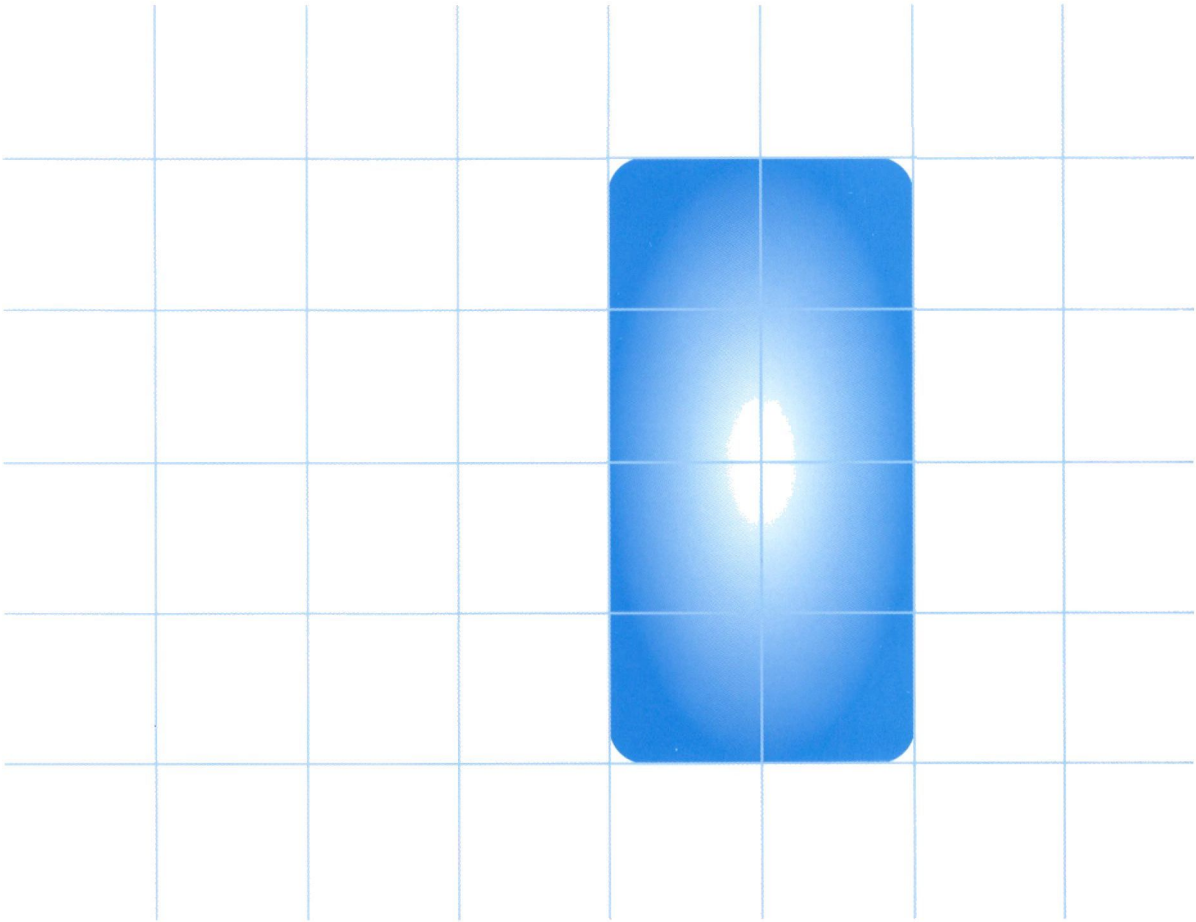


L'aide au loyer

Principes et modèles de solution



Volume 72
Bulletin du logement

L'aide au loyer

Principes et modèles de solution

Editeur:

Office fédéral du logement (OFL)
Storchengasse 6, 2540 Granges

Copyright:

© 2001 by Office fédéral du logement, Granges
Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'indication des sources.

Auteur:

Frohmut W. Gerheuser

Les travaux qui ont permis l'élaboration de ce rapport ont été suivis par des spécialistes cantonaux. Ont été membres du groupe d'accompagnement: Mmes Lilly Knecht (BS) et Elena Sartoris (TI) et MM. Christian Caduff (ZH), Rolf Löffel (TG), Peter Schiegg (SH), Marc Tschabold (AG) et Marcel Walliser (BL). Le groupe a été dirigé par M. Ernst Hauri, de l'Office fédéral du logement. Les membres du groupe sont cordialement remerciés de leurs précieuses contributions.

Diffusion:

OFCL / EDMZ, 3003 Berne, www.admin.ch/edmz

N° de commande:

725.072 f (édition allemande 725.072 d)

Avant-Propos

A l'instar de l'« aide personnalisée au logement » en France ou du « Wohngeld » en Allemagne, les aides à la personne jouent un rôle important dans la politique du logement des pays européens. Elles contribuent à abaisser à un niveau acceptable le coût du logement des locataires à faible capacité financière et, dans certains cas, celui des propriétaires également. En Suisse, en revanche, l'accent a jusqu'ici été mis sur les aides à la pierre ou à des formes mixtes d'aide à la personne et à la pierre. Seul un petit nombre de cantons et de communes connaît des formes plus ou moins achevées d'encouragement à la construction de logements qui passent par une aide à la personne.

La question de l'introduction d'une aide fédérale au loyer a été examinée de manière approfondie lors des travaux préparatoires de la réorientation de la politique du logement. Dans ses recommandations¹, la Commission fédérale pour la construction de logements (CFCL) est arrivée à la conclusion que les aides personnelles devaient jouer un rôle plus important dans la future politique d'encouragement. Pour divers motifs, elle a toutefois rejeté l'introduction d'une aide au loyer au niveau fédéral. Aussi le projet de loi fédérale sur la promotion du logement (LPL), que le Conseil fédéral a mis en consultation en mai 2001, ne prévoit-il pas d'aide à la personne. La documentation mise en consultation précise cependant que cette « aide de base » de la Confédération peut être complétée par une aide au loyer cantonale ou communale.

¹ Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété - Quel avenir? Bulletin du logement, volume 67, Granges 1999.

Le présent rapport ne doit pas être compris comme un appel de la Confédération aux cantons et aux communes pour qu'ils introduisent une aide au loyer. La version définitive de la LPL n'est pas encore arrêtée. D'une manière ou d'une autre, cantons et communes devront réfléchir s'ils entendent éventuellement prendre des mesures en complément à la loi fédérale. Le lecteur désirant approfondir la question de l'aide au loyer trouvera dans ce rapport les informations, les bases de décision et les outils nécessaires, dont notamment un modèle d'acte législatif qui peut, au besoin, être adapté aux particularités du canton ou de la commune.

Granges, juillet 2001

Office fédéral du logement

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Résumé | 3 |
| 1 | |
| Introduction | 5 |
| 1.1 L'aide au loyer, un instrument de la politique du logement | 5 |
| 1.2 Remarques liminaires | 7 |
| 2 | |
| Principes de base | 9 |
| 2.1 Objectifs et groupes cibles de l'aide au loyer | 9 |
| 2.2 Délimitation du groupe cible et du champ d'application | 12 |
| 2.3 Critères de calcul de l'aide au loyer | 16 |
| 2.4 Rapport avec les autres prestations sociales | 20 |
| 2.5 Acceptation de l'aide au loyer | 21 |
| 2.6 Application | 22 |
| 3 | |
| Modèle et coûts | 25 |
| 3.1 Modèle de calcul | 25 |
| 3.2 Evaluation des coûts | 42 |
| 4 | |
| Modèle d'acte législatif | 53 |
| 4.1 Remarque liminaire | 53 |
| 4.2 Table des matières | 54 |
| 4.3 Les dispositions en détail | 55 |
| Annexes | 71 |
| A1 Limites supérieures et inférieures de loyer et de revenu et valeurs de référence du taux d'effort supportable (exemple) | 72 |
| A2 Formules de calcul du taux d'effort supportable, du loyer supportable et de l'aide au loyer | 73 |
| A3 Tableaux de calcul de l'aide au loyer en fonction de la taille du ménage, du loyer et du revenu | 75 |

Résumé

Le présent rapport propose aux cantons et aux communes des principes et un projet prêt à être mis en œuvre pour introduire l'aide au loyer. Ces principes et ce projet ont été élaborés en collaboration avec des spécialistes cantonaux.

L'aide au loyer est considérée comme un instrument souple, permettant de viser avec précision un groupe cible et répondant aux impératifs du marché. Pourtant, cet instrument de la politique du logement est encore peu répandu en Suisse. L'aide au loyer complète le dispositif de la politique sociale en prévenant les difficultés financières et en assurant au moins un logement convenable à chacun. C'est en association avec l'aide à la pierre et à l'approvisionnement en logements qu'elle se révèle la plus efficace. Elle est toujours subsidiaire aux autres prestations sociales, comme par exemple les prestations complémentaires.

Les bénéficiaires (groupe cible) de l'aide au loyer sont les ménages à revenu modeste qui supportent une charge locative élevée. Ces ménages doivent cependant être en mesure, en plus de subvenir à leurs besoins, d'assumer une partie de leur loyer par leurs propres moyens.

Le groupe cible est délimité par un revenu minimum et un revenu maximum. Le revenu minimum permet de distinguer ce groupe cible de celui de l'aide sociale. Le loyer (frais accessoires inclus) n'est imputable que jusqu'à une limite supérieure. Plus le revenu du ménage est faible, plus la part minimale de loyer à la charge du locataire (taux d'effort supportable) est minime. Ces limites sont fixées en fonction de la taille des ménages.

Le présent rapport présente un modèle de calcul élaboré permettant de fixer les limites et de calculer le montant de l'aide au loyer. Il est transparent et peut être adapté simplement en fonction du niveau de revenu, du niveau de loyer et de conditions qui varient dans le temps.

Sur la base de ce modèle de calcul, on a procédé à une estimation des coûts. D'après ce calcul, environ 145 000 ménages locataires (soit 7 %) seraient susceptibles, dans toute la Suisse, de recevoir une aide au loyer. Le coût annuel de ces aides s'élèverait à environ 370 millions de francs (sur la base des chiffres de 1996). Par expérience, on sait qu'au maximum 60 % des montants estimés devraient effectivement être sollicités. 70 % des ayants droit sont des retraités, 12 % des familles. Parmi les 18 % restants figurent surtout des célibataires exerçant ou non une activité professionnelle et appartenant à toutes les classes d'âge.

Enfin, le présent rapport propose un projet d'acte législatif commenté qui peut servir de support à l'introduction de l'aide au loyer.

Introduction

1.1 L'aide au loyer, un instrument de la politique du logement

L'aide au loyer est un instrument de la politique du logement flexible et répondant aux impératifs du marché. Elle peut être ciblée afin d'assurer aux ménages à revenu modeste un logement convenable et une charge locative supportable et de renforcer la position de ces ménages sur le marché du logement. Malgré ses avantages, cet instrument n'est actuellement que très peu répandu en Suisse.

L'aide au loyer est également un instrument de politique sociale qui complète les prestations sociales et les aides au revenu pour les ménages de condition modeste. Sa fonction principale est d'agir de manière préventive de telle sorte qu'en période de revenu insuffisant, un logement décent soit assuré sans que le budget du ménage ne soit déséquilibré par les dépenses de loyer.

