

Le logement du futur : coût du loyer et mode de vie

Autor(en): **Lachat, David**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 4

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129548>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

COUT DU LOYER ET MODE DE VIE

La législation actuelle définit le loyer admissible en partant du point de vue du bailleur. En effet, selon le Code des obligations, le juste loyer est celui qui procure au propriétaire un rendement équitable des fonds propres investis dans l'immeuble. Notre législation retient également un autre critère de fixation du loyer, celui des prix pratiqués dans le quartier. Comme le précédent, ce critère ignore les intérêts du locataire.

En pratique, les loyers légalement autorisés constituent des maxima qui, compte tenu de la capacité financière des utilisateurs des logements, ne peuvent pas toujours être appliqués. En effet, même conforme aux règles du Code des obligations, un loyer n'est pas nécessairement adapté à la solvabilité du locataire. Les constructeurs savent bien qu'un loyer qui rente équitablement le capital investi ou qui correspond aux prix du quartier ne répond pas forcément à une demande solvable.

Je vais me placer dans l'optique du locataire et tenter de définir ce qui, pour le locataire, est un loyer supportable. Dans un second temps, j'insisterai sur le fait que pour ce loyer supportable les constructeurs doivent offrir un logement présentant certaines qualités. Bon marché ne doit pas être synonyme de «bas de gamme».

LE TAUX D'EFFORT THEORIQUE ACCEPTABLE

Pour définir ce loyer acceptable, il faut d'abord, dans l'abstrait, tenter d'estimer le taux d'effort correct, c'est-à-dire la quote-part de ses revenus que le locataire devrait normalement consacrer à se loger. A cet égard, il n'existe aucune règle décisive et l'on doit procéder de manière empirique. Un faisceau d'indices permet à mon avis de fixer ce taux d'effort aux alentours des 20% du revenu net, avant impôts. En d'autres termes, le locataire moyen ne devrait pas consacrer plus de 1/5ème de ses revenus à son logement. J'articule ce pourcentage sur la base des éléments suivants:

- Premièrement, le «panier de la ménagère» qui sert à la détermination de l'indice suisse des prix à la consommation prévoit 25,2 % pour le

logement et l'énergie, poste qui comprend non seulement le loyer et les frais accessoires, mais encore quelques autres dépenses que le locataire assume d'ordinaire en sus du loyer, telle l'électricité. A noter que ce «panier de la ménagère» compte également un poste «aménagement du logement», de 6,7 %, notamment pour le mobilier et l'agencement.

- Deuxièmement, les services sociaux, lorsqu'ils aident leurs protégés à établir un budget retiennent un pourcentage maximum de 20 à 25 % pour le logement.

- Troisièmement, les gérances immobilières, lorsqu'elles examinent la solvabilité des candidats locataires exigent en règle générale, pour un revenu normal, que le loyer ne dépasse pas le 20 % des revenus.

- Quatrièmement, le Tribunal fédéral a estimé, lorsqu'un locataire restituait de manière anticipée son logement, qu'il devait être libéré de ses obligations s'il présentait un successeur dont le revenu est au moins trois fois supérieur au loyer. Ce taux d'effort de 33 % est assurément au-delà du tolérable, pour les revenus moyens et faibles. 1

- Cinquièmement, la Ville de Genève, qui est en Suisse une des rares municipalités calculant les loyers de ses logements en fonction des revenus des destinataires, a prévu que le loyer doit être compris, selon les catégories de revenus, entre 12 % et 22 %. 2

- Sixièmement, l'Etat de Genève, qui subventionne un parc important de logements sociaux et distribue des allocations à la personne, a inscrit dans une loi cantonale que le taux d'effort «normal» se situait entre 18 et 24 %, selon le taux d'occupation. 3

- Enfin, une étude publiée par l'Office fédéral du logement en 1995 avait observé que grosso modo les deux tiers (62 %) des ménages de notre pays dépensaient moins de 20 % de leurs revenus pour se loger, et que le dernier tiers de ces ménages avait un taux d'effort supérieur. Et l'auteur de conclure que la politique sociale du logement doit s'intéresser essentiellement à ce groupe de personnes défavorisées qui consacrent plus du cinquième de leurs revenus à se loger. 4

LE TAUX D'EFFORT

CONCRETEMENT ACCEPTABLE

En définissant le seuil du loyer acceptable aux alentours de 20 % des revenus du locataire, on n'a pas encore fixé une règle définitive. Ce pourcentage théorique doit en effet être modulé en fonction de plusieurs paramètres. J'en cite quelques uns: le niveau des revenus, la composition du groupe familial, le taux d'occupation des logements, le statut juridique d'occupation de l'appartement et enfin la qualité de l'habitat.

