

Un nouveau "Guide du logement à loyer modéré"

Autor(en): **Thalmann, Philippe**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **91 (2019)**

Heft 4

PDF erstellt am: **21.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-864776>

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.

Un nouveau «Guide du logement à loyer modéré»

La Commission fédérale du logement (CFL) a initié, en 2017, la rédaction d'un glossaire du logement à loyer abordable. Il n'a pas vu le jour, trop grandes étaient les divergences sur les termes. A la place, ce guide présente différentes vues sur l'habitat bon marché et propose des définitions précises.

A l'origine, la CFL souhaitait un vocabulaire unifié et des définitions claires pour des termes couramment utilisés pour décrire une certaine catégorie de logements: «bon marché», «avantageux», «à loyer modéré», «social», «sans but lucratif», «abordable», «supportable», etc. Cet objectif a été abandonné, parce que les mêmes termes sont utilisés de façons trop différentes aujourd'hui par différents auteurs ou dans différents textes juridiques. Des définitions strictes auraient été en opposition avec la pratique. J'ai donc prolongé de ma propre initiative et avec l'appui de l'Office fédéral du logement le mandat qui m'avait été donné par la CFL en élaborant un guide qui explicite et organise les raisonnements sous-jacents à ces termes. Le guide présente différentes variantes de définition de la catégorie de logements qui nous intéresse ici. C'est ainsi que le document que j'ai publié cet automne se veut «guide».

L'important est d'appréhender et définir précisément la catégorie de logements qu'on entend identifier. L'adjectif finalement utilisé pour les identifier n'a qu'une importance secondaire. J'utilise donc le qualificatif «à loyer modéré» pour désigner toutes les différentes incarnations de ces définitions. Les principaux destinataires du guide sont, d'une part, les instances politiques qui souhaitent élaborer une loi ou un programme de mise à disposition de logements locatifs à loyer modéré et, d'autre part, les autorités qui souhaitent évaluer l'offre de logements locatifs à loyer modéré.

Un loyer modéré ne peut pas être défini de façon absolue, mais seulement par rapport à une valeur de référence. En principe, ces références peuvent être utilisées: les loyers d'autres logements, les coûts du ou des propriétaires et le loyer qu'une catégorie particulière de locataires peut payer.

Comparaison avec d'autres logements

On peut décider qu'un loyer est modéré lorsqu'il est inférieur à celui d'autres logements. Le moyen le plus simple de vérifier cela est de positionner le loyer dans la distribution de tous les loyers comparables sur le même marché (par exemple, dans la commune). Supposons que 18% de ces loyers sont inférieurs au nôtre et 82% sont supérieurs. Est-ce que cela rend notre loyer modéré ? On ne peut y répondre qu'en fixant une limite. Si, par exemple, on définit les 20% les plus bas de tous les loyers comme étant modérés, alors notre loyer l'est. Pas à 10%.

Il se peut que les loyers bas appartiennent simplement à de petits logements anciens et mal situés. Si l'on veut éviter que seuls les loyers de tels logements soient considérés comme modérés, il faut mieux prendre en compte la qualité dans l'analyse. Une première étape serait de diviser les logements de référence selon la taille. Un loyer est alors modéré s'il appartient aux 20% les plus bas, par exemple, dans la catégorie de taille du logement.

Sur la base de ces considérations, on peut définir avec précision la catégorie des logements à compter pour répondre, par exemple, à la question de la proportion de logements à loyer modéré dans le canton. Exemple: «Les loyers modérés ne dépassent pas 60% de la médiane de la distribution des loyers dans le canton pour des logements comptant le même nombre de pièces». L'aire géographique (le canton), le seuil (60%), la référence (la médiane de la distribution) et l'indicateur de qualité (le nombre de pièces) peuvent évidemment être modifiés.

Comparaison avec les coûts

On peut décider qu'un loyer est modéré lorsqu'il permet juste de cou-

vrir les coûts du propriétaire. Encore faut-il préciser quels coûts de quel propriétaire. Pour faire simple, les coûts que le loyer devrait couvrir sont les frais d'exploitation, les intérêts des emprunts et le coût du capital engagé par le propriétaire. Cette dernière catégorie nécessite une attention particulière pour que le critère soit opérationnel. Il faut bien définir quel taux de rendement on accepte. Mais les autres coûts sont problématiques aussi. Comment faire avec les propriétaires qui ne maîtrisent pas leurs coûts? Ou qui, au contraire, ont bénéficié de subventions ou renoncent à un rendement?

