Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana
Dipartimento ambiente costruzioni e design
Istituto sostenibilità applicata all'ambiente costruito

SUPSI

Con il sostegno di:

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Dipartimento della sanità e della socialità
Divisione dell'azione sociale e delle famiglie

Analyse des déséquilibres en matière de loyers abordables dans le canton du Tessin (2020-2022)

Ing. Giovanni Branca
Dr. Domenico Altieri
SUPSI – DACD/DEASS

27èmes Journées suisse du logement,

Bienne, 3 novembre 2023

Introduction

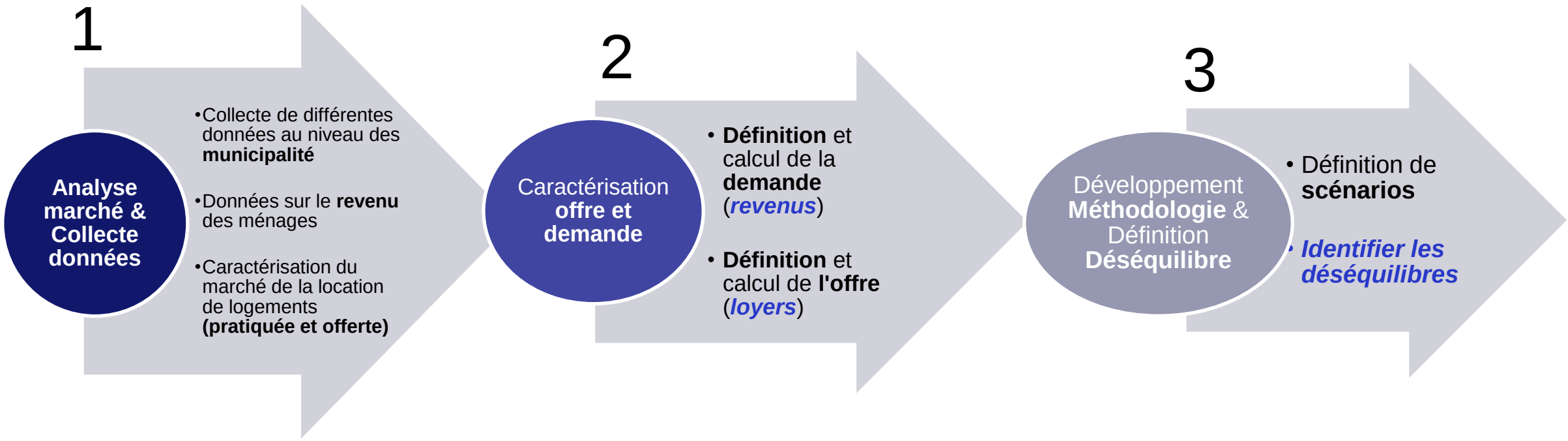
- Le logement locatif durable est un objectif de la politique sociale. **Le marché ne répond pas toujours de manière adéquate à la demande**.
- La définition de la demande n'est pas triviale. En général, **un loyer est considéré abordable s'il est inférieur au loyer médian proposé**.
- **Besoin de nouvelles approches et outils** au service des différents acteurs, dans la **définition de stratégies au soutien de la politique des logements à loyers abordables**.

Objectifs et approche

Objectifs/activités:

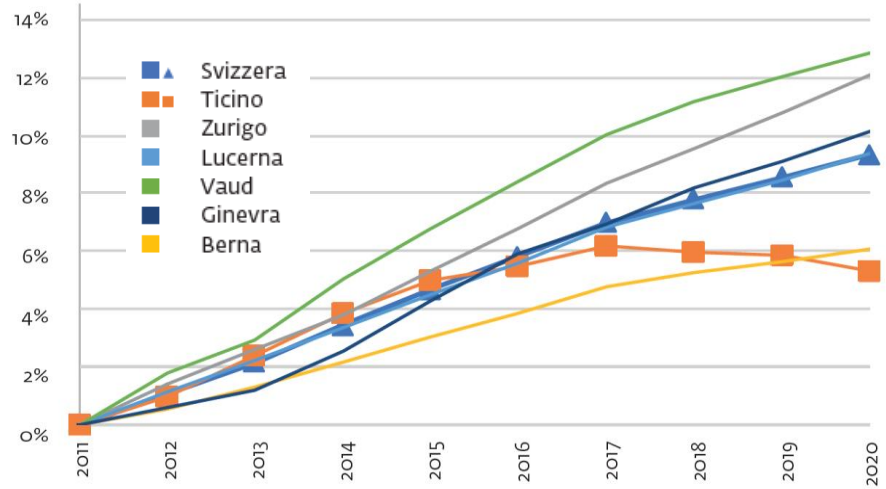
1. **Analyse du marché** (état de l'art) & **Collecte des données** (base des données);
2. Caractérisation de **l'offre et de la demande**;
3. Développement d'une méthodologie d'analyse et estimation des **déséquilibres de loyers abordables**;

Approche:

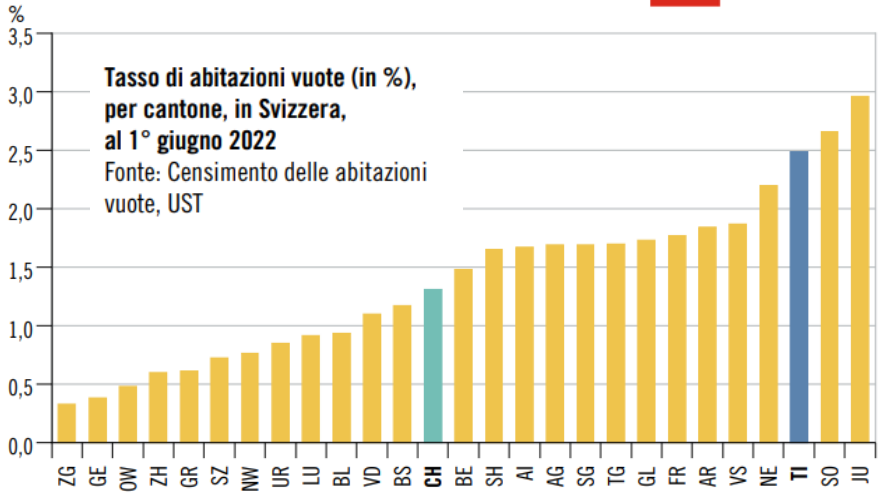


1. Analyse du marché: le cas particulier du Tessin

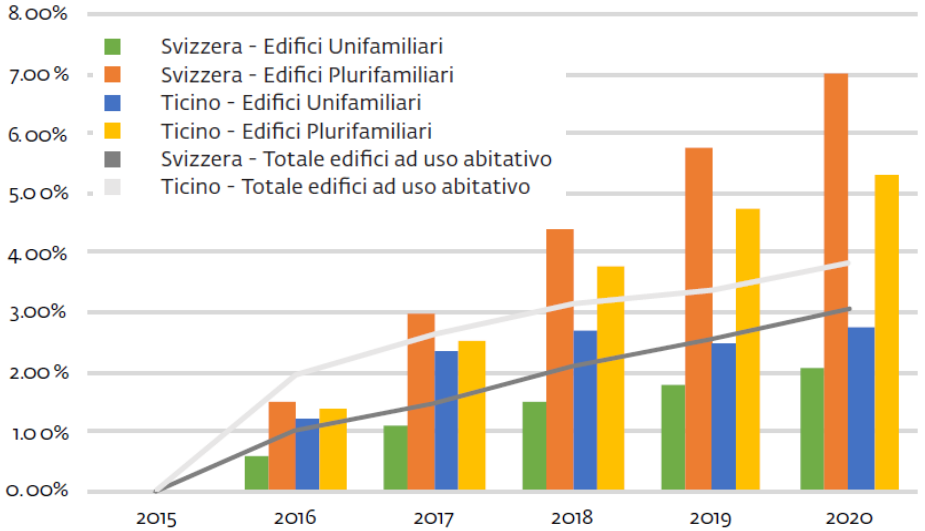
Evolution Démographique ↘ ↗



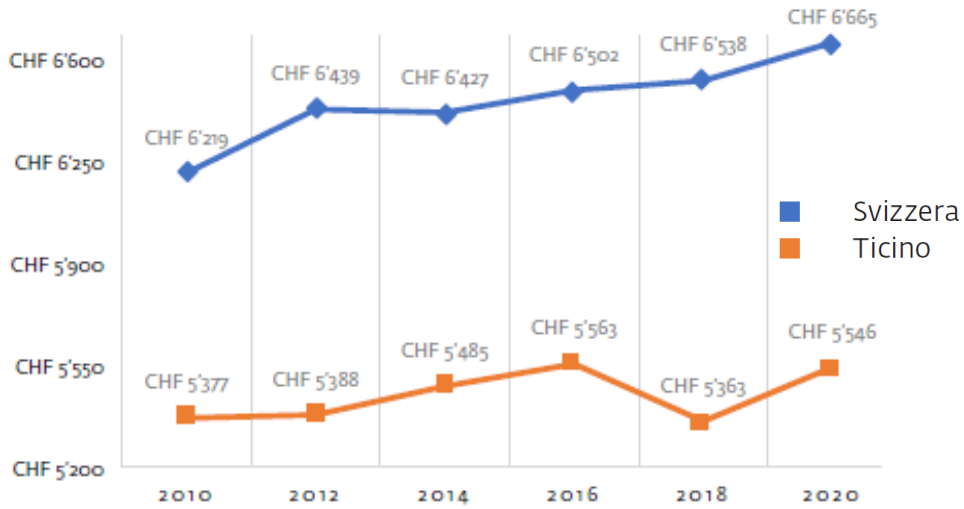
Taux de vacance ↗ ↘



Croissance bâtiments résidentiels ↗ ↗



Salaire moyen brut → ↗



1. Collecte et structuration des données

OFFRE

Marché du logement locatif

- Données historiques obtenues à partir de l'ensemble de données OFS
- Données par rapport à la composition du ménage

Marché du logement disponible

- Script d'extraction web à partir des principaux moteurs de recherche
- Combinaison avec d'autres sources données (FPRE; WP)