Tout d'abord, il est évident que pour les hauts revenus on peut admettre un taux d'effort de 30 à 35 %. Raisonnablement, si tel est son choix, un ménage qui gagne Frs 15.000.- par mois peut consacrer Frs 4.000.- ou Frs 5.000.- par mois à se loger dans une villa. A l'inverse, pour des revenus inférieurs à Frs 5.000.- par mois, Frs 1.000. de loyer, soit un taux d'effort de 20 %, constitue un maximum. Au-delà, la collectivité publique doit intervenir. En d'autres termes, l'intervention publique doit en priorité concerner les ménages à petits revenus et à gros taux d'effort. A Genève, les organisations de locataires ont considéré dans une étude publiée récemment que l'aide de l'Etat devait profiter aux ménages réalisant jusqu'à Frs 80.000.- de revenus annuels et dont le taux d'effort dépasse 18 %. 5

Lorsqu'on est en présence de ménages monoparentaux, le taux d'effort admissible doit être réduit. En effet, ces ménages assument, au-delà du loyer, certaines dépenses incompressibles qui n'incombent pas nécessairement à une famille biparentale. On songe, par exemple, à la femme divorcée qui doit placer ses enfants à la crèche pour pouvoir exercer l'activité lucrative qui lui est indispensable.

Le taux d'occupation des logements, c'est-à-dire le nombre de personnes rapportées au nombre de pièces, influence également le taux d'effort admissible. Il est normal qu'une famille disposant d'un grand logement supporte un certain surcoût. D'ailleurs un appartement spacieux peut être une source d'économies. Avec le progrès de la bureautique et des communications, une pièce supplémentaire dans un appartement permet souvent d'exercer un travail d'appoint à domicile; elle permet parfois d'économiser le coût d'un bureau loué à l'extérieur. A l'inverse, lorsque le logement est étiqué, suroccupé, ses habitants ne le considèrent souvent que comme un

dortoir, et ils préfèrent - je parodie Zola - passer leurs soirées «au café du coin».

La charge financière d'un appartement locatif n'est qu'exceptionnellement dégressive avec les années. En règle générale, le loyer suit une courbe régulièrement ascendante, dont la pente est plus raide - surtout par les temps qui courent - que celle des revenus. A l'inverse, la personne qui est propriétaire de son logement, et qui amortit régulièrement son capital, peut espérer que ses charges de logement décroîtront. Cet espoir justifie à une certaine époque de l'existence un effort accru, surtout lorsque les deux conjoints ont un travail lucratif. C'est dire que pour les logements en propriété qui par définition sont réservés aux catégories supérieures de revenus - le taux d'effort peut être plus élevé. Les banques prêteuses consentent actuellement des crédits dont la charge correspond jusqu'à 40 % des revenus du ménage concerné.

Enfin, un logement présentant des qualités particulières peut justifier un taux d'effort exceptionnel. Plus le logement est de qualité, plus la famille qui l'occupe s'y sentira bien, et moins elle sera tentée - ou contrainte - de dépenser ailleurs son argent. Dans la qualité du logement au sens large figurent pêle mêle une cuisine conviviale, une salle de bains pourvue de jour naturel, l'absence de nuisances sonores, la proximité de transports publics (qui permettra par exemple d'économiser l'achat d'une seconde voiture), un environnement «vert» (pas besoin d'un chalet de week-end ou d'une caravane !), un jardin potager, etc. En d'autres termes, une qualité supérieure est un «bonus» qui permet d'exiger du locataire un taux d'effort plus élevé, ce qu'admettent d'ordinaire, par exemple, les sociétaires de certaines coopératives d'habitation. Lorsque le logement est étrié et de piètre qualité, le locataire doit bénéficier d'un «malus»; légitimement, ce locataire doit pouvoir économiser sur son loyer de quoi «s'acheter» une qualité de vie minimum.

En d'autres termes, il existe un lien évident entre le loyer et la qualité de vie. Dans une démocratie avancée, comme la nôtre, les individus ont droit à un logement qui présente deux caractéristiques: il doit répondre à leurs possibilités financières, d'une part; il doit leur assurer une qualité de vie minimum, d'autre part.

COMMENT GARANTIR UN BAS LOYER ET UNE BONNE QUALITE?

Les constructeurs et les collectivités publiques doivent dès lors gagner un pari qui consiste à mettre sur le marché des logements avantageux pour les familles à faibles revenus, tout en garantissant une certaine qualité de vie.

Comment peut-on y parvenir ?

