

## POSSIBILITES FINANCIERES DES INTERESSES

### REMARQUE LIMINAIRE

Ce petit fascicule fait suite à celui consacré aux "résultats principaux" du 5 octobre 1979 et développe plus spécialement les questions relatives aux possibilités financières des "intéressés" à la propriété (32 % des ménages consultés) en relation avec la structure sociale et/ou économique des ménages.

### FONDS PROPRES, CHARGES MENSUELLES DISPONIBLES

L'examen du croisement des variables "fonds propres" et "charges mensuelles disponibles" permet d'éclairer plusieurs points. Tout d'abord en reprenant les valeurs choisies comme exemple dans le document d'accompagnement (soit une villa de Fr. 400'000.- et un appartement de Fr. 200'000.-) on s'aperçoit que 6 % des intéressés à une villa et 18 % des intéressés à un appartement, peuvent, dans les conditions décrites dans ces exemples, acquérir concrètement ce genre de biens. En se référant au chiffre global de 32 % d'intéressés à la propriété parmi l'ensemble des ménages du canton, ce pourcentage tombe à 2,9 % pouvant satisfaire aux conditions actuelles du marché (= de l'exemple). Il est intéressant de remarquer que si d'une façon générale les intéressés "villas" et "appartements" présentent des caractéristiques analogues, ils diffèrent néanmoins, en raison de la disparité des investissements et peut-être de critères socio-économiques, sur quelques points dont le plus significatif est le taux nettement supérieur des intéressés "appartements" satisfaisant aux conditions financières. De plus, il faut considérer une zone importante de cas qui, sans satisfaire actuellement, sont proches des conditions minimales.

INTERESSES A UNE VILLA SELON CHARGES  
ET FONDS PROPRES

Valeurs absolues / Pour mille	Moins de 40'000	40'000 à 69'000	70'000 et plus	Sans réponse	TOTAL
Moins de 1'100	322 / 612	36 / 68	15 / 29	7 / 13	380 / 722
De 1'100 à 2'099	67 / 127	24 / 46	30 / 57	- / -	121 / 230
2'100 et plus	2 / 4	2 / 4	12 / 23	- / -	16 / 31
Sans réponse	1 / 2	1 / 2	3 / 5	4 / 8	9 / 17
TOTAL	392 / 745	63 / 120	60 / 114	11 / 21	526 / 1000

INTERESSES A UN APPARTEMENT SELON CHARGES  
ET FONDS PROPRES

Valeurs absolues / Pour mille	Moins de 20'000	20'000 à 39'000	40'000 et plus	Sans réponse	TOTAL
Moins de 500	17 / 96	1 / 6	1 / 6	2 / 12	21 / 120
De 500 à 1'099	56 / 318	40 / 227	21 / 119	- / -	117 / 664
1'100 et plus	5 / 28	12 / 68	20 / 114	- / -	37 / 210
Sans réponse	1 / 6	- / -	- / -	- / -	1 / 6
TOTAL	79 / 448	53 / 301	42 / 239	2 / 12	176 / 1000

Remarque : Les regroupements ont été constitués de manière à ce que dans les trois grandes catégories en présence, la dernière représente (environ) les valeurs considérées dans les exemples, l'intermédiaire, les valeurs comprises entre (environ) la moitié des valeurs précédentes et celles-ci et la première, les valeurs inférieures à la moitié des valeurs considérées.

## RÉVENUS

En examinant les revenus, croisés avec les possibilités de fonds propres et de charges disponibles, qui représentent 674 cas sur 706, soit 96 %, le reste étant formé des "sans réponse" à une ou plusieurs de ces trois questions, on s'aperçoit, et c'est une évidence, que plus le revenu augmente plus les possibilités d'acquisition croissent.

Mais en détaillant davantage, on remarque que dans chaque catégorie de revenu, on peut déceler certains enseignements dignes d'intérêt.

### REVENUS INFÉRIEURS A 36'000 FRANCS

Cette catégorie, représentant quelque 33 % des intéressés est caractérisée par 58 % de personnes désirant investir moins de 20'000 francs de fonds propres et moins de 700 francs par mois de charge. 16 % peuvent, pour des fonds propres identiques, porter leurs charges entre 700 et 1300 francs par mois, alors que 12 % ont pour des charges inférieures à 700 francs, des fonds propres compris entre 20 et 40'000 francs.