DEMANDE

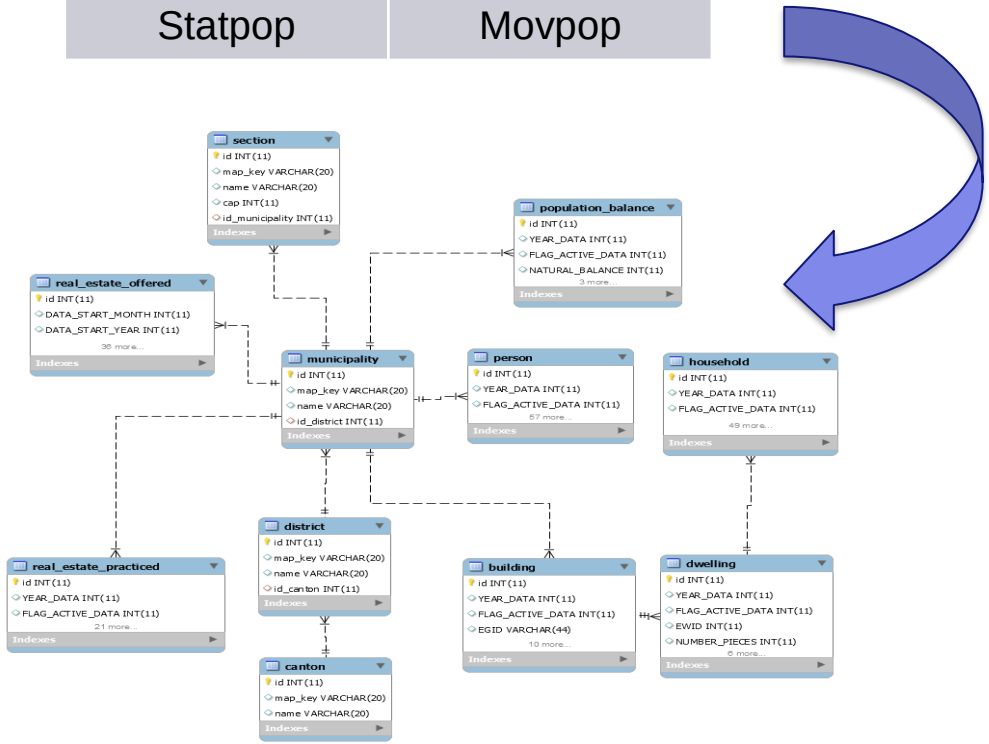
Données sur les revenus

- Ensemble de données USTAT
- Impôt fédéral

Données sur les ménages

- StatPop et autres données OFS (composition, vacants)

Ménages	
StatBL	RegBL
Loyers	
Relevé struct.	Web, FPRE
Revenus	
USTAT	Impôt fédéral
Population	
Statpop	Movpop



2. Définition de loyers abordables

- Trois méthodes pour définir les loyers abordables:
  1. Comparaison avec d'autres logements: le loyer est abordable s'il est inférieur au niveau habituel du marché dans une zone donnée et pour la même qualité de logement.
  2. Comparaison avec les coûts: le loyer est abordable s'il est proportionnel aux coûts de construction (loyers qui couvren les coûts).
  3. Comparaison avec le revenu: le loyer (offre) est durable s'il implique une charge locative viable (taux d'effort) pour le locataire (demande).

  → 3) Permet de quantifier les déséquilibres de loyers abordables par rapport à l'offre et à la demande.

- Le concept adéquation du logement est multidimensionnel:
  Variables essentielles pour la méthodologie employée:
  - ✓ Taille du logement (surface habitable minimale garantie)
  - ✓ Taux d'effort (proportion du revenu qu'un ménage peut consacrer aux frais de logement)
  - ✓ Revenue disponible équivalent (partie du revenu brut obtenu en déduisant les dépenses obligatoires corrigé par des facteurs de pondération en fonction de la taille des ménages)

Nécessité de définir une méthodologie basée sur le revenu avec des variables d'adéquation du logement

2. Définition de l'offre: loyers disponibles

1 Input

- *"Location"*
- *Taille des ménages*
- *Surface habitation*

« Location » & taille des ménages

Surface d'habitation minimale garantie

2 Extraction des données

- ***Loyers pratiqués:***
  Relevé structurelle

Extraction des loyers pratiqués par « location » et « surface »

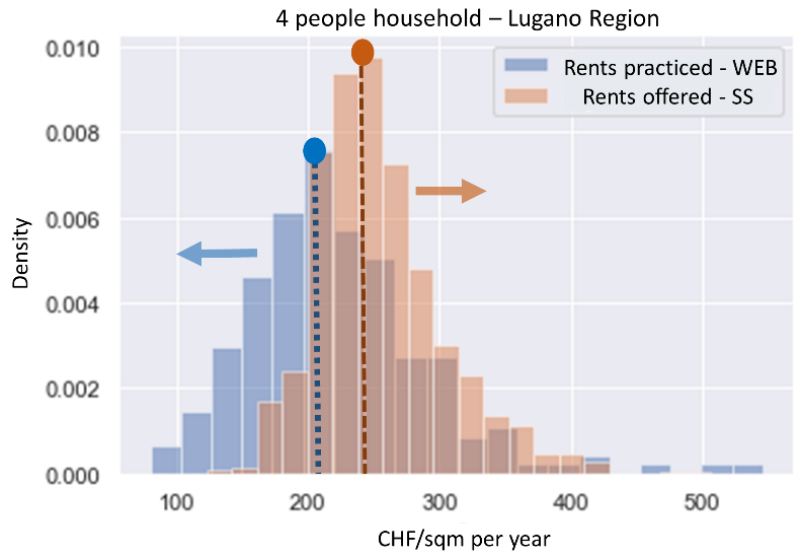
Extraction des loyers de l'offre (loyers vacants) par « location » et « surface »

- ***Loyers vacants:***
  Web, base de données FPRE

3 Ajustement Distribution

*Vecteurs des occurrences du **marché des loyers (vacants et occupés)***

*Ajustement de la **distribution probabiliste optimale***



2. Définition de la demande: loyers admissibles

1 *Traitements revenus*

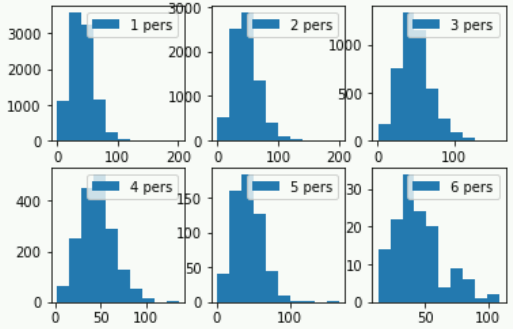
2 *taille des ménages*

Revenus

- ***Revenus nets équivalents*** *à partir des revenus bruts*
- *Optimisation entre les* ***revenus cantonal (2015) et l'impôt fédéral (2017)***

Taille des ménages

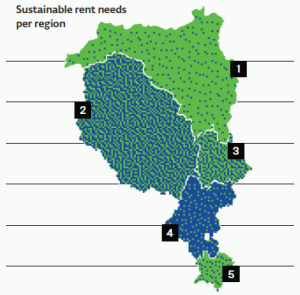
Définition de la ***distribution de la taille des ménages pour les zones d'intérêt « location »***



La distribution des revenus dépend de la taille des ménages

Revenus fonction **Taille des ménages**
(Approche statistique)

Définir la distribution des revenus par taille de ménages pour chaque zone d'intérêt (location)