L'aide au loyer ne peut ni ne doit remplacer l'aide sociale ou les prestations complémentaires. Les ménages ayant un « problème général de revenu » sont toujours tributaires des prestations sociales. L'aide au loyer, elle, s'adresse exclusivement aux ménages qui ont seulement un « problème de loyer » et qui, en plus de subvenir à leurs besoins, sont capables d'assumer eux-mêmes une partie de ce loyer.

L'aide au loyer est un instrument efficace si l'offre de logements d'une grandeur adéquate et bon marché est suffisante. Elle ne permet pas de résoudre le problème du manque structurel de logements. Cette forme d'aide à la personne complète l'aide à la pierre, qui est assez bien répandue en Suisse (LCAP, aides cantonales), ainsi que l'approvisionnement en logements assuré par les collectivités publiques. S'ils sont bien combinés, ces trois instruments permettent d'atteindre les meilleurs résultats.

L'aide au loyer doit être organisée de manière à ce qu'elle soit efficace, qu'elle réponde aux besoins de la population, qu'elle soit aisée à mettre en œuvre et qu'elle ne se superpose pas à d'autres prestations sociales. Le présent rapport propose donc aux cantons et aux communes les principales informations sur tous les aspects importants de cette aide ainsi qu'un projet prêt à être mis en œuvre pour introduire cet instrument.

Les points suivants sont abordés:

On commence par faire le point sur la situation au niveau fédéral, cantonal et communal et par montrer l'intérêt d'élaborer un cadre commun pour introduire l'aide au loyer.

Dans la première partie, on présente et commente les principaux éléments dont il faut tenir compte pour introduire l'aide au loyer, en particulier:

- les objectifs, les bénéficiaires ou groupes cibles et le champ d'application de l'aide au loyer;
- les critères de calcul de l'aide au loyer;
- le rapport de l'aide au loyer avec les autres prestations sociales;
- les questions d'application et d'acceptation.

Dans la seconde partie, on présente le modèle de calcul et une évaluation des coûts au niveau de la Suisse.

La troisième partie comprend, un projet d'acte législatif commenté, pouvant être adapté au niveau cantonal ou communal.

En annexe, les limites, les formules de calcul et les tableaux apportent une estimation chiffrée de l'aide au loyer.

1.2 Remarques liminaires

Pour de nombreux ménages à revenu modeste, le logement représente un poste de dépenses qui dépasse leurs capacités financières.

L'aide au loyer peut donc apporter une contribution ciblée et importante afin d'assurer l'approvisionnement en logement des ménages à revenu modeste et de ne pas compliquer encore davantage leur situation par un changement de domicile.

L'aide au loyer vient compléter d'autres aides au revenu comme par exemple l'aide sociale et les prestations complémentaires, la réduction des primes d'assurance-maladie ou les allocations familiales. L'ensemble de ces instruments constitue un système de protection sociale qui a fait ses preuves jusqu'à présent. Mais il apparaît de plus en plus clairement que ce système se recoupe dans certains cas et ne prévoit aucune solution dans certains autres.

Contrairement à ce qui se passe dans les pays voisins, l'aide au loyer est encore peu répandue en Suisse. Ces derniers temps, les cantons et les communes ont toutefois compris que l'aide au loyer était un complément utile et efficace au dispositif existant en matière de politique sociale et de politique du logement. Dans bien des cas, elle peut être utilisée de manière plus souple et plus ciblée que l'aide à la pierre.

Il faut veiller à ce que les trois instruments que sont l'aide au loyer, l'aide à la pierre et l'approvisionnement en logements se complètent de manière optimale afin que les moyens financiers, qui sont limités, soient utilisés le plus efficacement possible. C'est ainsi que l'on pourra exploiter au mieux les qualités particulières de l'aide au loyer.

En Suisse, il existe déjà bon nombre de modèles d'aides au loyer développés aux niveaux communal, cantonal ou fédéral.² Bien que se basant tous sur le même principe, ces modèles se distinguent les uns des autres par leur approche des groupes cibles, des prestations ou du lien avec les logements subventionnés.

² Voir Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter, Kosten einer Subjekthilfe, Modell und Szenarien, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 56, Bern 1993, (avec résumé en français).

Ces différences s'expliquent par le fait que les besoins en matière d'aides de ce type diffèrent en fonction de la situation sur le marché du logement. De même, les opinions divergent sur ce que l'aide au loyer peut apporter et comment elle peut être ciblée. Une longue pratique dont on peut s'inspirer existe déjà dans certains cantons (p. ex. Bâle-Ville et Bâle-Campagne) et pour certaines aides (p. ex. l'abaissement supplémentaire selon la LCAP). Au Tessin, certaines communes ont finalement renoncé à maintenir l'aide au loyer quelques années après l'avoir introduite parce qu'avec les contraintes imposées, trop peu de personnes étaient concernées.

Dans un tel contexte, un système commun, basé sur les expériences tant suisses qu'étrangères et conçu pour s'adapter aux réglementations cantonales et communales, s'avère utile. Il doit aider à mieux faire connaître ce nouvel instrument de la politique du logement qu'est l'aide au loyer et à le faire appliquer efficacement.

Principes de base

2.1 Objectifs et groupes cibles de l'aide au loyer

2.1.1 Objectifs et critères

L'aide au loyer a pour objectif général de ramener la charge locative des ménages à revenu modeste à un niveau supportable. Elle doit améliorer leur chance de trouver un logement qui leur convient sur le marché du logement, et de le garder.

Pour que l'aide au loyer puisse être mise en œuvre efficacement, elle doit viser un groupe cible, être adaptée à la situation et répondre aux besoins.

- L'aide au loyer *visé un groupe cible* lorsqu'elle atteint uniquement les ménages qui doivent être aidés de cette manière, en oubliant le moins possible. Cela doit se faire en séparant clairement ce groupe de ceux de l'aide sociale et des prestations complémentaires et en le délimitant strictement par des limites supérieures de loyer et de revenu.
- L'aide au loyer est *adaptée à la situation* lorsqu'elle tient compte de la situation sur le marché du logement régional ainsi que du niveau régional des loyers et des revenus.
- L'aide au loyer *répond aux besoins* lorsqu'elle ramène la charge locative d'un logement de taille suffisante à un niveau supportable et permet ainsi que le revenu restant, après déduction des dépenses de logement, suffise à assurer le minimum vital.

2.1.2 Groupes cibles de l'aide au loyer

Les groupes cibles de l'aide au loyer sont composés des ménages à revenu modeste supportant une charge locative élevée. Les ménages locataires correspondant à ces deux critères appartiennent souvent aux groupes à risque suivants:³

- les célibataires retraités et les couples de retraités;
- les familles monoparentales;
- les célibataires en âge d'exercer une activité professionnelle;
- les familles avec de jeunes enfants.

L'aide au loyer s'adresse à ceux de ces ménages qui peuvent financer eux-mêmes leur minimum vital et une partie de leurs frais de logement et n'ont donc qu'un « problème de loyer ». Les ménages qui en raison d'un revenu trop bas ne peuvent assumer ne serait-ce qu'une partie de leur loyer ont un « problème général de revenu » et ne font pas partie du groupe cible de l'aide au loyer. Ceux-là relèvent plutôt de l'aide sociale. De même, les ménages ayant droit aux prestations complémentaires doivent d'abord les demander avant de se tourner vers l'aide au loyer.

Il faut décider si ce type d'aide

- a) doit être réservé aux ménages locataires ou peut également être destiné aux ménages propriétaires et
- b) doit être réservé à certains groupes de ménages locataires à faible revenu et charge locative élevée ou doit être destiné à tous ces ménages locataires.

2.1.3 Pour les ménages locataires seulement ou aussi pour les ménages propriétaires?

En Suisse, les aides allouées pour les frais de logement sont communément réservées aux ménages locataires pour les raisons suivantes:

³ Voir Frohmüt Gerheuser, Loyer et revenu 1990 - 1992. L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs, Bulletin du logement, Volume 58, Berne 1995.

- La très grande majorité des ménages à revenu modeste pour lesquels la charge due au logement est élevée sont locataires. Le nombre des ménages à revenu modeste est généralement bien moins élevé parmi les propriétaires. Pourtant, dans certains cas, même de faibles charges de propriétaire peuvent mener à des problèmes financiers.⁴
- Les ménages locataires sont plus exposés aux aléas du marché que les ménages propriétaires. L'aide au loyer améliore leur chance de trouver et de garder un logement qui leur convienne.
- Les ménages propriétaires ont plus de possibilités pour réduire, temporairement du moins, leur charge liée au logement.

Limiter l'aide au loyer aux ménages locataires est la solution la plus simple. Dans les agglomérations urbaines à forte concentration de locataires, elle est en outre une solution efficace et appropriée.

En particulier dans les cantons ruraux présentant un fort taux de propriétaires, il faut toutefois examiner si ces ménages doivent eux aussi être pris en considération. Il s'agit de permettre aux ménages propriétaires à revenu modeste de continuer à habiter leur logement. Cela vaut en particulier pour les ménages de retraités ainsi que pour les ménages dont le revenu diminue de manière provisoire.

Dans le cas présent, l'aide au loyer est limitée aux ménages locataires.

2.1.4 Pour tous les ménages locataires ou pour quelques groupes seulement?

L'aide au loyer doit-elle être concentrée sur certains groupes de locataires comme les familles monoparentales, les retraités ou les familles nombreuses, ou doit-elle être destinée à tous les ménages locataires qui remplissent les conditions requises?

Un argument plaide en faveur de la limitation de l'aide au loyer à quelques groupes: cette aide doit être ciblée et répondre à des besoins spécifiques. Cela permet aussi de mieux évaluer les coûts engendrés.

⁴ Voir les études sur la pauvreté effectuées en Valais et au Tessin:
F. Perruchoud-Massy, La pauvreté en Valais, Etat du Valais, Département des Affaires sociales, Sion, 1991;
C. Marazzi, La povertà in Ticino. Cantone Ticino, Dipartimento delle opere sociali, Bellinzona, 1987.

Mais les arguments en défaveur de cette limitation l'emportent. D'une part, cette limitation devrait être fondée, ce qui nécessiterait des enquêtes périodiques et coûteuses. D'autre part, il y a dans toutes les catégories de ménages une part plus ou moins importante de ménages qui, à cause d'une rupture de parcours ou pour d'autres raisons, ne disposent que d'un faible revenu et doivent supporter une charge locative élevée. L'aide au loyer remplit d'autant mieux sa fonction qu'elle atteint tous les ménages qui en ont besoin.

Le groupe cible est défini de telle sorte qu'en principe, tous les ménages locataires qui remplissent les conditions requises puissent bénéficier d'une aide au loyer.

2.2 Délimitation du groupe cible et du champ d'application

2.2.1 Limites inférieure et supérieure de revenu

L'aide au loyer doit s'adresser aux ménages qui ne sont pas tributaires de l'aide sociale, mais qui sont malgré tout dans une certaine précarité financière. Pour délimiter le groupe cible, il faut fixer des limites supérieure et inférieure de revenu. Ces limites sont fixées en fonction de la taille des ménages afin de tenir compte des différents besoins d'hébergement et de logement et, partant, des dépenses locatives correspondantes.