### REVENUS COMPRIS ENTRE 36'000 FRANCS ET 60'000 FRANCS

Totalisant 44 % des intéressés, cette catégorie est principalement située dans la classe comprise entre 700 et 1'300 francs de charges mensuelles dont 27 % désirent consacrer moins de 20'000 francs de fonds propres, 20 % entre 20'000 et 40'000 francs et 10 % entre 40'000 et 70'000 francs. A noter également 20 % voulant investir moins de 700 francs mensuellement et moins de 20'000 francs de fonds propres.

### REVENUS SUPÉRIEURS A 60'000 FRANCS

Cette dernière catégorie, représentant 23 % des intéressés, est nettement moins homogène, du fait même qu'elle regroupe un nombre plus important de classes de revenu et que l'on voit nettement deux pôles se détacher entre les "bas" revenus et les "hauts" revenus de cette catégorie. En effet, en examinant les revenus proches de 60'000 francs on retrouve un profil analogue à celui décrit dans la catégorie précédente avec un maximum, soit 19 %, désirant consacrer entre 700 et 1'300 francs de charges et moins de 20'000 francs de fonds propres, alors que pour des revenus nettement supérieurs on trouve un autre pôle, représentant 15 %, désirant investir plus de 1'700 francs par mois et plus 70'000 francs de fonds propres.

CHARGES MENSUELLES ET FONDS PROPRES SELON LE  
REVENU (VALEURS ABSOLUES TOTAL = 674)

	moins de 20'000	entre 20'000 et 40'000	entre 40'000 et 70'000	plus de 70'000	moins de 20'000	entre 20'000 et 40'000	entre 40'000 et 70'000	plus de 70'000	moins de 20'000	entre 20'000 et 40'000	entre 40'000 et 70'000	plus de 70'000
moins de 700	127	26	6	2	60	19	11	5	9	1	1	2
Entre 700 et 1300	35	10	6	2	80	60	30	4	30	17	12	8
Entre 1300 et 1700	-	1	2	-	3	7	4	6	5	14	6	16
Plus de 1700	1	1	1	-	1	1	2	1	3	5	7	24
	Moins de 36'000 (33 %)				36'000 - 60'000 (44 %)				Plus de 60'000 (23 %)			

LOYERS ACTUELS ET CHARGES DISPONIBLES

Les pourcentages des intéressés "villas" et "appartements" sont pratiquement identiques quant à leur volonté d'investir moins, autant ou plus, pour l'acquisition de leur logement, en charges mensuelles que leurs loyers actuels.

	villas	appartements
désirent investir moins	10 %	10 %
désirent investir autant	31 %	32 %
désirent investir plus	59 %	58 %

Parmi les intéressés "villas" qui désirent investir plus, 38 % annoncent une augmentation comprise entre 100 et 200 francs, 29 % une augmentation entre 300 et 400 francs et 33 % une augmentation supérieure à 500 francs.

Pour les intéressés "appartements" qui désirent investir plus 50 % sont pour une augmentation comprise entre 100 et 200 francs, 25 % pour une augmentation comprise entre 300 et 400 francs et 25 % pour une augmentation supérieure à 500 francs.

## L'AGE DES INTERESSES EN RELATION AVEC CERTAINES DONNEES ECONOMIQUES

Alors que la proportion moyenne est de l'ordre de 75 % d'intéressés "villas" et 25 % d'intéressés "appartements", elle varie quelque peu suivant l'âge. En effet, c'est parmi les jeunes que l'on trouve le maximum d'intéressés "villas" (80 %) alors qu'en revanche, la catégorie des personnes au-dessus de 55 ans semblent s'intéresser davantage aux appartements, sans pour autant renverser la situation.

Moins de 35 ans	De 35 ans à 55 ans	Plus de 55 ans	
80 %	73 %	67 %	VILLAS
20 %	27 %	33 %	APPARTEMENTS

### AGE, REVENU ET LOYER ACTUEL

Ces trois éléments sont fortement corrélés entre eux, mais difficilement communicables sous forme de tableaux. Aussi, il est préférable de passer en revue les différentes catégories avec de brefs commentaires et quelques chiffres. Il s'agit bien entendu des tendances principales.

#### MOINS DE 25 ANS

Deux groupes de revenus distincts, un situé dans la catégorie des moins de 12'000 francs, le loyer correspondant étant moins de 300 francs, et un compris entre 24'000 et 36'000 francs avec des loyers entre 300 et 500 francs, avec extension sur les catégories moins de 300 et 500 à 700 francs.