La distribution des revenus dépend de la « location »

Analyse:

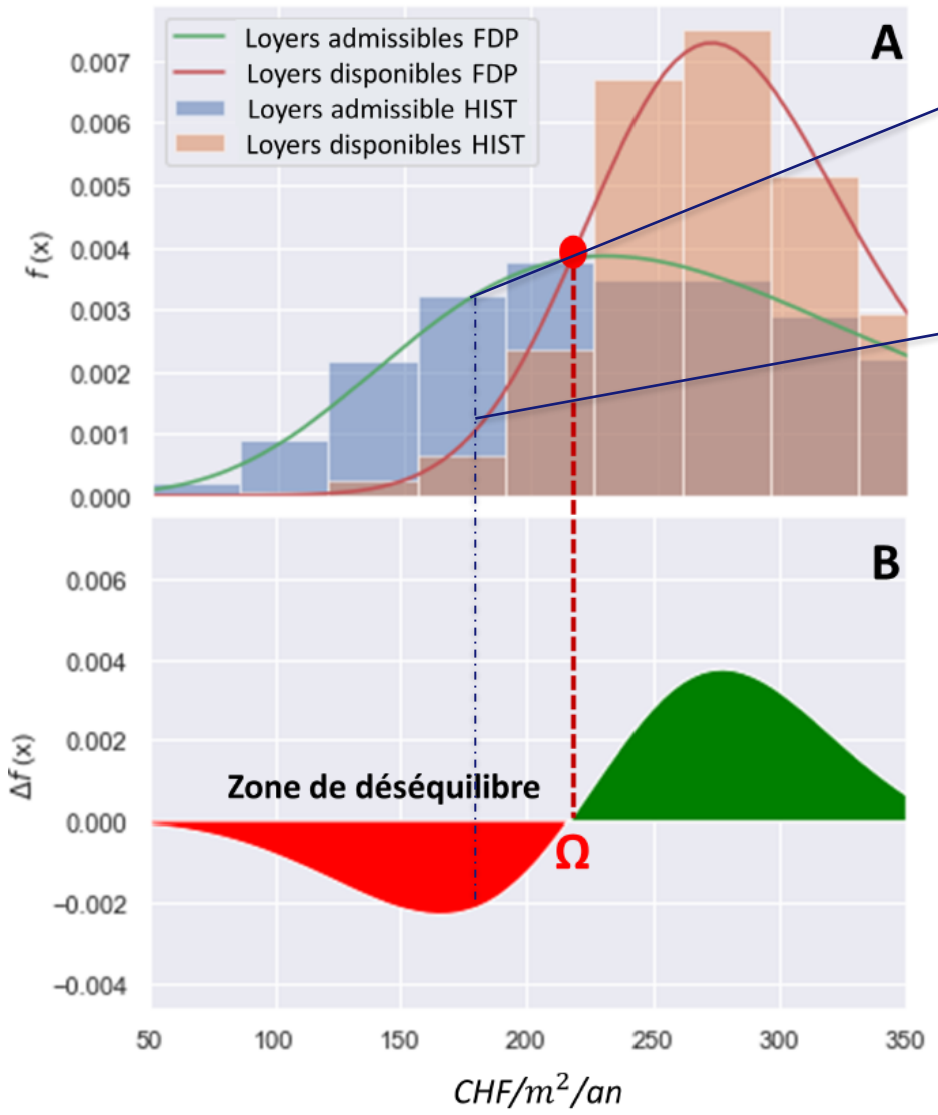
- *Taux d'effort*
- *Surface d'habitation*

3 **Loyers admissibles**

Définition d'une distribution de loyers admissibles (Demande)

$$\textbf{Loyers admissibles} = \frac{\textit{Revenu} * \textit{Taux d'effort}}{\textit{Surface habitable}}$$

3. Méthodologie: Déséquilibres entre loyers admissibles et loyers disponibles



Ménage de 4 personnes – Région de Lugano

➢ Distribution Loyers admissibles vs Distribution Loyers disponibles (CHF/m²a)

$$\textbf{Loyers admissibles} = \frac{Revenu * Taux\ d'effort}{Surface\ habitable}$$

$$\textbf{Loyers disponibles} = Loyers\ de\ l'offre\ et\ loyers\ pratiques$$

➢ Déséquilibre en fonction de la taille des ménages e de la « location »