A mon avis, il ne faut plus miser sur une augmentation des revenus des ménages, ou sur un accroissement des aides publiques. En effet, la conjoncture actuelle présente trois caractéristiques:

- D'une part les revenus stagnent. On ne doit plus s'attendre à ce que le pouvoir d'achat des ménages augmente régulièrement, comme cela a été le cas durant quelques décennies. En d'autres termes, la solvabilité de la demande n'augmente plus avec le temps.

- D'autre part, certaines dépenses des ménages autres que le loyer connaissent actuellement une croissance importante: primes d'assurance maladie, eau, électricité, autres assurances. On peut aussi craindre que les collectivités publiques n'assument plus à l'avenir certaines dépenses sociales qui soulagent aujourd'hui le porte-monnaie de nos concitoyens défavorisés.

- Enfin, les finances publiques fédérales, cantonales et communales sont aujourd'hui malades. Il est probable que ces collectivités ne pourront plus augmenter leur effort en faveur du logement social. Les collectivités publiques doivent dès lors s'efforcer de cibler au mieux leurs aides au logement. L'Etat ne peut plus pratiquer la «politique de l'arrosoir». Il doit maintenir ses efforts financiers, tout en faisant profiter en priorité les familles à faibles revenus et à fort taux d'effort. S'il n'est plus possible de tabler sur une augmentation des revenus des ménages, ni sur un effort accru des collectivités publiques, il ne reste qu'à miser sur une réduction des coûts de revient des nouveaux logements.

Cela semble tout-à-fait possible, et diverses expériences récentes l'ont démontré. Nous sommes aussi d'avis qu'une diminution des coûts de construction n'implique pas nécessairement une qualité moindre.

Les locataires sont pleinement heureux dans des constructions aux volumes simples, aux gabarits optimisés (deux ou trois étages sur rez), aux

POURQUOI, MALGRE LA CRISE, LE LOGEMENT RESTE CHER

A première vue, la crise du logement semble avoir été balayée par la crise tout court. Il n'y a en tout cas plus à proprement parler de pénurie de logement (on comptait par exemple plus de 2500 logements disponibles à Genève au 30 juin 1996) et les taux de vacance sont montés à des niveaux qui autorisent une fluidité dont on aurait jamais osé rêver il y a sept ans.

Cette abondance relative de logements disponibles demeure toutefois inégale. Elle est surtout vraie pour les petits logements et, à l'intérieur des autres catégories de logements, pour les appartements les plus chers, ce qui fait dire tenants d'une politique du logement plus active que la pénurie est toujours vraie et qu'il en ira ainsi tant qu'Etat ne s'engagera pas d'avantage en faveur du logement.

L'une des idées favorites des défenseurs des locataires est que la politique du logement doit s'axer sur ce qu'il est convenu d'appeler un «taux d'effort» supportable.

Pour des raisons parfaitement arbitraires mais qui tiennent visiblement à des ordres de grandeur observés dans le passé, une production de quelque 20% du revenu familial consacrée au loyer est considérée comme un maximum.

Admettons. Il en découle alors que les coûts de construction sont prédéterminés puisque, connaissant le revenu moyen des ménages, on est en mesure de calculer le loyer maximum découlant des plans financiers liés aux projets de constructions nouvelles et d'évaluer ainsi avec une assez grande précision, compte tenu des rendements prévalant sur le marché (et dont personne ne suggère au demeurant que l'on doive s'écarter), les prix acceptables pour le terrain et la construction.

Pour le terrain, il n'y a guère de problème. Tout le monde reconnaît aujourd'hui que sont prix ne peut guère s'éloigner des valeurs de rendement attendues eu égard, principalement, au coefficient de construction en vigueur.

Pour les frais de construction, l'affaire

DEMANDE SOCIALE ET STRATEGIQUE URBAINE

appartements traversants, aux cuisines peu équipées, mais suffisamment spacieuses. Dans les villes on peut réaliser des économies importantes en choisissant des emplacements à l'abri des nuisances (les doubles vitrages coûtent cher !) ou en renonçant aux parkings souterrains. Autant de réductions des prestations qui ne sont pas nécessairement synonymes d'une diminution de la qualité.

Alors, Mesdames et Messieurs les constructeurs, à vous de réussir le pari ! Votre objectif doit être de construire bon marché, simple, tout en ne produisant pas « de la camelote ». Pour vous aider à réussir ce pari, je vous propose une punition et une récompense. La punition, c'est que vos tarifs ne soient plus proportionnels aux coûts de la construction. Votre récompense, c'est que vos honoraires soient confortables, et dépendent notamment des économies que vous pourrez réaliser dans la construction des nouveaux logements, sans en altérer la qualité.

