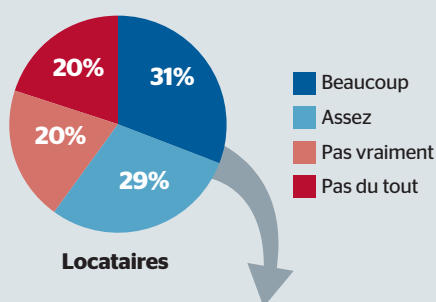
## «Cet attachement à la commune montre que chaque localité doit se sentir concernée par la problématique»

**Laurent Curchod** Délégué au Logement

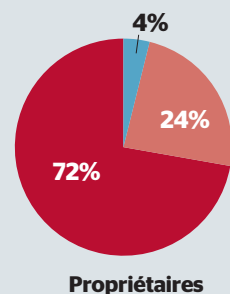
les Vaudois n'ont pas vraiment l'esprit nomade. Et cela implique surtout que les petites communes se sentent concernées au même titre que les villes par la problématique des structures d'accueil pour les personnes âgées.» Toute une réflexion qui pourrait figurer dans les futurs programmes de législature.

## Envie de devenir propriétaire/locataire

«Avez-vous envie de devenir propriétaire?»



«Avez-vous envie de devenir locataire?»



«Pourquoi n'êtes-vous pas encore devenu propriétaire?»

**Pas les moyens financiers, fonds propres**



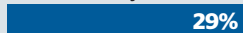
**Satisfait du logement actuel**



**Pas encore vraiment décidé**



**Pas trouvé l'objet souhaité**

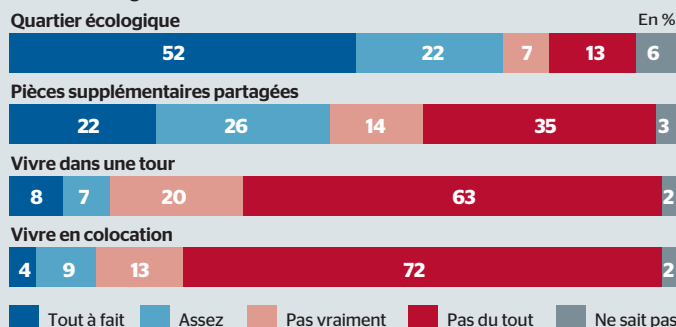


**Autres raisons**



## Disposition envers de nouveaux modes de logement

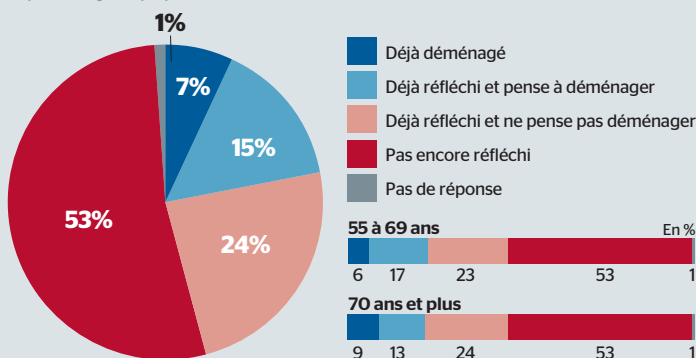
«Seriez-vous prêt à adopter les modes de logement suivants pour vous et votre ménage dans les dix ans à venir?»



P. FY SOURCE: MIS TREND

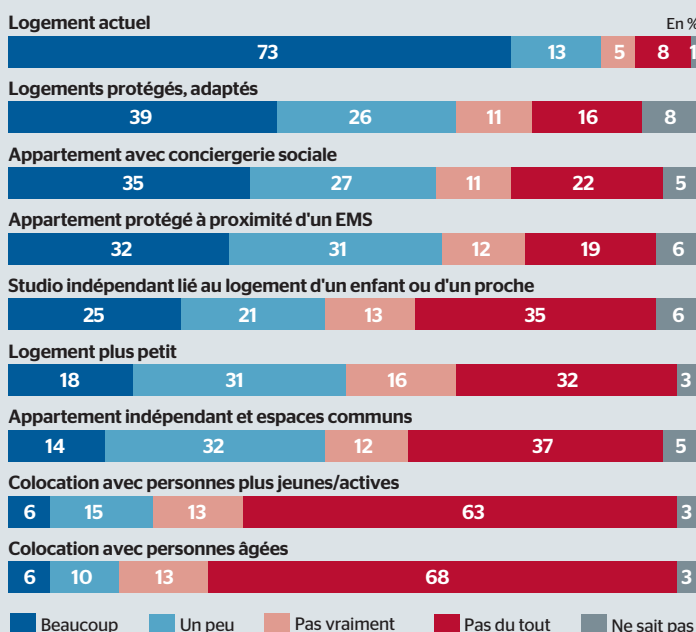
## Logement pour les vieux jours

«Personnellement, avez-vous réfléchi à déménager en prévision de vos vieux jours afin de disposer d'un logement adapté où vous puissiez rester le plus longtemps possible?»



## Réactions à divers types de logement pour les vieux jours

«En pensant à vos vieux jours, pouvez-vous dire si les types de logements suivants vous séduiraient ou non?»



P. FY SOURCE: MIS TREND