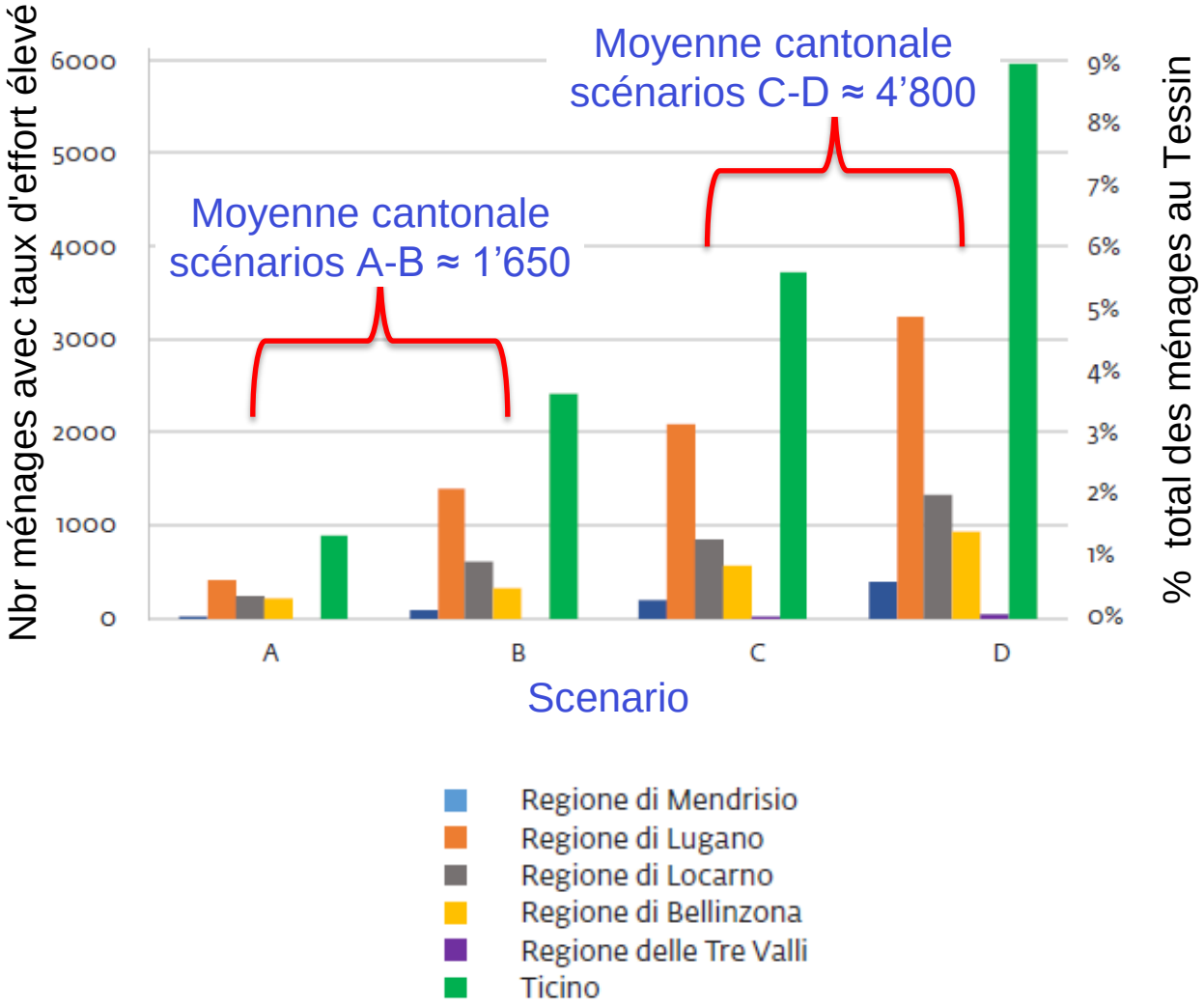
- La différence entre les deux distributions permet d'identifier les **zones de déséquilibres**.
- Représentatifs des ménages à faibles revenus qui atteignent le taux d'effort maximale admissibles, mais qui ne parviennent pas à trouver un logement offrant suffisamment d'espace à un loyer abordable.

3. Résultats: Quantification du déséquilibre au Tessin par scenarios

- Taux d'effort choisit entre **40% - 50%;**
- Les résultats dépendent fortement de la taille du ménage et de la taille du logement (surface d'habitation);
- Valeurs cantonales de déséquilibre entre ≈1.5% et ≈9% → ≈ 1'000 et ≈ 6'000 ménages
- Lugano > Locarno > Bellinzona > Mendrisiotto.

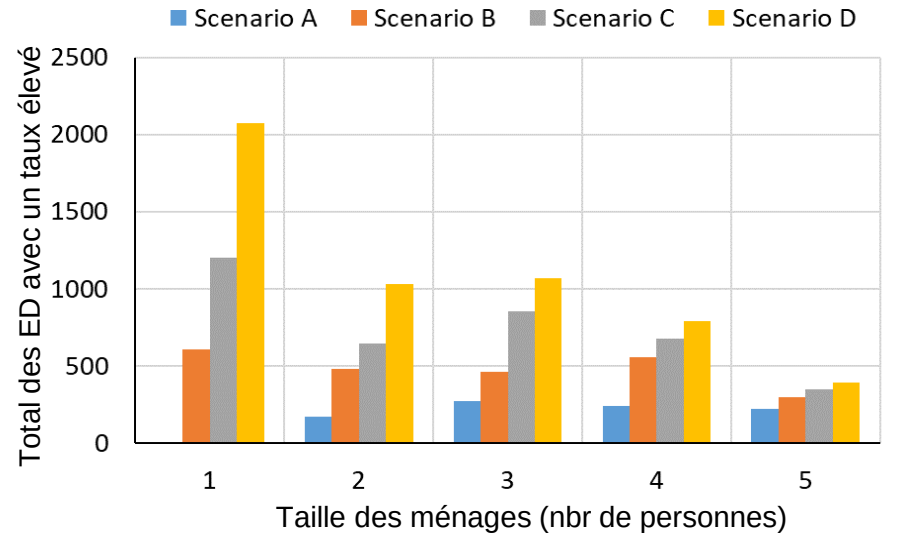
$$\textbf{Loyers admissibles} = \frac{\textit{Revenu} * \textit{Taux d'effort}}{\textit{Surface habitable}}$$

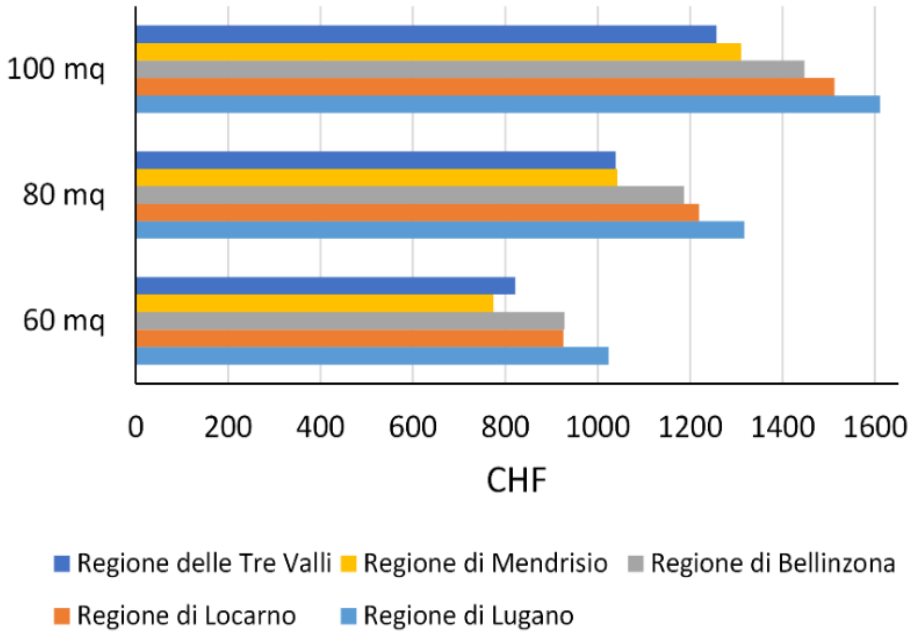
Scenario	Household size - Number of people				
	1	2	3	4	5
A	40 m^2	50 m^2.	60 m^2	70 m^2	80 m^2
B	50 m^2	60 m^2	70 m^2	80 m^2	90 m^2
C	60 m^2	70 m^2	80 m^2	90 m^2	100 m^2
D	70 m^2	80 m^2	90 m^2	100 m^2	110 m^2