David Lachat

La demande sociale en logement est multiple et mouvante, elle est segmentée par les cycles de vie et la taille des ménages, par les différents modes de vie et origines socio-culturelles, par la mobilité résidentielle et professionnelle, par la géographie urbaine. A ces caractéristiques de la demande, s'ajoutent les niveaux de solvabilité des ménages qui varient selon les écarts entre les revenus dans la population et selon l'histoire économique des ménages pris individuellement.

En résumé, la demande sociale devrait être définie d'une part par les moyens des ménages et d'autre part par leurs besoins, bien qu'il soit impossible de tous les quantifier. Il est décisif de connaître cette demande au plus près dans ce qu'elle est aujourd'hui et d'anticiper sur ce qu'elle pourrait être demain, lorsqu'on entreprend un projet de construction ou encore lorsqu'on prépare un programme composé de nombreuses réalisations, à subventionner et échelonnées sur une dizaine d'années par exemples. Il faut aussi se rappeler que l'offre crée la demande, ainsi les investisseurs et leurs mandataires sont tentés, ou sont tenus par de nouvelles normes légales, d'introduire davantage de confort. L'effet sur l'élévation du seuil de ce confort sur les coûts est déterminant. Mais globalement, sur la moyenne des loyers, il devrait être faible puisqu'il ne portera à moyen terme que sur une très petite partie du parc de logements. En effet, 95 % des logements de l'an 2007 sont aujourd'hui réalisés. En revanche et pour autant que ces améliorations correspondent aux besoins et aux moyens d'une partie suffisante de la population, les habitations de demain serviront de modèle aux projets de rénovation du parc ancien. Ainsi, l'expérience montre que les innovations apportées à ces logements existants, aussi pertinentes qu'elles soient, amènent leurs loyers à des niveaux qui dépassent le plus souvent les moyens de la majorité. Il faut donc réfréner le désir de faire du neuf avec du vieux dans les immeubles destinés aux ménages à faibles et moyens revenus.

On se retrouve donc devant le problème permanent qui motive depuis près d'un siècle la politique publique du logement: **Les logements neufs ou entièrement rénovés ont des loyers**

inabordables pour la majorité des ménages. Selon les cycles économiques certains paramètres (principalement le taux hypothécaire) peuvent aggraver le rapport entre les loyers et les revenus, au point d'entraîner des conflits sociaux importants. Certes la loi du marché dans une telle situation conduit progressivement certains propriétaires à abaisser le rendement de leurs investissements. Toutefois, les charges relatives notamment aux emprunts hypothécaires déterminent le seuil au-dessous duquel il ne leur est pas possible de descendre, alors que les loyers ne correspondront pas pour autant à la demande solvable.

Sans remonter très loin dans l'histoire, on peut observer que les données de ce problème-clé du logement pèsent d'un poids différent selon le contexte économique, social et urbain du moment. Néanmoins, il reste toujours une partie des ménages dont le revenu est insuffisant pour assurer leur loyer, quelque soit la conjoncture.

Dès lors, on peut parler d'une « stratégie urbaine » des pouvoirs publics lorsqu'ils mènent une politique du logement en coordination avec l'aménagement local du territoire et l'action sociale. Cette politique a été le plus souvent mise en place progressivement, en partant d'initiatives communales pour se développer et atteindre le niveau fédéral.

UN PEU D'HISTOIRE

En bref, signalons que les premiers logements sociaux ont été réalisés à la fin du siècle dernier par les milieux libéraux philanthropiques, bientôt relayés par des actions proprement communales. Puis, est survenue la création de coopératives du mouvement ouvrier avant et après la Grande guerre. Ainsi, les premiers objectifs étaient fondés sur la promotion de la santé et de la morale publique et sur l'aide économique aux défavorisés, plus tard sur la solidarité entre habitants de la même classe sociale.

Dans une deuxième phase, dès la fin de la seconde guerre mondiale, le Conseil fédéral institue une politique nationale du logement entraînant dans son sillage les cantons et les communes. Les sociétés coopératives y collaborent activement. A trois buts correspondaient trois types de mesures:

1. Pour prévenir l'inflation, instauration du contrôle des prix et des loyers.
2. Pour relancer l'économie, octroi de subsides à fonds perdus, pour paiement d'une partie des coûts de

1 Arrêts du Tribunal fédéral 119 II 39-40

2 Règlement de la ville de Genève, projet aujourd'hui à l'examen.

3 Art. 30 de la loi genevoise sur le logement, du 4.12.1977

4 F. Gerheuser, loyers et revenus, 1990-1992, Bulletin du logement N° 58, Office fédéral du logement.

5 « Quel logement social pour demain? » Brochure éditée par le Rassemblement pour une politique sociale du logement, Genève 1997