La limite inférieure de revenu distingue ce groupe cible des bénéficiaires de l'aide sociale. Elle correspond donc à la limite supérieure de revenu fixée pour l'aide sociale. On prévoit ainsi tous les cas de figure tout en évitant que les deux types d'aides ne se superposent. Dans le modèle de calcul présenté par la suite, on part du principe que le ménage doit être au moins capable d'assumer par ses propres moyens le « minimum vital » (selon la CSIAS⁵), le reste de la prime d'assurance-maladie, des frais d'obtention du revenu et une partie du loyer (« la part minimale du loyer à la charge du locataire »). Lorsqu'un ménage ne parvient pas à assumer ce minimum, cela

⁵ Conférence suisse des institutions d'action sociale, Aide sociale: concepts et normes de calcul, Berne 1998/1999.

indique qu'il a un problème général de revenu et qu'il relève plutôt de l'aide sociale.

Cependant, il risque d'y avoir des recoupements avec les prestations complémentaires. La limite supérieure de revenu fixée pour ces dernières est plus élevée que celle fixée pour l'aide sociale. Les ménages de retraités doivent donc d'abord faire valoir leur droit aux prestations complémentaires avant de demander une aide au loyer.

La limite supérieure de revenu constitue un plafond qui délimite le groupe cible. Les ménages dont le revenu dépasse ce plafond n'ont pas droit à l'aide au loyer. Cela signifie également que l'aide au loyer accordée diminue progressivement à mesure que le revenu du ménage se rapproche de la limite supérieure. Au niveau de la limite supérieure de revenu, elle disparaît.

Selon le modèle, la limite de revenu peut être fixée directement ou être obtenue indirectement. Si, par exemple, la limite de taux d'effort et la limite de loyer déterminantes sont fixées, on obtient automatiquement la limite de revenu.⁶

Le niveau de la limite supérieure de revenu a des conséquences sur les coûts. La détermination de ce plafond constitue une décision politique importante. Elle ne peut néanmoins pas être complètement arbitraire si l'on veut garder un modèle de calcul cohérent. Cette question sera examinée dans le détail par la suite.

Dans le cas présent, on délimite le groupe cible en fixant directement des limites, inférieure et supérieure, de revenu. Pour cela, on se base sur les taux CSIAS correspondant au minimum vital.

2.2.2 Limite supérieure de loyer et part minimale de loyer à la charge du locataire

Les limites supérieure et inférieure de loyer indiquent le champ d'application de l'aide au loyer. La part minimale de loyer à la charge du locataire constitue la limite inférieure. Il s'agit du montant qu'un ménage doit financer par ses propres moyens.

⁶ La limite supérieure de revenu correspond à un multiple du loyer pris en considération, multiple qui est fonction de la limite de taux d'effort fixée: le quadruple pour une limite de taux d'effort de 25 %, le triple pour une limite de taux d'effort de 33 %.

La limite supérieure de loyer indique la limite jusqu'à laquelle le loyer est imputable pour le calcul de l'aide au loyer. Le reste du loyer est entièrement à la charge du locataire. Cette limite peut être considérée comme limite exclusive. Les locataires dont le loyer dépasse cette limite n'ont en principe pas droit à l'aide au loyer. Mais la solution proposée est plus souple et prend mieux en compte les différences de prix qu'il peut exister entre des logements similaires sur le marché du logement.

La limite supérieure de loyer et la part minimale de loyer à la charge du locataire sont fixées en fonction de la taille des ménages. Un grand ménage a en effet besoin d'un grand logement, dont le loyer sera proportionnellement plus élevé. La part minimale de loyer à sa charge sera par conséquent elle aussi plus élevée.

Par ailleurs, la limite supérieure de loyer et la part minimale de loyer à la charge du locataire tiennent compte du niveau régional des loyers ou du loyer moyen demandé pour un logement suffisamment grand dans la région concernée. Les loyers régionaux moyens servent de base de référence parce qu'ils sont régulièrement publiés par les statistiques officielles et qu'ils progressent au rythme de l'indice des loyers.

Il faut laisser une chance aux ménages locataires de trouver un logement suffisamment grand et dont le loyer ne dépasse pas la limite fixée. D'où l'intérêt de fixer ces limites un peu au-dessus des loyers régionaux moyens, la différence étant calculée en fonction de l'offre régionale de logements.

La part minimale de loyer à la charge du locataire est exprimée en pourcentage du loyer moyen, de l'ordre d'un tiers à la moitié. Là où le niveau des loyers est relativement élevé, comme dans les grandes villes, la limite supérieure de loyer et la part minimale de loyer à la charge du locataire sont donc en général plus élevées qu'en zone rurale.

On plafonne le loyer déterminant par une limite supérieure de loyer qui se situe un peu au-dessus des loyers moyens régionaux. La part minimale de loyer à la charge du locataire doit dans tous les cas être assumée par le ménage lui-même.

2.2.3 Occupation des logements

Les loyers des logements grands et anciens sont souvent plus bas que ceux des logements petits et neufs. Pour les collectivités publiques, il serait avantageux que les loyers des ménages bénéficiant d'une aide soient les plus bas possible, indépendamment de la taille et de l'occupation des logements, les aides au loyer étant alors d'autant moins élevées.

Pourtant, d'un point de vue plus général, il peut également être avantageux d'aider un petit ménage à payer un loyer plus élevé pour un logement plus petit mais plus cher, dans la mesure où cela permet de mettre à la disposition d'un ménage plus grand, dont le revenu est faible, un logement plus grand et bon marché.

Selon la situation sur le marché du logement, l'occupation des logements est prise en compte différemment. Dans un cas extrême, si un logement est largement sous-occupé, l'aide au loyer peut être réduite. On exerce ainsi une certaine pression pour que le ménage concerné occupe un logement plus petit. Dans la situation inverse, l'occupation du logement importe peu. Dans tous les cas, la détermination de la limite supérieure de loyer en fonction de la taille du ménage a un effet régulateur.

En raison des grandes différences de prix entre logements de même taille, il n'est pas obligatoire de prendre en compte séparément l'occupation des logements. Mais dans les villes, en particulier, l'occupation suffisante des logements peut constituer un critère de calcul supplémentaire pour l'aide au loyer.

2.2.4 Limitation dans le temps de l'aide au loyer

Une aide au loyer est toujours limitée dans le temps. En pratique, elle est accordée pour une année. La question est de savoir si elle peut être prolongée ou si elle ne doit être autorisée que pour une durée limitée. Elle doit être réexaminée en cas de déménagement.

Si une aide au loyer est limitée dans le temps, elle constitue une simple aide transitoire. Les ménages sont incités à trouver un logement dont la taille est suffisante et le loyer supportable ou à accroître leur revenu pendant ce délai. Trouver un logement à loyer supportable suppose qu'il y ait une offre locale ou du moins régionale de logements bon marché de telle sorte qu'un locataire puisse, en déménageant, réduire sa charge locative à un niveau supportable sans aide au loyer tout en gardant la possibilité de rester dans

son environnement social. Par ailleurs, accroître son revenu implique qu'il existe de véritables possibilités d'augmenter sensiblement celui-ci. C'est sans doute possible dans de nombreux cas, mais ce n'est jamais certain pour les personnes appartenant à un groupe à risque.

On part du principe qu'une aide au loyer est certes toujours limitée dans le temps et liée à un contrat de bail précis, mais qu'elle peut être prolongée tant que le ménage remplira les conditions requises.

2.3 Critères de calcul de l'aide au loyer

2.3.1 Critères de calcul généraux

L'aide au loyer doit abaisser la charge locative à un taux d'effort supportable. La charge locative est le rapport entre les dépenses effectives de loyer et le revenu du ménage. Le taux d'effort supportable est le rapport entre les dépenses de loyer supportables et le revenu du ménage.

L'aide au loyer couvre la différence entre la charge locative réelle et la charge locative supportable, à condition néanmoins de respecter les limites de revenu et de loyer fixées. C'est sur ce principe que se fondent la plupart des modèles suisses et étrangers d'aide individuelle.

L'aide au loyer peut également être calculée de telle sorte que le revenu restant après déduction des dépenses de logement (et des autres dépenses incompressibles liées aux impôts, aux assurances, etc.) suffise à assurer le minimum vital du ménage. Le revenu restant nécessaire est avant tout fixé en fonction de la taille du ménage (revenu équivalent). Dans les cas limites, l'aide au loyer couvre alors la totalité des dépenses de logement. C'est sur ce principe que se fonde, par exemple, l'aide sociale et les prestations complémentaires.

Le premier critère de calcul mentionné correspond aux ménages à revenu modeste qui disposent malgré tout d'une certaine capacité financière, autrement dit au groupe cible visé, tandis que le niveau du revenu restant est un critère qui correspond mieux aux ménages qui se trouvent en deçà du « seuil de pauvreté », soit les groupes cibles de l'aide sociale et des prestations complémentaires.

Ces deux critères de calcul se recoupent en partie. Il est donc judicieux de limiter l'aide au loyer aux ménages qui n'ont droit ni à l'aide sociale ni aux prestations complémentaires. En effet, les bénéficiaires de l'aide sociale ou des prestations complémentaires reçoivent déjà une aide pour leurs dépenses de logement, calculée selon des critères de calcul spécifiques qui leur sont plus favorables.

Pour le calcul de l'aide au loyer, on applique le premier critère mentionné: la différence entre la charge locative supportable et la charge locative réelle.

2.3.2 Le revenu du ménage

Le revenu disponible actuel du ménage ou des ses membres constitue la base de mesure pour le montant de l'aide au loyer.

L'expérience a montré que le revenu imposable n'est pas approprié. En effet, il n'est pas actuel. En outre, plusieurs personnes qui ne partagent pas le même foyer fiscal peuvent vivre ensemble dans un ménage. Le « revenu net » ne convient pas non plus. Les versements automatiques faits sur cette base, par exemple pour réduire les primes d'assurance-maladie, ne se sont pas avérés être une bonne solution. L'expérience montrera combien le système d'imposition selon le revenu acquis améliorera la situation.

L'accès de l'autorité compétente aux données fiscales offre néanmoins un bon moyen pour vérifier les données sur le revenu et simplifiera le traitement de ces données.

Dans la pratique, il importe beaucoup plus, pour la demande et pour l'application, que les différentes aides financières se basent sur un seul et même critère de revenu.

Il est recommandé de se baser sur le revenu actuel de toutes les personnes vivant dans le ménage.

2.3.3 La fortune

La fortune du ménage doit être prise en compte dans le calcul du montant de l'aide au loyer. En situation d'urgence économique, il est raisonnable d'exiger du ménage qu'il entame sa fortune.

L'usage et la pratique consistent à ajouter un pourcentage de la fortune (p. ex. 10 %) au revenu annuel disponible du ménage. Les ménages disposant d'une fortune relativement élevée sont ainsi exclus de l'aide au loyer parce que leur revenu dépasse alors la limite supérieure de revenu. La prise en compte de la fortune peut en l'occurrence être échelonnée en fonction du nombre d'enfants (p. ex. en partant des montants exonérés d'impôt).