3. Résultats: Influence et utilité

- Pour les différents scénarios (surfaces d'habitation), ce sont les **ménages les plus petites (1 ou 2 personnes) qui montre le plus grand déséquilibre**;
- **Définition de la limite de loyers abordables** pour les différentes localités et les différentes surfaces habitables;
- A partir de la définition des limites de loyers abordables on peut **quantifier le niveau l'offre se trouvant dans un range de loyers abordables** (≈ 3-5%);
- Méthode qui peut être utilisé pour **définir et quantifier les effets des mesures (à la pierre ou à la personne)** à réaliser pour réduire les déséquilibres de loyers abordables;
- **Méthode et outil à la base d'un Observatoire sur la thématique.**



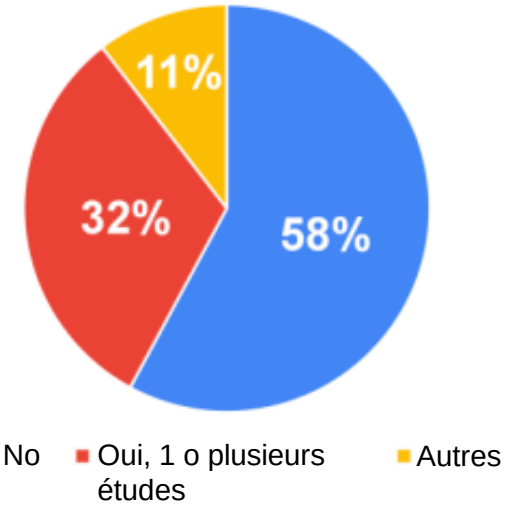


Loyers abordables: Intérêt de la thématique dans les autres Cantons en Suisse

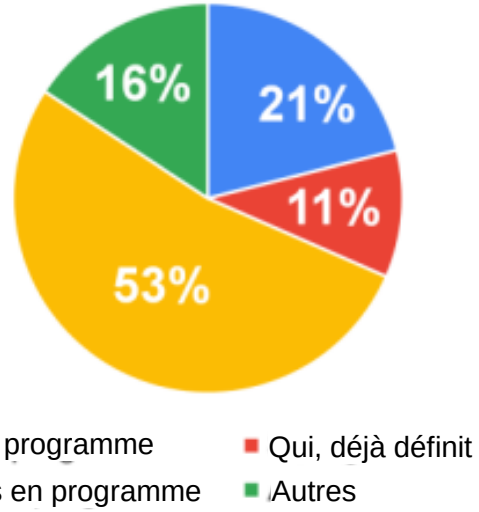
Une enquête menée en 2021 auprès des cantons suisses (taux de réponde de 76%) a révélé l'importance du thème des loyers abordables au sein de l'administration cantonale

1. Le canton a financé/participé à des études sur la définition du logement à loyers abordables?
2. Le canton a planifié ou déjà mis en place un groupe de travail dédié à la thématique?
3. Le canton a déjà entrepris un programme d'action pour soutenir les logements à loyers abordables?

