



Journées du logement de Granges 2011: prescriptions d'occupation

Document relatif à l'exposé de Daniel Blumer, Service d'encouragement à la construction de logements à loyer modéré du canton de Berne

Prescriptions d'occupation pour les logements non subventionnés des maîtres d'ouvrages d'utilité publique

Le Service d'encouragement à la construction de logements à loyer modéré du canton de Berne a été mandaté par l'OFL pour réaliser une enquête sur les prescriptions d'occupation et les règles de location concernant les logements *non subventionnés* des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ci après: maîtres d'ouvrage). Début juillet, il a écrit à 1386 maîtres d'ouvrage pour leur demander de participer à une enquête en ligne. Mille coopératives ont joué le jeu. Cette participation exceptionnellement élevée montre clairement que les organes directeurs et les gérances des maîtres d'ouvrage s'impliquent non seulement fortement dans leurs activités, mais qu'ils sont aussi sensibles à la question des conditions d'occupation.

Caractéristiques des maîtres d'ouvrage ayant participé à l'enquête

Ancrage : les maîtres d'ouvrage déploient leur activité au niveau local, 97 % d'entre eux n'étant présent que dans un seul canton. Presque neuf sondés sur dix œuvrent en Suisse alémanique.

Forme juridique : la coopérative est la forme juridique prédominante (95 % des participants à l'enquête, dont trois-quarts de coopératives d'habitation et un cinquième de coopératives d'un autre type).

Taille : les petites entités fonctionnant selon un système de milice et comptant entre 1 et 99 logements forment la grande majorité des sondés (environ 70 %).

Parc immobilier : les maîtres d'ouvrage de taille importante possèdent la majorité des logements, puisque les petites entités (70 %) ne représentent que 16 % de tous les logements pris en considération dans l'enquête. Deux tiers de tous les logements appartiennent aux 7 % des maîtres d'ouvrage qui possèdent plus de 400 logements.

Renouveau : 40 % des maîtres d'ouvrage ont vu le jour au cours des Trente Glorieuses (1945-1969). Ce sont eux qui, avec un bon tiers du parc immobilier d'utilité publique, possèdent le plus grand nombre de logements. La création de nouvelles entités a diminué de moitié pendant les années de crise entre 1970 et 1989. Depuis 1990, la tendance s'est inversée : un quart des maîtres d'ouvrage se sont constitués au cours de ces 20 dernières années ; toutefois, avec quelque 8 % des logements, ils ne représentent qu'une part minime du parc immobilier d'utilité publique. Dès lors, on constate un phénomène de renouveau, qui se situe au niveau du nombre de maîtres d'ouvrages d'utilité publique, mais pas à celui du nombre de logements.

En résumé : il est difficile de généraliser. Il faut toujours tenir compte du contexte lors de l'évaluation des prescriptions d'occupation et des procédures d'attribution de logements.

Résultats

A. Opinion quant aux directives relatives à l'occupation, au revenu et à la fortune

En tout, 80 % des maîtres d'ouvrage sont d'accord sur le fait de lier la location à des prescriptions d'occupation. Encore 60 % d'entre eux approuvent l'instauration de conditions concernant le revenu. Par contre, ils ne sont plus que 40 % à estimer que la fortune doit aussi être prise en considération. Remarquons, d'une part, que le taux d'approbation d'une telle réglementation est bien plus élevé en Suisse romande qu'en moyenne nationale et que, d'autre part, les membres de « Wohnen Schweiz » sont plus réservés quant à des prescriptions d'occupation (61 % d'entre eux les approuvent).

B. Prescriptions d'occupation

Qui a instauré des conditions d'occupation ? Si les prescriptions d'occupation suscitent une large adhésion, les maîtres d'ouvrage qui en appliquent ne sont pas si nombreux, en réalité. En effet, un peu moins de la moitié d'entre eux ont mis en place des prescriptions d'occupation se rapportant à la surface du logement. Par contre, la plupart des logements concernés (près de 100 000, soit 70 % du parc immobilier considéré) sont régis par de telles prescriptions, 82 % des maîtres d'ouvrage comptant plus de 1000 logements en ayant édictées.