Si des ménages propriétaires sont concernés, la limite de fortune devrait être fixée comme pour les prestations complémentaires de telle sorte que la possession ancienne d'un logement (simple) ne soit pas un motif d'exclusion.

En l'occurrence, on se fonde sur une diminution de la fortune de l'ordre de 10 % au-dessus d'un montant à fixer.

2.3.4 Les dépenses de loyer

Le loyer net (sans frais accessoires) constitue une base de calcul unique. Il ne couvre toutefois pas toutes les dépenses de logement réelles. Il faut donc lui préférer le loyer brut comme base de calcul, en fixant toutefois une limite pour les frais accessoires, afin d'éviter les excès.

D'après l'Office fédéral de la statistique, les frais accessoires concernant le chauffage et l'eau chaude représentent en moyenne près de 10 % du loyer net. A partir de là, on déduit la limite de frais accessoires en fonction de la taille du ménage.

Ce taux unique permet également de tenir simplement compte des frais accessoires de tous les ménages locataires, qu'ils soient équipés d'un chauffage central ou d'un chauffage individuel et d'une alimentation en eau chaude individuelle.

Les revenus tirés de la sous-location sont déduits des dépenses de loyer et non pas ajoutés au revenu.

On se base sur le loyer brut qui dépasse le loyer net d'un taux fixe allant jusqu'à 10 % du loyer moyen.

2.3.5 Le taux d'effort correspondant à une charge locative supportable

L'aide au loyer doit permettre de ramener la charge locative à un niveau supportable. A ce stade, il faut examiner deux points:

- a) Le niveau de la charge locative supportable.

Afin d'alléger raisonnablement cette charge, le taux d'effort supportable ne doit pas trop dépasser la charge locative usuelle (moyenne).

- b) Un taux d'effort supportable fixe ou variable en fonction du revenu.

Le taux d'effort supportable peut être fixe et indépendant du revenu ou varier en fonction du niveau de revenu. Dans le premier cas, on décide que les ménages bénéficiant d'une aide ne doivent pas, par exemple, consacrer plus de 25 % de leur revenu aux dépenses de logement; dans le second cas, ce pourcentage varie en fonction du revenu, par exemple entre 20 % et 30 %.

La limite de taux d'effort supportable est plus simple et plus facile à manier quand elle est fixe. Elle atténue efficacement la charge et simplifie le modèle de calcul. Le taux d'effort supportable dépendant du revenu permet en revanche d'alléger plus fortement la charge qui pèse sur les ménages à faible revenu que celle qui pèse sur les ménages à revenu plus élevé.

Fixer le taux d'effort supportable en fonction du revenu est utile en soi. Cette méthode a l'avantage supplémentaire, en cas de baisse de revenu, de faire augmenter l'aide au loyer au-delà du taux normal et d'accroître encore l'effet d'allègement. Par contre, cela présente également certains inconvénients: en cas de hausse du revenu, cela entraîne une diminution proportionnellement plus forte de l'aide au loyer, à tel point que le revenu disponible restant augmente finalement moins et que, du coup, l'amélioration réalisée en termes de revenu est d'une certaine manière « sanctionnée ».

Comme le montre la pratique dans les pays voisins, les charges locatives supportables ne varient que très peu en fonction du revenu, afin justement d'éviter cet effet contre-productif. C'est aussi pourquoi ces charges varient toujours en fonction du niveau de revenu. Il faut absolument éviter de faire progresser le taux d'effort supportable par grands paliers.

Une solution pragmatique consiste à accorder l'aide au loyer pour une période limitée donnée (p. ex. un an) et, en cas de hausse de revenu, de l'adapter seulement une fois cette période écoulée. On incite ainsi durablement les ménages de condition modeste à accroître leur revenu.

On se base sur le taux d'effort supportable qui varie de manière continue en fonction du niveau de revenu à l'intérieur des limites de revenu fixées précédemment.

2.4 Rapport avec les autres prestations sociales

2.4.1 Subsidiarité de l'aide au loyer

Il existe déjà tout un ensemble d'aides au revenu destinées aux ménages à revenu modeste, aides qui reposent sur des bases légales. Les principales sont l'aide sociale et les prestations complémentaires. Les autres sont, par exemple, l'aide pour la réduction des primes d'assurance-maladie ou, selon les législations cantonales, les allocations familiales.

Afin de définir clairement la base de calcul de chacune de ces aides, il faut établir un ordre de priorité entre elles.

L'aide au loyer est subsidiaire à ces différentes aides au revenu. Cela signifie qu'il faut d'abord demander les autres aides au revenu. Ce n'est que sur cette base de revenu élargie que l'on pourra calculer le montant de l'aide au loyer.

2.4.2 L'aide sociale

Les prestations de l'aide sociale tiennent compte du niveau des dépenses de logement. Elles s'adressent avant tout aux ménages à très faible revenu. Dans les cas limites, les dépenses de logement sont intégralement couvertes afin que le revenu restant suffise à assurer le minimum vital.

Le groupe cible de l'aide au loyer doit être clairement distingué des bénéficiaires potentiels de l'aide sociale, sans qu'aucune catégorie de ménages ne soit laissée pour compte. Comme vu précédemment, c'est possible si le revenu minimum donnant droit à une aide au loyer correspond au revenu maximum donnant droit à l'aide sociale.

Les ménages qui auraient certes droit à l'aide sociale, mais qui, plutôt que d'y recourir, ne demandent que l'aide au loyer, sont difficiles à classer. A Bâle-Ville et Bâle-Campagne, on octroie l'aide au loyer aux ménages à qui elle suffit pour s'en sortir. On dirige ceux à qui elle ne suffit pas vers l'aide sociale et on les aide à demander celle-ci.

2.4.3 Les prestations complémentaires

Les bénéficiaires de l'AVS et de l'AI à revenu modeste ont droit aux prestations complémentaires. Lors de la détermination de ces prestations, les dépenses de logement sont prises en compte. Dans les cas limites, à l'instar de l'aide sociale, ces dépenses sont intégralement prises en charge.

La limite supérieure de revenu fixée pour les prestations complémentaires dépassant celle fixée pour l'aide social, il y a des recoupements avec le groupe cible de l'aide au loyer. Conformément au principe de subsidiarité, les bénéficiaires de l'AVS et de l'AI doivent d'abord demander les prestations complémentaires. Dans la très grande majorité des cas, celles-ci doivent permettre de réduire suffisamment la charge locative. Si tel n'est malgré tout pas le cas, l'aide au loyer vient s'y ajouter.

2.4.4 Subventionnement du loyer lié à l'objet

Il existe encore certaines réglementations selon lesquelles seuls les ménages qui occupent un logement subventionné peuvent bénéficier de mesures de réduction de loyer. L'aide au loyer est alors liée à certains objets, leurs occupants bénéficiant d'un statut particulier.

Il apparaît alors utile d'intégrer un tel subventionnement du loyer lié à l'objet dans l'aide au loyer générale. On parvient ainsi à trouver une solution aussi simple et uniforme que possible.

2.5 Acceptation de l'aide au loyer

L'efficacité de l'aide au loyer dépend de la disponibilité des ménages qui en ont besoin à la solliciter. Elle risque cependant de se heurter à de fortes réticences. Les ménages qui en font la demande doivent prouver qu'ils en ont besoin. Ils doivent déclarer le montant exact de leur revenu et de leur fortune.

L'aide au loyer sera d'autant mieux acceptée que le droit à cette aide sera clairement défini et qu'on pourra facilement le faire valoir. Il convient en effet d'éviter de donner un caractère de charité à cette aide.

Pour cela, il est nécessaire que le grand public et toutes les institutions qui conseillent les ménages en situation de précarité financière soient bien informés. L'information doit surtout bien faire savoir à qui s'adresse l'aide au loyer, comment son montant est calculé et où on peut la demander. De plus, les conditions d'application doivent tenir compte des besoins de la population.

Aux Pays-Bas, qui ont une longue tradition d'aide sociale, et de plus en plus en Suisse, ce sont les bailleurs qui font office d'intermédiaires pour l'aide au loyer. Ils agissent d'ailleurs dans leur propre intérêt car ils s'assurent ainsi leurs futurs loyers et contribuent à la paix sociale en matière de logement. Il est donc également utile de bien informer les bailleurs sur les possibilités d'aide au loyer.

Seule une large acceptation de l'aide au loyer, favorisée par une application répondant aux besoins de la population, permettra à cette mesure de montrer toute son efficacité.

2.6 Application

L'aide au loyer entraîne un certain coût administratif qui, d'après les expériences déjà faites, représente entre 5 % et 10 % du coût total. Il faut donc limiter autant que possible ce coût administratif.

Ce qui est en l'occurrence particulièrement coûteux est d'établir le revenu déterminant et de le contrôler régulièrement. C'est pourquoi il faudrait pouvoir utiliser des données sur le revenu qui existent déjà par ailleurs. Malheureusement, dans la plupart des cas, le revenu imposable ne convient pas.

La principale condition d'une application efficace est d'imposer une définition unique du revenu déterminant pour les différentes prestations sociales destinées aux ménages à faible revenu. Cela permet de réduire considérablement le coût de l'application, d'éviter les chevauchements et de mieux s'organiser pour accorder les autorisations. Ce dernier aspect n'est pas des moindres quand on doit faire face à des situations délicates. Il va dans le sens d'une application adaptée aux besoins des demandeurs.

De même, il serait plus avantageux, pour le demandeur et pour l'application elle-même, qu'un seul et même office soit chargé de recevoir et si possible de traiter toutes les demandes pour les différentes aides au revenu. On devrait alors prévoir un seul formulaire de demande, simple et complet, permettant d'indiquer toutes les données importantes et d'évaluer immédiatement le montant de l'aide au loyer.

Ce formulaire doit également indiquer les pièces justificatives qui doivent être présentées. Cela concerne particulièrement toutes les données sur le revenu actuel de tous les membres du ménage (bulletins de salaire, de rente, etc.), sur le loyer et sur la taille et l'occupation du logement (contrat de bail, quittance de loyer actuelle, décompte de frais accessoires).

Modèle et coûts

3.1 Modèle de calcul

3.1.1 Choix du modèle de calcul

Le présent modèle a été choisi parmi de nombreux modèles possibles et déjà testés.

Le point de départ est le modèle qui a été utilisé pour une précédente évaluation des coûts de l'aide à la personne.⁷ On partait d'un taux d'effort supportable unique (25 %) et d'une limite supérieure de loyer fixée en fonction de la taille du ménage. On en déduisait d'après le modèle la limite supérieure de revenu. Ce modèle est simple et pratique, mais il ne limite pas de manière précise le groupe cible, notamment par rapport à celui de l'aide sociale.