1



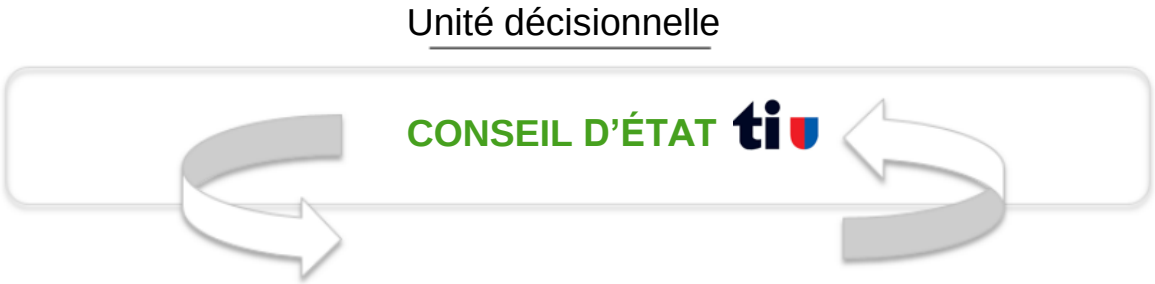
2

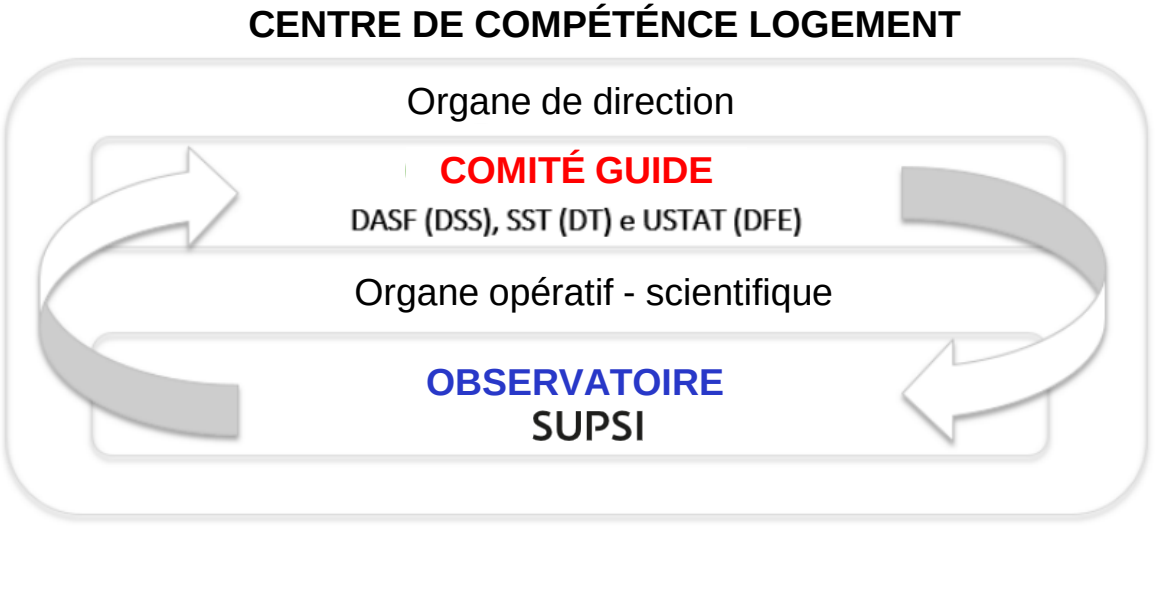


3

Loyers abordables: Centre de compétence au Canton du Tessin

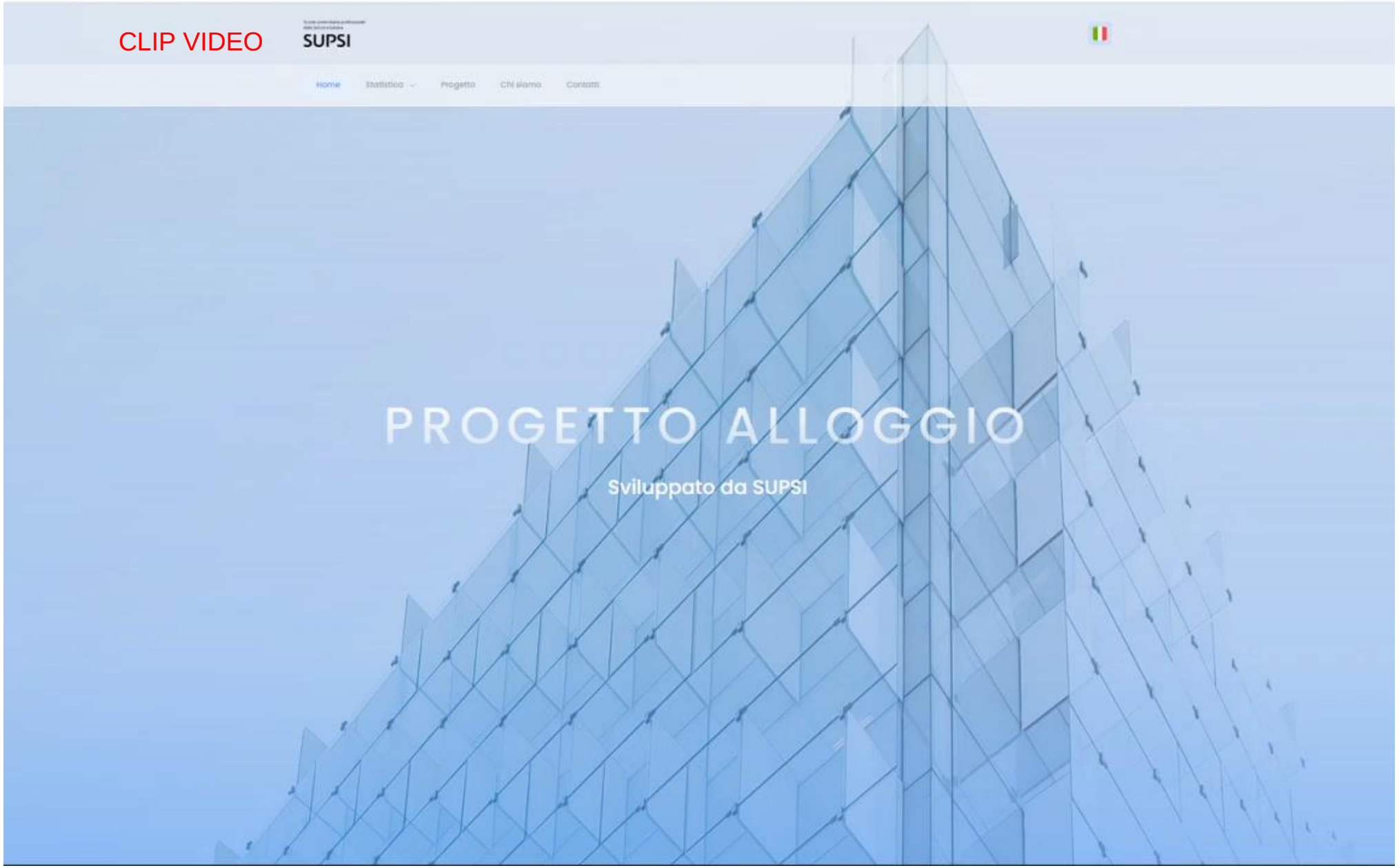
Structure de base et acteurs concernés



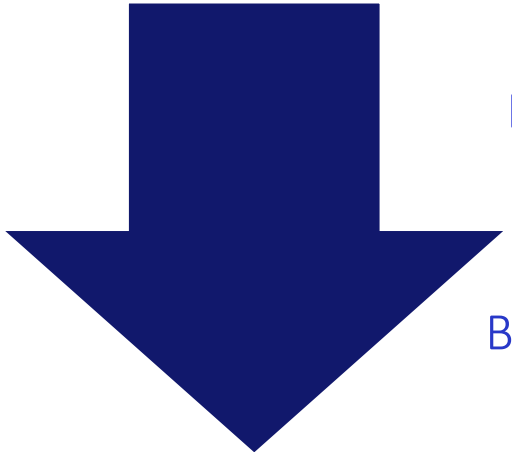


Observatoire SUPSI : Plateforme de monitoring

CLIP VIDEO



Conclusion



Modèle efficace pour définir la demande

Définition du niveau de l'offre en termes de loyers abordables

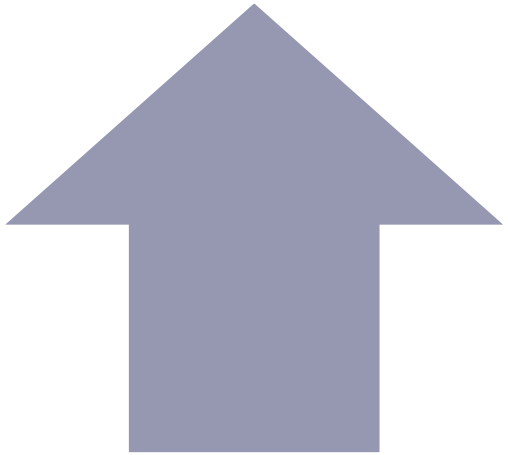
Analyse et Scenarios

Base pour la définition des actions de soutien