On trouve fréquemment la référence au «loyer-coûts» dans la littérature sur les loyers modérés. C'est un loyer qui couvre des coûts bien définis du propriétaire du logement et lui permet d'obtenir un rendement jugé adéquat sur son capital. Le loyer-coûts n'est pas forcément bon marché ... si les coûts sont élevés. Il est typiquement inférieur au loyer que le propriétaire pourrait obtenir s'il profitait de la pénurie de logements. Mais quand il y a pléthore de logements, le «loyer de marché» peut tomber sous le loyer-coûts.

Il faut penser à tout cela quand on entend définir le parc des logements à loyer modéré par référence aux coûts. Voici ce que l'on pourrait retrouver dans un règlement communal: «La commune réserve ses terrains à la construction de logements à loyer modéré. Un loyer modéré permet au propriétaire de couvrir ses dépenses, conformes aux niveaux usuels, et à obtenir sur son capital propre un taux de rendement ne dépassant pas de plus de 1% le taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail moyen des cinq dernières années avant la première mise en location.»

Il convient d'évoquer ici le cas particulier des propriétaires d'utilité publique. Ils renoncent, par définition,

à profiter de la tension du marché pour maximiser leur rendement. Si ceci suffit pour définir les logements à loyer modéré, on pourrait en déduire que tous ceux qui appartiennent à des propriétaires d'utilité publique en font partie... à condition que cette qualité des propriétaires soit avérée.

Comparaison avec les revenus

On peut décider qu'un loyer est modéré lorsqu'il ne dépasse pas une certaine proportion du revenu. Quelle proportion de quel revenu? S'il s'agit du revenu de ses habitants, pratiquement tous les logements occupés par des personnes à revenus élevés passeraient pour des logements à loyer modéré! On va donc plutôt définir une population cible (les étudiants, les personnes âgées, la «classe moyenne», les ménages modestes, etc.) et choisir un revenu de référence dans cette population (par exemple le revenu brut médian). Ensuite, on doit encore définir un plafond pour la charge locative (ou taux d'effort), soit le rapport entre le loyer et ce revenu de référence. On peut alors obtenir ce type de définition pour les loyers modérés: «Un loyer modéré pour un

logement d'une ou deux pièces ne dépasse pas 20% des 60% du revenu imposable médian des contribuables vivant seuls.»

Pour les ménages à faible revenu, il est difficile de déterminer une charge locative supportable. Il vaut mieux procéder comme on le fait dans l'aide sociale, en construisant un budget-type. Exemple: «Un loyer modéré pour un logement d'une ou deux pièces est compatible avec un budget de 2000 francs par mois calculé selon les normes de la Conférence suisse des institutions d'action sociale pour une personne vivant seule.»

Un tel calcul ou encore un revenu de référence multiplié par une charge locative maximale permettent tous les deux de définir des loyers à ne pas dépasser pour qu'ils puissent être considérés comme modérés. On peut alors définir très simplement les loyers modérés. Par exemple: «Le loyer d'un logement est modéré s'il ne dépasse pas 300 francs par pièce et par mois.»

Conclusion

Il va de soi que tous les exemples présentés ci-dessus sont purement illustratifs. Ils doivent être affinés pour correspondre aux objectifs réels des

autorités et aux conditions locales de la population et du marché du logement. Le guide peut aider les autorités à mieux comprendre et préciser leurs objectifs, afin qu'elles formulent des définitions claires de ce qu'elles choisiront d'appeler des loyers abordables, d'utilité publique ou que sais-je.

Le guide comprend bien plus d'explications et d'exemples que ce résumé. Il ne sera pas publié en version papier mais il peut être consulté à l'adresse <https://infoscience.epfl.ch/record/269142>. Il sera régulièrement mis à jour, au gré des commentaires que les lecteurs auront l'amabilité de transmettre à son auteur. On trouve à cette adresse également un document annexe qui recense des définitions de loyers modérés et de termes similaires et les compare à la typologie du guide. Une première série de définitions est tirée de la littérature suisse, une seconde de textes juridiques fédéraux, cantonaux et communaux. Ces définitions sont reproduites et discutées dans leur langue d'origine, française ou allemande. Le guide existe aussi en allemand.

Professeur Philippe Thalmann, EPFL

390 maîtres d'ouvrage ont misé sur de modiques taux d'intérêt à long terme: ils ont financé une part de leurs biens immobiliers auprès de la CCL

- All-in-costs inférieurs – à concurrence de 1,5% environ – aux coûts d'hypothèques fixes comparables
- 3 à 5 émissions par an, dont les durées sont généralement de 10 à 20 ans
- Conseil et financements dans toute la Suisse

Prenez contact avec nous:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

www.egw-ccl.ch kontakt@egw-ccl.ch Tél. 062 206 06 16

Emissionszentrale für
gemeinnützige Wohnbauträger
egw ccl
Centrale d'émission pour
la construction de logements