De nombreux autres modèles de calcul, qui sont également proposés comme alternatives possibles dans les pays voisins, ont été étudiés. Parmi eux, certains modèles faisaient croître le taux d'effort supportable en fonction du revenu de manière linéaire ou exponentielle. Certains fixaient le niveau de l'aide au loyer non seulement en fonction du revenu et de la charge locative, mais également en fonction directe du niveau du loyer. A revenu égal, un

⁷ Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter, Kosten einer Subjekthilfe, Modell und Szenarien, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 56, Bern 1993 (avec résumé en français).

ménage qui payait un loyer plus élevé devait donc prendre à sa charge une plus grande partie des dépenses de loyer. Ainsi, on incite et on oblige mieux les ménages à rechercher des logements bon marché. Toutefois, non seulement le modèle de calcul est alors plus compliqué, mais on peut également douter du fait qu'il permette d'atteindre l'objectif fixé à l'origine, à savoir que les aides au loyer ramènent la charge liée au logement à un niveau supportable.

Le modèle de calcul choisi semble donc optimal, étant donné les conditions fixées. En effet, il n'existe pas de modèle « parfait » qui puisse remplir toutes les conditions, certaines étant parfois contradictoires.

3.1.2 Critères du modèle de calcul

Le modèle de calcul choisi tient compte des critères suivants:

- Le modèle de calcul se base sur un groupe cible clairement défini et sur un champ d'application strictement limité. Le groupe cible est déterminé par des limites supérieure et inférieure de revenu. Le champ d'application est défini par des limites supérieure et inférieure de loyer, ces limites étant toutes fixées en fonction de la taille des ménages.
- Le groupe cible est démarqué des bénéficiaires potentiels de l'aide sociale de telle sorte qu'il n'y ait pas de recoupements entre les deux, mais qu'aucune catégorie de ménages ne soit laissée pour compte. La séparation par rapport aux bénéficiaires des prestations complémentaires est également nette malgré quelques recoupements.
- Le modèle se base sur des indicateurs de revenu et de loyer reconnus et périodiquement actualisés au niveau national:
 - les taux correspondant au « minimum vital I + II » établis par la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS),⁸
 - les loyers (régionaux/cantonaux) moyens (enquête sur la structure des loyers en 1996) et l'indice des loyers publié par l'Office fédéral de la statistique.
- Le modèle de calcul est flexible et transparent. Il peut être adapté aux spécificités du marché du logement et aux particularités des conditions d'application ainsi qu'à leur évolution dans le temps et aux limites de coûts qui seront fixées au niveau politique.

⁸ voir note 7.

- Le modèle de calcul est simple à utiliser et prévu pour une application décentralisée.

3.1.3 Conception

Le groupe cible de l'aide au loyer est composé, comme vu précédemment, de ménages à revenu modeste supportant une charge locative relativement élevée, mais étant au moins en mesure d'assumer eux-mêmes la part minimale de loyer à la charge du locataire.

Ce groupe cible est déterminé par des limites supérieure et inférieure de revenu. De même, le champ d'application, soit les dépenses de loyer déterminantes et donnant droit à une aide, est défini par des limites supérieure et inférieure; la limite inférieure est la part minimale de loyer à la charge du locataire qu'un ménage doit, dans tous les cas, être capable d'assumer.

Un des critères de différenciation du modèle est la taille du ménage. Celle-ci détermine le besoin du ménage en termes de surface habitable et de minimum vital. Les valeurs indicatives correspondant à la taille du logement déterminante ainsi que les limites de loyer et de revenu sont donc établies en fonction de la taille du ménage.

Le montant de l'aide au loyer est fixé selon les trois principes suivants:

- a) La charge locative des ménages ne doit pas dépasser certaines valeurs fixées (« taux d'effort supportable »).
- b) Le taux d'effort supportable varie en fonction du revenu. Plus le revenu est faible, moins le ménage doit prendre en charge le loyer au-delà de la part minimale de loyer à la charge du locataire.
- c) L'aide au loyer couvre la partie des dépenses de loyer qui dépasse le taux d'effort supportable fixé, jusqu'à la limite supérieure de loyer.

Autrement dit, la part du loyer qui doit être prise en charge par le ménage varie en fonction du revenu. Au niveau de la limite inférieure de revenu, elle correspond à la part minimale de loyer à la charge du locataire. Elle augmente ensuite en fonction du revenu jusqu'à ce qu'elle atteigne le loyer maximum imputable (limite supérieure de loyer) et la limite supérieure de revenu, au-delà de laquelle le ménage n'a plus droit à l'aide au loyer.

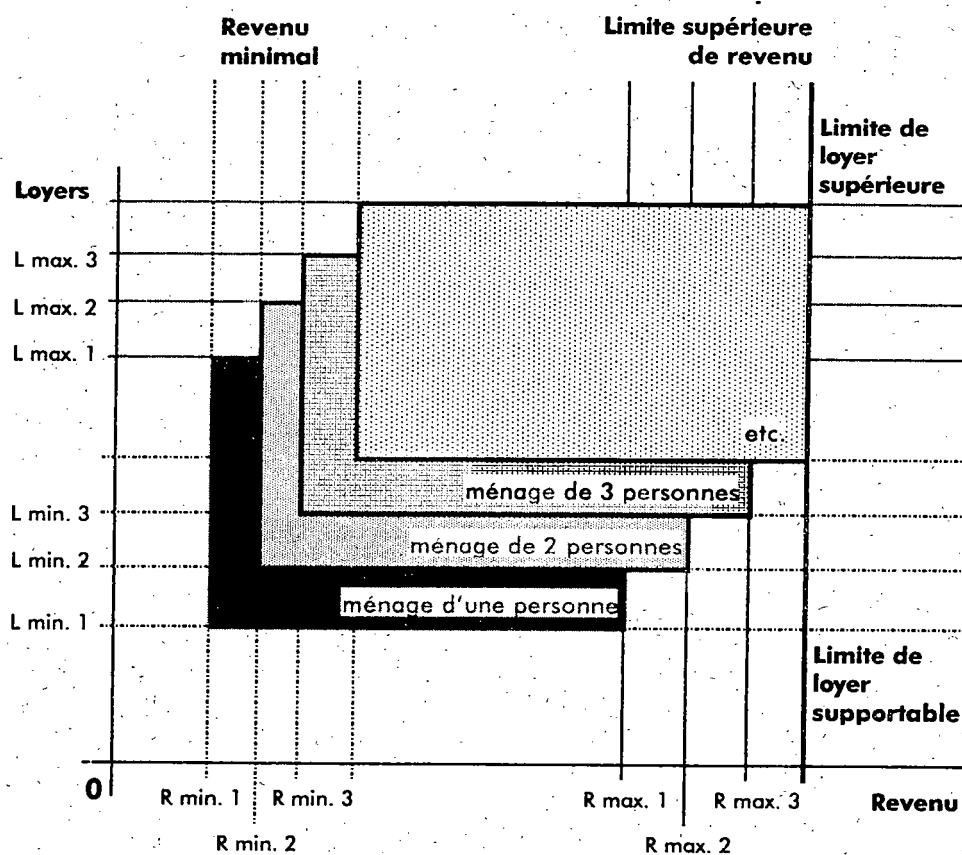
Les deux graphiques suivants illustrent cette situation. Le graphique 9.1 représente schématiquement les limites supérieure et inférieure de revenu (R_{min} et R_{max}) et de loyer (L_{min} et L_{max}), fixées en fonction de la taille

du ménage, respectivement du logement. On voit alors comment le champ d'application de l'aide au loyer ainsi délimité se déplace vers le haut et vers la droite en fonction de la taille du ménage, puisque les valeurs limites de revenu et de loyer se déplacent elles-mêmes vers le haut et vers la droite.

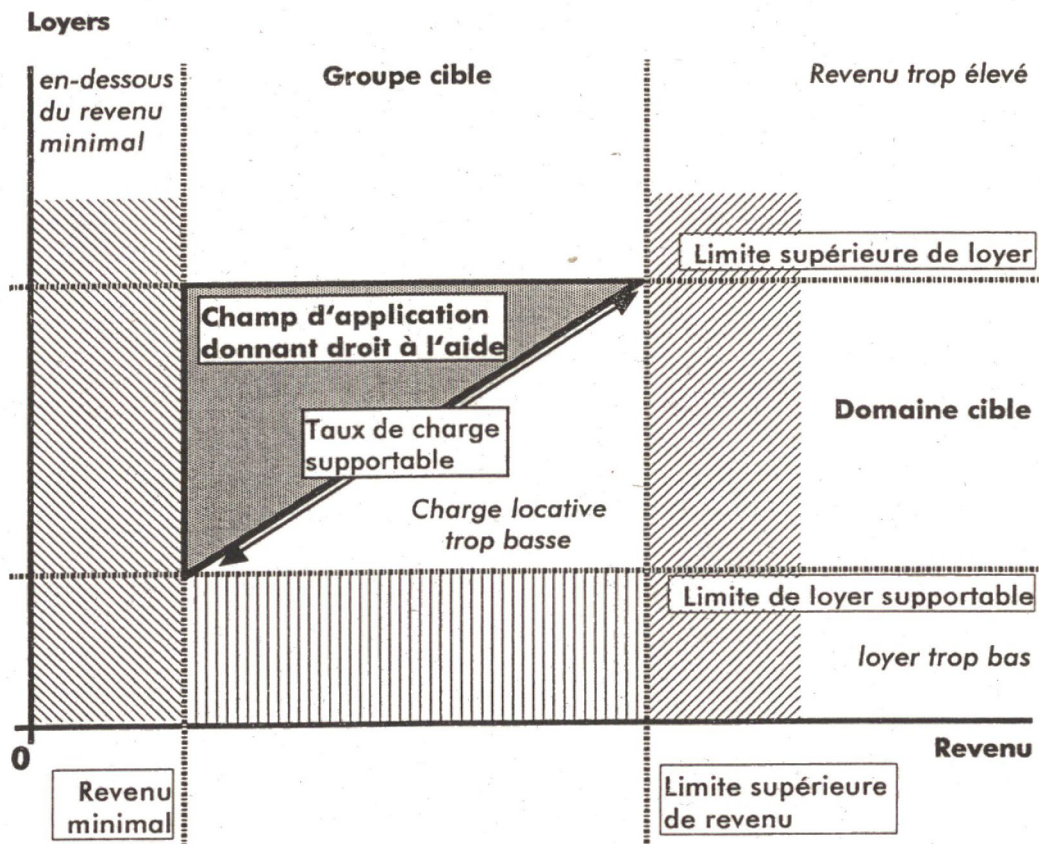
Le graphique 9.2 montre à proprement parler le groupe des ayants droit de l'aide au loyer. En sont notamment exclus tous les ménages dont la charge locative est trop faible ou dont la part minimale de loyer couvre largement le loyer réel. Quant aux ménages dont le revenu se situe à l'intérieur des limites de revenu, mais dont le loyer dépasse la limite supérieure de loyer fixée, ils ne reçoivent qu'une aide au loyer jusqu'à cette limite.

Les autres ménages exclus ne reçoivent pas d'aide au loyer pour diverses raisons: (a) parce que leur revenu se situe en deçà du revenu minimum exigé et qu'il vaut alors mieux qu'ils demandent l'aide sociale, (b) parce que, en de très rares cas, leur loyer est trop bas et n'atteint même pas le montant de la part minimale de loyer à la charge du locataire, (c) parce que leur charge locative est inférieure au taux d'effort supportable ou encore (d) parce que leur revenu est supérieur à la limite supérieure de revenu.