Accessibilité et mise à jour des données

Aspects de la mobilité / qualité des logements

Détail à l'échelle communale et de quartier



Discussion

Merci pour votre attention!

Remerciements:

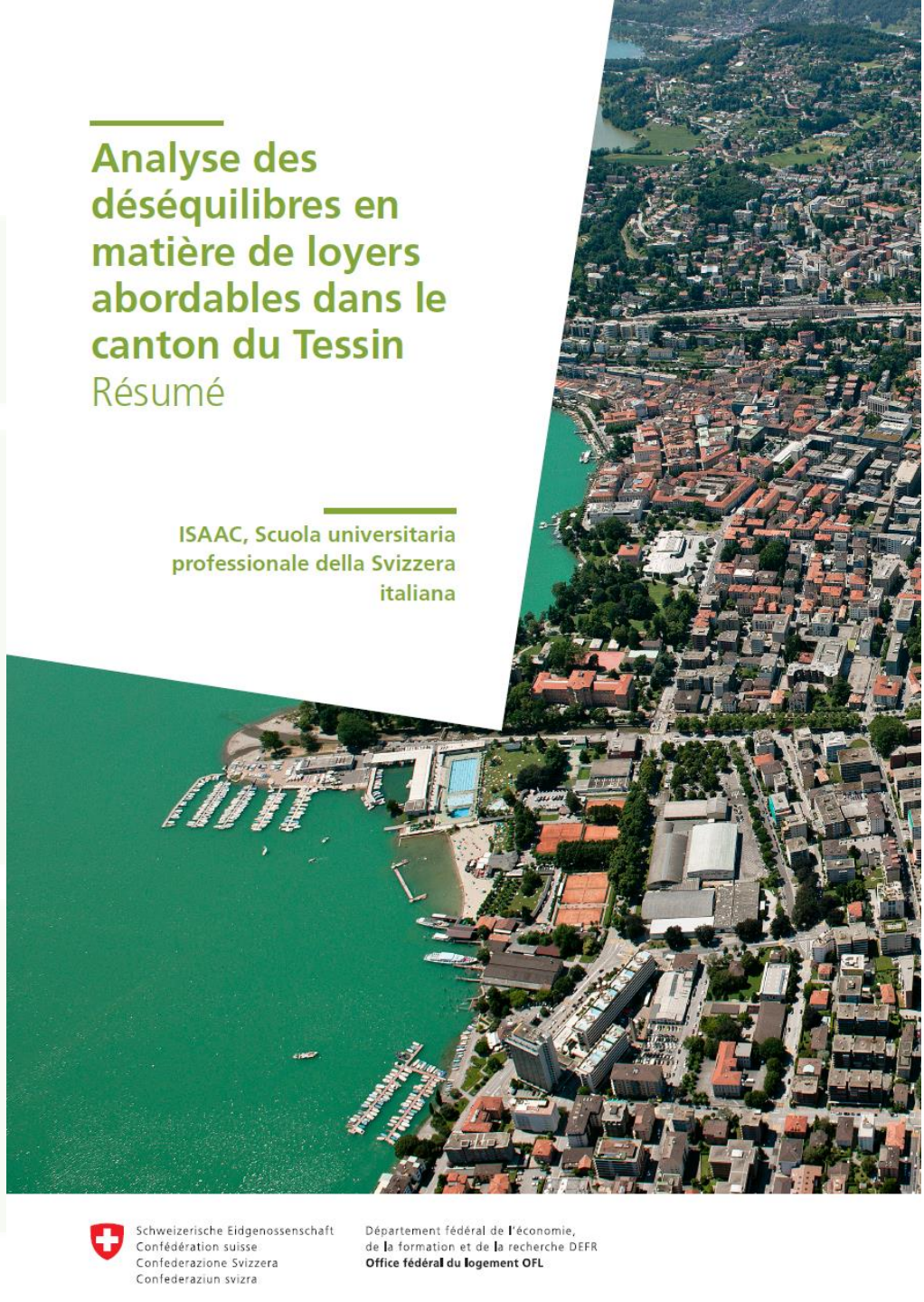
Con il sostegno di:

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia, della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Dipartimento della sanità e della socialità
Divisione dell'azione sociale e delle famiglie

Questions ?

Giovanni Branca
giovanni.branca@supsi.ch

Domenico Altieri
domenico.altieri@supsi.ch