#### DE 25 A 34 ANS

Les revenus sont plus étendus et varient entre 30'000 et 50'000 francs, les loyers correspondants oscillent entre 300 et 700 francs avec extension sur le groupe 700 - 900 francs.

#### DE 35 A 44 ANS

Les revenus sont encore plus étendus et varient entre 30'000 et 75'000 francs et de ce fait, les loyers vont de 300 à 900 francs avec extension vers le groupe 900 - 1'100 francs.

#### DE 45 A 54 ANS

Mêmes considérations que pour le groupe précédent.

#### DE 55 A 64 ANS

Les revenus sont légèrement moins étendus et varient entre 30'000 et 60'000 francs, les loyers suivent et oscillent entre 300 et 700 francs avec extension vers le groupe 700 - 900 francs.

PLUS DE 65 ANS

C'est certainement cette catégorie qui est la plus étalée avec bien entendu les limites dues à l'échantillon et la représentativité de cette dernière devrait être vérifiée. Néanmoins, on ne distingue pas de zone compacte, les revenus variant pratiquement entre moins de 12'000 francs et 60'000 francs et les loyers entre moins de 300 francs et 1'300 francs.

AGE, NOMBRE DE PIECES ACTUEL ET NOMBRE DE PIECES DESIRE

D'une manière générale, le nombre de pièces désiré est supérieur, d'une à deux pièces au nombre de pièces actuel. Il est également différent selon le choix effectué; s'il s'agit d'une villa, les préférences vont, dans l'ordre décroissant, du 6 au 5 pièces et s'il s'agit d'un appartement du 5 au 4 pièces.

NOMBRE DE PIECES DESIRE EN POURCENT

VILLAS		APPARTEMENTS	
4 pièces	11 %	3 pièces	11 %
5 pièces	29 %	4 pièces	31 %
6 pièces	35 %	5 pièces	36 %
7 pièces	13 %	6 pièces	16 %
88 %, soit		94 %, soit	
12 % pour le		6 % pour le	
reste		reste	

Cette demande varie également selon l'âge et donne les résultats suivants (les chiffres sont classés dans l'ordre décroissant, s'il y a égalité, ils sont séparés par une barre oblique).

AGE	LOGEMENT ACTUEL	LOGEMENT DESIRE
Moins de 25 ans	2/3 pièces	5/6 pièces
De 25 à 34 ans	4 - 3/5 pièces	6 - 5 - 7/4 pièces
De 35 à 44 ans	4/5 - 3 pièces	6 - 5 - 4/7 pièces
De 45 à 54 ans	4/5 - 3/6 pièces	5 - 6 - 4/7 pièces
De 55 à 64 ans	4/5 - 3/6 pièces	5 - 4 pièces
Plus de 65 ans	4 - 3 pièces	5 - 4 - 3 pièces

Les répartitions entre "villas" et "appartements" selon les classes d'âge sont assez proches l'une de l'autre, avec un léger renforcement pour les villas des moins de 35 ans et également une augmentation des appartements désirés à partir de 45 ans.

## COMPARAISON DES PROFILS DES "INTERESSES" ET DES "DEJA PROPRIETAIRES"

Avant de présenter brièvement ces profils, il faut préalablement définir ce que l'on entend par ce terme. Il signifie, dans le cas de cette étude, la mise en relation de différentes variables, classées par ordre dégressif d'importance, selon une méthode mathématique de classification, afin de constituer une série d'images caractérisant les types principaux des catégories observées.

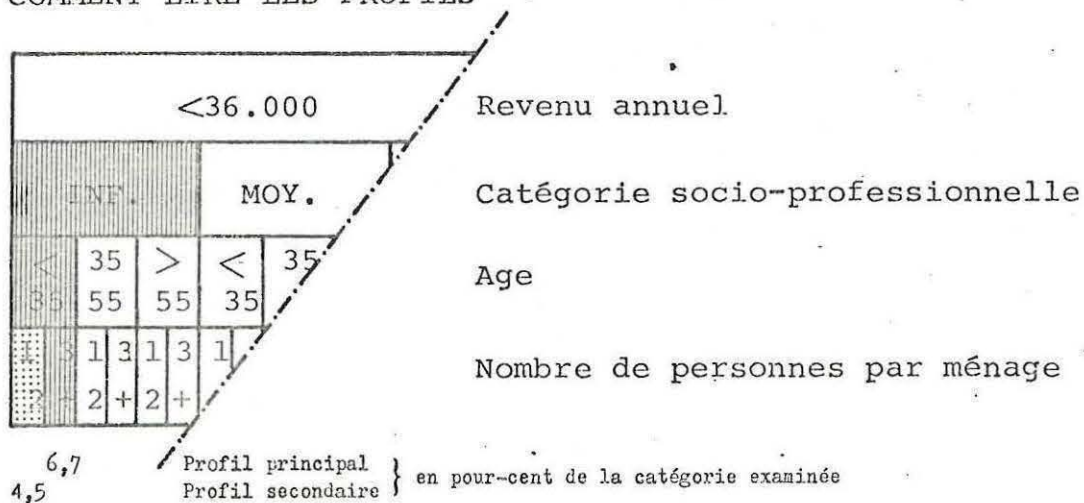
### INTERESSES "VILLAS" ET "APPARTEMENTS"