Graphique 3.1
Détermination du groupe cible et du champ d'application
donnant droit à l'aide selon la taille du ménage



Graphique 3.2
Groupe cible et champ d'application donnant droit à l'aide



3.1.4 Données nécessaires pour établir la situation des ménages

Les données suivantes sont nécessaires pour autoriser ou non l'octroi de l'aide au loyer à un ménage et fixer son montant:

- (1) la taille du ménage (nombre de personnes);
- (2) le revenu du ménage (y compris la fortune);
- (3) les dépenses de loyer (avec et sans frais accessoires);
- (4) la taille du logement (nombre de pièces).

La taille du ménage

Pour la taille du ménage, on retient le *nombre de personnes vivant en permanence dans le ménage*. La taille du ménage détermine les besoins en termes de surface habitable et de minimum vital financier. C'est en fonction d'elle que sont fixées les valeurs indicatives correspondant à la taille du logement déterminante ainsi que les limites supérieures et inférieures de loyer et de revenu.

Le revenu du ménage

Pour le revenu du ménage, on retient le *revenu disponible actuel* de toutes les personnes vivant dans le ménage au moment de la demande. Leur fortune est également prise en compte.

Les dépenses de loyer

Pour les dépenses de loyer, on retient les *loyers nets et les frais accessoires imputables pour le chauffage et l'eau chaude*. Les frais accessoires ne sont pris en considération que jusqu'à une certaine limite fixée à 10 % du loyer moyen d'un logement de la taille déterminante.⁹

La taille du logement

La taille du logement, mesurée en fonction du *nombre de pièces*, indique la manière dont celui-ci est occupé et permet de savoir s'il faut prendre des mesures en cas de forte sous-occupation ou sur-occupation.

⁹ Ce taux correspond au rapport moyen entre le loyer net et les frais accessoires selon l'enquête de l'OFS sur la structure des loyers en 1996.

La limite supérieure de loyer et la part minimale de loyer à la charge du locataire ne sont toutefois pas fixées en fonction de la taille du logement, mais de la taille du ménage.

3.1.5 Valeurs indicatives et valeurs limites pour fixer le montant de l'aide au loyer

Les valeurs indicatives et les valeurs limites constituent un tout cohérent. A partir de la taille du ménage, on calcule, d'une part, la taille du logement approprié, d'autre part, le minimum vital correspondant. Par ailleurs, on établit à partir des loyers moyens en vigueur, d'une part, le montant de la part minimale de loyer à la charge du locataire, d'autre part, la limite supérieure de loyer. Celles-ci se rapportent toujours au loyer d'un logement approprié pour un ménage de la taille déterminante. Le minimum vital et la part minimale de loyer à la charge du locataire déterminent la limite inférieure de revenu; le minimum vital auquel s'ajoutent des suppléments ainsi que le montant de la limite supérieure de loyer donnent la limite supérieure de revenu.

Les tailles de logement déterminantes

Pour fixer les limites supérieure et inférieure de loyer, on considère que le loyer moyen d'un logement composé d'autant de pièces qu'il y a de personnes dans le ménage qui l'occupe est déterminant:

| Taille du ménage (nombre de personnes) | Taille du logement approprié (nombre de pièces) |
|---|--|
| 1 | 1 |
| 2 | 2 |
| 3 | 3 |
| 4 | 4 |
| 5 + | 5 |

On ne fixe ici aucune limite d'occupation. Si une telle limite se révèle nécessaire du fait de la situation sur le marché du logement, les valeurs limites correspondantes doivent être fixées séparément. Il n'y a notamment pas assez de logements bon marché de quatre pièces et plus qui conviennent aux familles avec des enfants et à revenu modeste. Les prescriptions d'occupation peuvent donc être réservées à ces logements.

Il n'est pas avantageux, surtout pour les petits ménages à revenu modeste, de se référer à des logements plus grands dont les loyers sont plus élevés puisque la part minimale de loyer à la charge du locataire et le taux d'effort augmentent d'autant.

Les limites supérieure et inférieure de loyer

Le loyer net moyen par taille de logement est la valeur de référence. Cette donnée est périodiquement actualisée par l'Office fédéral de la statistique au niveau cantonal. La valeur indicative utilisée inclut le montant des frais accessoires et dépasse donc de 10 % le loyer moyen. La limite supérieure de loyer et la part minimale de loyer à la charge du locataire sont calculées à partir de cette valeur indicative.

La *part minimale de loyer à la charge du locataire* est un montant fixe, calculé en fonction de la taille du ménage. Il représente ici 50 % de la valeur indicative de loyer correspondant à la taille de logement déterminante.

La limite supérieure de loyer dépasse d'un certain pourcentage (en l'occurrence 15 %) la valeur indicative de loyer correspondant à la taille de logement déterminante.

Les limites supérieure et inférieure de revenu

La base de calcul pour fixer les limites supérieure et inférieure de revenu est le « *minimum vital élargi* » qu'un ménage doit assurer par ses propres moyens.

Le « minimum vital élargi » est composé:

- des taux minimaux de l'aide sociale correspondant au « minimum vital I et II » selon les directives de la CSIAS;¹⁰
- de montants forfaitaires pour les primes d'assurance-maladie (après déduction de la réduction): 100 francs par adulte, 50 francs par enfant;
- d'un montant forfaitaire pour les frais d'acquisition du revenu (250 francs par ménage).

La *limite inférieure de revenu* est fixée de telle sorte que le ménage soit en mesure d'assumer financièrement le « minimum vital élargi » et la part minimale de loyer à la charge du locataire.

¹⁰ Conférence suisse des institutions d'action sociale, Aide sociale: Concepts et normes de calcul, Berne 1998/1999.

La *limite supérieure de revenu* est fixée de telle sorte que le ménage soit en mesure d'assumer financièrement le « minimum vital élargi » avec une certaine marge de manœuvre (20 %) ainsi que le loyer d'un logement ne dépassant pas le loyer maximal imputable (limite supérieure de loyer).

3.1.6 Calcul des aides au loyer

Le montant de l'aide au loyer dépend du taux d'effort supportable qui représente la valeur correspondant à une charge locative supportable ou raisonnable. Ce taux d'effort supportable est fixé en fonction du niveau de revenu. Plus le revenu du ménage est faible, plus la charge locative supportable est petite. Cette charge croît aussi avec le revenu.

Le taux d'effort supportable

La valeur de référence dépend des limites supérieures et inférieures de revenu et de loyer. En bas de l'échelle des revenus déterminants, le taux d'effort supportable est fonction de la part minimale de loyer à la charge du locataire (limite inférieure de loyer) et du revenu minimum (limite inférieure de revenu). Il représente la part des dépenses de logement que le ménage doit dans tous les cas, même avec un revenu aussi faible, être en mesure de prendre en charge.

En haut de l'échelle des revenus déterminants, le taux d'effort supportable est calculé de telle sorte que, même avec un loyer atteignant le loyer maximal imputable, le ménage n'a plus droit à une quelconque aide au loyer. La valeur de la charge locative qu'il faut atteindre est donc fonction du loyer maximum imputable (limite supérieure de loyer) et du revenu maximum (limite supérieure de revenu).

Entre ces deux extrémités de l'échelle des revenus, le taux d'effort supportable est proportionnel au revenu, mais il ne dépend pas du niveau de loyer.

Calcul de l'aide au loyer

Le loyer « supportable » qui doit être pris en charge par le locataire est le produit du taux d'effort supportable multiplié par le revenu correspondant. Au niveau de la limite inférieure de revenu, il équivaut à la part minimale de loyer à la charge du locataire. Il augmente parallèlement avec le revenu jusqu'à ce qu'il atteigne la limite supérieure de loyer au niveau de la limite supérieure de revenu. La différence entre ce loyer et la limite supérieure de

loyer est couverte par l'aide au loyer. A la limite supérieure de loyer, cette aide est nulle.

L'aide au loyer permet ainsi de ramener la charge locative au taux d'effort supportable, à condition néanmoins que le loyer ne dépasse pas la limite supérieure de loyer. Pour le même revenu et pour la même taille de ménage, on obtient donc toujours la même charge locative, quel que soit le niveau du loyer (jusqu'à la limite supérieure de loyer).

3.1.7 Exemple de calcul de l'aide au loyer

L'exemple de calcul suivant concerne les grandes agglomérations urbaines. Le niveau des loyers y est sensiblement plus élevé que dans les agglomérations urbaines de taille moyenne ou les zones rurales. Les tableaux 9.1 et 9.2 montrent comment on obtient les limites de loyer et de revenu ainsi que les valeurs de référence du taux d'effort supportable pour les ménages composés de une à cinq personnes.

Dans cet exemple, l'aide au loyer est calculée pour des ménages de trois personnes. En annexe, des tableaux indiquent le montant de l'aide au loyer pour les ménages de toutes les tailles et dans les deux types de régions. Les formules de calcul s'y trouvent également.

A. La première étape consiste à établir le « minimum vital élargi », d'abord sur une base mensuelle. Celui-ci est composé du « minimum vital I et II » selon la CSIAS ainsi que des montants forfaitaires pour les primes d'assurance-maladie (aide pour la réduction de ces primes non comprise) et pour les frais d'acquisition du revenu. Pour les primes d'assurance-maladie, on simplifie les choses en supposant que les deux premiers membres du ménage sont des adultes (100 francs de montant forfaitaire par adulte) et les autres des enfants (50 francs de montant forfaitaire par enfant). Le montant forfaitaire perçu pour les frais d'acquisition du revenu ne dépend pas de la taille du ménage (ni du type d'activité professionnelle).

Pour un ménage de trois personnes, le « minimum vital élargi » s'élève à 2'465 francs. Il est la somme du « minimum vital I et II » selon la CSIAS (1'965 francs), auquel s'ajoutent les montants forfaitaires pour l'assurance-maladie (250 francs, soit 100 francs + 100 francs + 50 francs) et pour les frais d'acquisition du revenu (250 francs).