Qu'est-ce qui empêche l'adoption de conditions d'occupation ? La majorité des maîtres d'ouvrage de petite taille (moins de 50 logements) n'ont pas fixé de conditions contraignantes concernant la surface d'habitation, quand bien même ils sont sensibles à la question de la densité de l'occupation puisque, pour 60 % d'entre eux, c'est un critère important, mais pas contraignant, lors de l'attribution d'un logement. Par rapport à la moyenne, les petites entités accordent aussi davantage d'importance à d'autres critères tels que l'engagement, l'enracinement local ou la possibilité de prendre un nombre suffisant de parts sociales. Cela témoigne de l'importance, pour eux, de considérations d'ordre économique lors de l'attribution de leurs logements. Pour eux, un logement vide entraîne plus rapidement des difficultés financières et le fait de se montrer intransigeant sur la question de l'occupation pourrait provoquer rapidement des problèmes économiques.

A quoi ressemblent ces conditions d'occupation ? Une minorité (2 %) de maîtres d'ouvrage, en voie de disparition, n'a fixé des règles que par rapport à la surface. Plus de 80 % posent des conditions uniquement en lien avec le nombre de pièces. Une combinaison des deux approches a la faveur de 7 % des maîtres d'ouvrage. En ce qui concerne les règles relatives au nombre de pièces, c'est généralement la règle de + 1 pièce ou de + 2 pièces qui est appliquée.

C. Mise en œuvre des prescriptions d'occupation

Durée de validité des prescriptions d'occupation : pour deux bons tiers des maîtres d'ouvrage ayant défini des conditions d'occupation concernant la surface habitable, ces règles sont applicables pendant toute la durée de la location. Pour le dernier tiers, ces conditions ne doivent être respectées que lors de l'emménagement. Les grands maîtres d'ouvrage (400 logements et plus) se montrent plus stricts, puisque quatre cinquièmes d'entre eux imposent le respect des prescriptions d'occupation pendant toute la durée de la location.

Contrôle du respect des prescriptions d'occupation : quatre cinquièmes des maîtres d'ouvrage ayant édicté des prescriptions portant sur toute la durée de la location contrôlent si ces dernières sont respectées. Dans un bon tiers des cas, ce contrôle se fonde sur une déclaration du locataire ; pour le reste, il repose sur des contrôles aléatoires ou est motivé par une communication. Une fois de plus, la taille du maître d'ouvrage joue un rôle important : si prescriptions il y a, les petites coopératives effectuent davantage de contrôles que les grandes.

Attitude en cas de sous-occupation : les maîtres d'ouvrage de taille petite ou moyenne se montrent moins sourcilieux que ceux de grande taille. Si s'agit d'une petite entité (jusqu'à 99 logements), la sous-occupation reste sans conséquences dans un bon tiers des cas, alors que la proportion passe à bien moins de 25 % lorsqu'il s'agit de grands maîtres d'ouvrage (400 logements et plus). Ces derniers sont aussi plus stricts en ce qui concerne le paiement de suppléments. Près d'un cinquième d'entre eux exigent le paiement de suppléments en cas de sous-occupation, une mesure rarement appliquée par les entités de taille petite ou moyenne.

La sous-occupation d'un logement d'un maître d'ouvrage d'importance moyenne (100 à 400 logements) entraîne moins de conséquences, pour le locataire, que s'il s'agit d'une grande entité : dans près de 30 % des cas, il n'y a pas de conséquences et dans quelque 40 % des cas, il ne lui est demandé de déménager qu'à partir du moment où un logement de remplacement peut être proposé. Etant donné que les maîtres d'ouvrage de taille moyenne ont pour la plupart vu le jour avant la fin des années 60, on peut estimer que les logements de leurs bâtiments anciens ont une surface comparativement plus petite. L'offre de logements de remplacement adaptés respectant la règle du nombre de pièces pourrait devenir plus difficile à proposer vu les exigences accrues en matière de surface.

Le questionnaire en ligne peut être téléchargé au format PDF sous:

www.svw-beso.ch/sektion/foerderstelle