Les intéressés "appartements" appartiennent comparativement aux intéressés "villas" à des classes socio-professionnelles et de revenus supérieurs. Bien qu'étant plus représentés dans la population de 35-55 ans, ils apparaissent quand même dans les moins de 35 ans surtout dans les "hauts" et "bas" revenus, mais moins dans les revenus "moyens". Ils sont au contraire des intéressés "villas" moins nombreux en famille.

### PROPRIETAIRES "VILLAS" ET "APPARTEMENTS"

Si la comparaison entre propriétaires "villas" et "appartements", bien que présentant certaines différences, n'est guère significative, celle entre intéressés et propriétaires est caractérisée par des revenus plus importants, l'appartenance plus nombreuse aux classes supérieures et moyennes, par également une population plus âgée et dans le cas des appartements, moins nombreuse en famille.

### COMMENT LIRE LES PROFILS



Les profils secondaires ont la même structure de départ que les profils principaux, mais varient à partir de la troisième (âge) ou de la quatrième (nombre de personnes) variable.

ANNEXES : 4 séries de profils

INTERESSES "VILLAS" (profils principaux = 67,3 %, profils principaux et secondaires = 91,9 %)

31 %

44 %

25 %

<36.000												36.000 - 60.000												>60.000																	
INT.				MOY.				SUP.				S.ACT.				INT.				MOY.				SUP.				S.ACT.													
<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>						
1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3						
2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +						
6,7	6,5					6,9						7,3	8,9					6,5	3,3					6,0	6,0					2,6	3,3	3,3									
4,5	3,4											3,6	3,6	3,2				2,5												1,9	1,9										

INTERESSES "APPARTEMENTS" (profils principaux = 60,8 %, profils principaux et secondaires = 98,3 %)

27 %

41 %

32 %

<36.000												36.000 - 60.000												>60.000																	
INT.				MOY.				SUP.				S.ACT.				INT.				MOY.				SUP.				S.ACT.													
<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>						
1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3	1 3						
2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +	2 +						
1,8	8,1	3,8										8,9						8,1	4,9					1,2	1,2	1,2				5,4						9,2					
6,3												5,8	4,5	5,4				3,4												2,6						6,1	3,4				



PROPRIETAIRES "VILLAS" (profils principaux = 64,7 %, profils principaux et secondaires = 93,0 %)

25 %

29 %

46 %

<36.000												36.000 - 60.000												>60.000																	
INF.			MOY.			SUP.			S.ACT.			INF.			MOY.			SUP.			S.ACT.			INF.			MOY.			SUP.			S.ACT.								
<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>
35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55			
1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1			
2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2
1,8 1,8			5,5			9,5			2,0 2,0			5,7			10,1			7,4			18,9			3,7 3,7			3,1 6,3														
1,5 1,5			2,2			1,6 1,6			3,1																																

PROPRIETAIRES "APPARTEMENTS" <sup>1)</sup> (profils principaux = 88,6 %, profils principaux et secondaires = 100,0 %)

20 %

35 %

45 %

<36.000												36.000 - 60.000												>60.000																	
INF.			MOY.			SUP.			S.ACT.			INF.			MOY.			SUP.			S.ACT.			INF.			MOY.			SUP.			S.ACT.								
<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>	<	35	>			
35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55	35	55	55			
3	1	3	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1	1	3	1			
2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2	2	+	2
5,6			5,6			8,8			8,0 8,0			3,2 3,2			3,2 3,2			6,3			6,7			10,1 10,1			5,7 5,7			6,7											

1) Cette série de profils n'est jointe qu'à titre indicatif, l'échantillon étant dans ce dernier cas trop restreint pour être fiable.