Tableau 3.1**Exemple de calcul: Limites supérieures et inférieures de loyer et de revenu dans les grandes agglomérations urbaines en 1996 (valeurs mensuelles en fr.)**

Bases: directives CSIAS, enquête sur la structure des loyers 1996

| | Ménages de ... personne(s) | | | | |
|---|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | fr. | fr. | fr. | fr. | fr. |
| A. Minimum vital élargi | | | | | |
| Minimum vital I et II (CSIAS) | 1'055 | 1'615 | 1'965 | 2'260 | 2'545 |
| Montant forfaitaire pour les primes d'assurance-maladie (net) | 100 | 200 | 250 | 300 | 350 |
| Montant forfaitaire pour les frais d'obtention du revenu | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| TOTAL minimum vital élargi | 1'405 | 2'065 | 2'465 | 2'810 | 3'145 |
| B. Limites de loyer | | | | | |
| Taille de logement déterminante | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces |
| Loyers nets moyens 1996*) | 636 | 854 | 1'051 | 1'361 | 1'671 |
| Montant forfaitaire pour les frais accessoires (+10 %) | 64 | 85 | 105 | 136 | 167 |
| Valeur indicative loyers bruts | 700 | 939 | 1'156 | 1'497 | 1'838 |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire (50 %) | 350 | 470 | 578 | 749 | 919 |
| Limite supérieure de loyer (115 %) | 805 | 1'080 | 1'330 | 1'722 | 2'114 |
| C. Limites de revenu | | | | | |
| Limite inférieure de revenu | | | | | |
| - minimum vital élargi | 1'405 | 2'065 | 2'465 | 2'810 | 3'145 |
| - part minimale de loyer à la charge du locataire | 350 | 470 | 578 | 749 | 919 |
| Limite inférieure de revenu | 1'755 | 2'535 | 3'043 | 3'559 | 4'064 |
| Limite supérieure de revenu | | | | | |
| - minimum vital élargi | 1'405 | 2'065 | 2'465 | 2'810 | 3'145 |
| - avec marge de manœuvre (120 %) | 1'686 | 2'478 | 2'958 | 3'372 | 3'774 |
| - limite supérieure de loyer | 805 | 1'080 | 1'330 | 1'722 | 2'114 |
| Limite supérieure de revenu | 2'491 | 3'558 | 4'288 | 5'094 | 5'888 |
| D. Valeurs de référence du taux d'effort supportable | | | | | |
| au niveau de la limite inf. de loyer | 19,9% | 18,5% | 19,0% | 21,0% | 22,6% |
| au niveau de la limite sup. de loyer | 32,3% | 30,4% | 31,0% | 33,8% | 35,9% |

*) Les loyers nets moyens des logements de 5 pièces sont en réalité sensiblement plus élevés (1'805 fr.). La valeur indiquée est obtenue à partir de celle des loyers moyens des logements de 4 pièces, majorée de la différence entre celle des 3 pièces et celle des 4 pièces.

Tableau 3.2**Exemple de calcul: Limites supérieures et inférieures de loyer et de revenu dans les agglomérations moyennes et les zones rurales en 1996 (valeurs mensuelles en fr.)**

Bases: directives CSIAS, enquête sur la structure des loyers 1996

| | Ménages de ... personne(s) | | | | |
|--|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | fr. | fr. | fr. | fr. | fr. |
| A. Minimum vital élargi | | | | | |
| Minimum vital I + II (CSIAS) | 1'055 | 1'615 | 1'965 | 2'260 | 2'545 |
| Montant forfaitaire pour les primes d'assurance-maladie (net) | 100 | 200 | 250 | 300 | 350 |
| Montant forfaitaire pour les frais d'obtention du revenu (net) | 250 | 250 | 250 | 250 | 250 |
| TOTAL minimum vital élargi | 1'405 | 2'065 | 2'465 | 2'810 | 3'145 |
| B. Limites de loyer | | | | | |
| Taille de logement déterminante | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces |
| Loyers nets moyens 1996* | 570 | 746 | 895 | 1'117 | 1'339 |
| Montant forfaitaire pour les frais accessoires (+10 %) | 57 | 75 | 89 | 112 | 134 |
| Valeur indicative loyers bruts | 626 | 821 | 984 | 1'229 | 1'473 |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire (50 %) | 313 | 410 | 492 | 614 | 736 |
| Limite supérieure de loyer (115 %) | 720 | 944 | 1'132 | 1'413 | 1'694 |
| C. Limites de revenu | | | | | |
| Limite inférieure de revenu | | | | | |
| - minimum vital élargi | 1'405 | 2'065 | 2'465 | 2'810 | 3'145 |
| - part minimale de loyer à la charge du locataire | 313 | 410 | 492 | 614 | 736 |
| Limite inférieure de revenu | 1'718 | 2'475 | 2'957 | 3'424 | 3'881 |
| Limite supérieure de revenu | | | | | |
| - minimum vital élargi | 1'405 | 2'065 | 2'465 | 2'810 | 3'145 |
| - avec marge de manœuvre (120 %) | 1'686 | 2'478 | 2'958 | 3'372 | 3'774 |
| - limite supérieure de loyer | 720 | 944 | 1'132 | 1'413 | 1'694 |
| Limite supérieure de revenu | 2'406 | 3'422 | 4'090 | 4'785 | 5'468 |
| D. Valeurs de référence du taux d'effort supportable | | | | | |
| au niveau de la limite inf. de revenu | 18,2% | 16,6% | 16,6% | 17,9% | 19,0% |
| au niveau de la limite sup. de revenu | 29,9% | 27,6% | 27,7% | 29,5% | 31,0% |

* Les loyers nets moyens des logements de 5 pièces sont en réalité sensiblement plus élevés (1'422 fr.). La valeur indiquée est obtenue à partir de celle des loyers nets moyens des logements de 4 pièces, majorée de la différence entre celle des 3 pièces et celle des 4 pièces.

B. La deuxième étape consiste à fixer la limite supérieure de loyer imputable et la part minimale de loyer à la charge du locataire, toujours sur une base mensuelle. Le loyer net moyen pour un logement de la taille déterminante dans la région concernée (en l'occurrence les grandes agglomérations urbaines) Constitue la valeur de départ. Celle-ci est majorée de 10 % correspondant aux frais accessoires. On obtient ainsi la valeur indicative. La part minimale du loyer à la charge du locataire est fixée à 50 % de cette valeur indicative et la limite supérieure de loyer à 115 %.

Dans le cas d'un ménage de trois personnes, le loyer moyen est de 1'051 francs. La valeur indicative est donc de 1'156 francs, soit 105 francs de plus correspondant aux frais accessoires (+10 %). La part minimale de loyer à la charge du locataire est ainsi de 578 francs (50 %) et la limite supérieure de loyer de 1'330 francs (115 %).

C. La troisième étape consiste à fixer les limites supérieure et inférieure de revenu. La limite inférieure de revenu est la somme du « minimum vital élargi » et de la part minimale de loyer à la charge du locataire. Pour calculer la limite supérieure de revenu, on majore le « minimum vital élargi » d'un pourcentage (en l'occurrence 20 %) et on y ajoute le loyer maximum imputable (limite supérieure de loyer).

Pour un ménage de trois personnes, la limite inférieure de revenu est de 3'043 francs, soit la somme du « minimum vital élargi » (2'465 francs) et de la part minimale de loyer à la charge du locataire (578 francs). La limite supérieure de revenu est de 4'288 francs, soit la somme du « minimum vital élargi » majoré de 20 % (2'958 francs) et de la limite supérieure de loyer (1'330 francs).

D. La quatrième étape consiste à calculer le taux d'effort supportable. La valeur de référence équivaut à la part minimale de loyer à la charge du locataire divisée par le revenu minimum, au niveau de la limite inférieure de revenu, et à la limite supérieure de loyer divisée par le revenu maximum, au niveau de la limite supérieure de revenu. Entre les deux, le taux d'effort supportable varie proportionnellement au revenu. De même, le loyer supportable varie entre la part minimale de loyer à la charge du locataire au niveau de la limite inférieure de revenu et le loyer imputable maximum au niveau de la limite supérieure de revenu.

Dans le cas d'un ménage de trois personnes, la valeur de référence du taux d'effort supportable est de 19,0 % au niveau de la limite inférieure de revenu et de 31,0 % au niveau de la limite supérieure de revenu.

E. La cinquième et dernière étape consiste à calculer le loyer « supportable » ainsi que l'aide au loyer. Pour ce faire, on établit des catégories de revenu, par exemple sur une échelle allant de 100 en 100. Pour chaque catégorie de revenu, on calcule le loyer « supportable », qui est le produit du revenu multiplié par le taux d'effort supportable. La différence entre ce loyer supportable et le loyer imputable représente le montant de l'aide au loyer.

On élabore ainsi des tableaux indiquant le montant de l'aide au loyer en fonction de la taille du ménage, du revenu et du loyer imputable.

Pour un ménage de trois personnes qui dispose d'un revenu de 3'600 francs, le taux d'effort supportable est de 24,4 % et le loyer « supportable » de 878 francs. Si le loyer réel s'élève à 1'100 francs, l'aide au loyer se montera à 222 francs par mois ($= 1'100 \text{ fr.} - 878 \text{ fr.}$).

3.1.8 Remarques sur le modèle de calcul

Ce modèle de calcul présente certaines contradictions dans la mesure où l'on se base, d'une part, sur des valeurs définies en termes de besoin pour établir le revenu des ménages et, d'autre part, sur des valeurs définies en termes de marché pour calculer le loyer imputable. Cela apparaît surtout lorsque l'on compare entre eux des ménages de tailles différentes (voir tableaux 9.1 et 9.2).

Les taux d'effort supportables sont certes du même ordre de grandeur, mais un écart tend à se creuser entre eux. On peut se demander s'il est justifié que le taux d'effort supportable des ménages les plus grands soit le plus élevé tandis que celui des ménages de deux personnes est le plus bas. On peut aussi partir de taux uniques. Mais les limites de loyer et de revenu seront alors automatiquement décalées. De plus, cela mettra à mal la construction du modèle de calcul basée actuellement sur la transparence et remettra en question le soin pris à délimiter volontairement le groupe cible et le champ d'application au moyen de valeurs limites correspondantes. Si, au contraire, on part des indicateurs de la CSIAS et des loyers moyens, ces écarts sont inévitables. Ils se situent néanmoins à l'intérieur des limites fixées et peuvent être justifiés.

On peut être dérangé par le fait que le taux d'effort supportable puisse dépasser 30 % au niveau de la limite supérieure de revenu. Or, il s'agit là de la conséquence directe de l'objectif de l'aide au loyer qui ne s'adresse qu'aux ménages à revenu modeste. Les ménages à revenu plus élevé doivent supporter une charge locative bien supérieure à la moyenne pour obtenir cette aide.

On peut également se demander si un taux d'effort supportable de 20 % au niveau de la limite inférieure de revenu n'est pas trop élevé. Pour changer cela, il faut fixer plus bas la part minimale de loyer à la charge du locataire. C'est une question d'appréciation, qui risque malgré tout d'avoir un coût relativement élevé.

Les ménages composés d'une seule personne sont-ils désavantagés parce que l'on considère que la taille de logement qui leur convient est d'une pièce alors que la plupart d'entre eux occupe un logement de deux pièces? Il faut tout d'abord faire remarquer que les limites fixées le sont indépendamment de la taille effective du logement. Si on attribuait à ces ménages un logement plus grand, on devrait relever proportionnellement les limites de loyer et de revenu correspondantes. Leur taux d'effort supportable serait alors largement supérieur à celui d'autres ménages et ils seraient finalement désavantagés. D'où l'intérêt de cette échelle de tailles de logement déterminantes.

Les limites de revenu semblent-elles trop élevées? Un revenu annuel disponible d'au moins 60'000 francs pour un ménage de quatre personnes peut paraître au premier abord plutôt élevé. Or, dans cette catégorie de revenu, l'aide au loyer est minime et surtout, un tel ménage doit déjà assumer par ses propres moyens une charge locative largement supérieure à la moyenne avant de pouvoir recevoir cette aide. Conformément à sa raison d'être, l'aide au loyer s'adresse avant tout aux ménages dont le revenu est comparative-ment modeste.

Enfin, il reste encore à étudier le rapport entre les limites de loyer et les limites de revenu. Les limites de revenu tiennent toujours compte des dépenses de loyer: on inclut la part minimale de loyer à la charge du locataire dans la limite inférieure de revenu et le loyer maximum imputable dans la limite supérieure de revenu. Si l'on modifie les limites de loyer, les limites de revenu changeront aussi. Et vice versa si l'on considère que le minimum vital selon la CSIAS est une grandeur invariable.

Le modèle de calcul n'est donc pas « parfait », mais il apparaît comme étant vraiment optimal quand on l'étudie sous tous les angles possibles.

3.1.9 Flexibilité du modèle de calcul

Le modèle de calcul compte cinq grandeurs qui peuvent être adaptées simplement en fonction des conditions données et éventuellement d'un cadre de coûts fixé à l'avance. Ces cinq grandeurs sont les suivantes:

1. la limite supérieure de loyer (loyer maximum imputable);
2. la limite inférieure de loyer (part minimale de loyer à la charge du locataire);
3. la limite supérieure de revenu (critère d'exclusion);
4. la limite inférieure de revenu (plafond de l'aide sociale);
5. la détermination de ces valeurs en fonction de la taille du ménage ou du logement.

Les quatre premières grandeurs dépendent des conditions spécifiques des revenus et du marché du logement qui prévalent dans un canton ou dans une commune. Leurs bases communes sont, d'une part, les loyers (cantonaux) moyens de l'OFS et, d'autre part, les taux indicateurs de la CSIAS. Ceux-ci sont également une question d'appréciation et peuvent le cas échéant être fixés en fonction de la situation. Les valeurs minimales concernant l'occupation des logements peuvent éventuellement être complétées.

Ces grandeurs sont actualisées suivant les révisions (officielles) des indicateurs de la CSIAS pour les limites de revenu et suivant l'évolution de l'indice des loyers ou la publication d'une nouvelle enquête de structure des loyers pour les limites de loyer.

Dans l'évaluation des coûts qui suit, on fera varier les trois premières grandeurs pour montrer leur impact sur le coût total. La limite inférieure de revenu sera en revanche supposée donnée et constante.

La procédure peut également être inversée en partant d'un cadre de coûts fixé à l'avance. On montre alors comment les conditions générales doivent être fixées pour pouvoir respecter le cadre des coûts. Cela permet de voir combien de ménages sont bénéficiaires potentiels et si, dans ces conditions, l'aide au loyer atteint son objectif.

3.2 Evaluation des coûts

3.2.1 Calcul

Les prévisions en matière de coûts sont un facteur décisif essentiel en faveur ou en défaveur de l'introduction des aides au loyer. L'évaluation des coûts qui suit s'appuie sur le modèle de calcul précédent et donne un ordre de grandeur des coûts occasionnés par l'introduction de l'aide au loyer. Les variantes montrent comment les coûts réagissent au changement de trois paramètres importants du modèle: la limite supérieure de revenu, la limite supérieure de loyer et le niveau de la part minimale de loyer à la charge du locataire.

L'expérience a montré que seulement la moitié à deux tiers des ayants droit recourent à de telles prestations.¹¹ Le coût total obtenu constitue donc un plafond en deçà duquel se situent les coûts réels.

Du fait de la nature des données, l'évaluation des coûts porte sur toute la Suisse. On calcule la proportion et le nombre total des ménages bénéficiaires ainsi que le coût moyen par ménage. On obtient alors le coût total. Ces données sont ensuite transposées aux niveaux cantonal et régional pour la variante de base.

3.2.2 Procédure d'évaluation des coûts

Base de données

La base de données servant à l'évaluation des coûts est l'enquête de 1990 sur la consommation, dont les résultats ont été extrapolés pour l'année 1996. Cette seule enquête fournit des données représentatives recueillies auprès de 7'500 ménages locataires environ, parmi lesquelles les dépenses de loyer (brutes et nettes) et le revenu, la situation professionnelle (rentier/non rentier), la situation du lieu d'habitation en grande agglomération ou en agglomération moyenne et zone rurale ainsi que d'autres données sur le ménage et le logement.

Les loyers moyens sont tirés de l'enquête sur la structure des loyers de 1996. Voilà pourquoi cette évaluation des coûts porte sur l'année 1996.

¹¹ Pour les prestations complémentaires, cette part atteint environ 60 %.

Transposition de la base de données pour 1990-1996

Pour obtenir une évaluation des coûts actuelle, on a d'abord procédé à une transposition sur 1996 des données concernant les loyers et les revenus de 1990. En revanche, la structure des ménages locataires a été reprise telle quelle.

a) Les loyers

En moyenne, les loyers nets ont augmenté de 26 % entre 1990 et 1996.¹² Cet ordre de grandeur (+26 %) permet de calculer les loyers nets individuels de 1996 à partir de ceux de 1990.

Pour obtenir les loyers bruts de 1996, on majore les loyers nets calculés d'un montant correspondant à 10 % des loyers nets moyens, en fonction de la taille des logements.

b) Le revenu des ménages

L'estimation du revenu des ménages traduit l'augmentation du revenu disponible par habitant entre 1990 et 1996 selon la Comptabilité nationale (soit +16 %).

Limitation des ayants droit

Les ménages dont le revenu dépasse la limite supérieure de revenu n'ont pas droit à l'aide au loyer et ne sont donc pas pris en compte. Les ménages dont le revenu est inférieur au revenu minimum et qui, eux, n'ont donc pas un simple problème de paiement du loyer mais un problème général de revenu en sont également exclus. Par ailleurs, en fonction de la taille des ménages (nombre de personnes vivant dans le ménage), on utilise différentes valeurs indicatives et limites de loyer et de revenu.

On doit en outre fixer la limite supérieure de loyer et les niveaux respectifs de la part minimale de loyer à la charge du locataire. Ceux-ci sont tirés des loyers moyens calculés empiriquement. Etant donné l'écart existant entre les loyers, on distingue deux types de région: (a) les grandes agglomérations urbaines et (b) les agglomérations urbaines moyennes et les zones rurales. Cette séparation se justifie sur la base de l'enquête sur la structure des loyers de 1996. La limite de revenu est donc également différente selon le type de région concerné.

¹² Voir Frohmüt W. Gerheuser, Mietpreis-Strukturerhebung 1996. Die Entwicklung der Mietpreise 1990 - 1996 in der Schweiz, Bundesamt für Statistik, Neuchâtel 1999 (avec résumé en français).

Evaluation en détail

Sur la base des limites de revenu, de loyer et du taux d'effort supportable, on sélectionne dans l'échantillon les ménages qui ont droit à l'aide au loyer et on les classe en deux catégories : les retraités et les autres. Ensuite, on calcule la proportion des ayants droit et le montant moyen de l'aide au loyer par ménage. Enfin, par extension, on obtient le coût total.

La variante de base s'appuie sur les valeurs limites qui ont été fixées avec le groupe de suivi. On fait varier ces limites pour calculer les autres variantes. Elles montrent ainsi l'impact de la modification d'un paramètre sur la proportion et le nombre des ayants droit, sur le niveau du coût moyen par ménage et sur le coût total.

La limite de loyer varie indépendamment du reste, contrairement à la limite supérieure de revenu, qui contient une part de loyer. Ce revenu maximum ne varie donc ici qu'en fonction de la limite supérieure de « minimum vital élargi », qui peut changer. La limite inférieure de revenu est invariable parce qu'elle est fixée par rapport à l'aide sociale.

Transposition de l'échantillon à l'ensemble des ménages

Deux données sont tirées de l'échantillon: (a) la proportion d'ayants droit et (b) le montant moyen de l'aide au loyer par ménage bénéficiaire.

Ces données sont transposées à l'ensemble de tous les ménages locataires. D'après l'OFS, ces derniers étaient, pour toute la Suisse, au nombre de 2,07 millions en 1996, soit 11,2 % de plus qu'en 1990.

La part de ménages de retraités parmi les ménages locataires (par canton et au total) est tirée des résultats du recensement de 1990.

Transposition du coût total aux cantons et aux grandes régions

La transposition du coût total se veut avant tout une illustration. Elle permet de donner des ordres de grandeur attendus. Les données de base ne rendent pas compte de la spécificité de la structure des ménages, du logement et des loyers au niveau cantonal.

On commence par calculer le nombre total des ménages locataires dans les cantons à partir des chiffres de 1990 et en tenant compte de l'évolution du chiffre national entre 1990 et 1996, en séparant les ménages de retraités de

ceux des autres locataires. Sur la base des proportions de chaque groupe, établies au niveau national, on calcule ensuite le nombre des ayants droit correspondant à chaque catégorie. Le coût total est le produit du montant moyen de l'aide au loyer par ménage multiplié par ce nombre.

Le coût total par grande région est la somme des coûts cantonaux.

3.2.3 Résultats de l'évaluation des coûts

Le tableau 10.1 présente les résultats de l'évaluation des coûts déclinés en plusieurs variantes. Ce tableau contient les données correspondant au groupe cible de l'aide au loyer à l'intérieur des limites supérieure et inférieure de revenu, au total et séparément pour les ménages de retraités et ceux des autres locataires. Le tableau 10.2 représente le coût total selon la variante de base transposé aux cantons et aux grandes régions.

Ces résultats sont établis en partant du principe que le taux de demande est de 100 %, c'est-à-dire sur la base de l'hypothèse que tous les ménages ayant droit à l'aide au loyer l'ont effectivement demandée et obtenue. L'expérience a toutefois montré que le taux de demande réel se situe entre 40 % et 60 %. C'est par exemple le cas aux Pays-Bas malgré une longue et généreuse pratique en matière de subventionnement des loyers. Cela implique une réduction considérable du coût total prévu.

Selon la variante de base, 145'000 ménages de toute la Suisse, soit 7 % de l'ensemble des ménages locataires, pourraient bénéficier d'une aide au loyer. Le montant moyen de cette aide par ménage atteint environ 2'555 francs par an ou 213 francs par mois. Avec un taux de demande de 100 %, cela représente un coût total de près de 370 millions de francs pour l'année 1996.

Tableau 3.3
Coût total de l'aide au loyer, variantes 1996

(pour un taux de demande de 100 %)

| Définition des variantes | Variante de base | Limite supérieure de loyer | | Limite supérieure de revenu | | Part minimale de loyer à la charge du locataire | | Tout varie |
|---|------------------|----------------------------|---------|-----------------------------|---------|---|---------|------------|
| | | abaissée | relevée | abaissée | relevée | abaissée | relevée | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Variable | | | | | | | | |
| Minimum vital élargi max. | 120% | 120% | 120% | 110% | 130% | 120% | 120% | 133% |
| Limite supérieure de loyer | 115% | 105% | 125% | 115% | 115% | 115% | 115% | 120% |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 40% | 60% | 40% |
| Ensemble des ayants droit | | | | | | | | |
| % ensemble des ayants droit | 7,0% | 6,7% | 7,0% | 5,7% | 8,5% | 7,8% | 5,9% | 10,0% |
| Nombre des ayants droit | 144'601 | 139'047 | 144'634 | 118'734 | 175'620 | 161'196 | 121'436 | 207'135 |
| Aide au loyer moyenne par ménage en fr. | 2'549 | 2'275 | 2'854 | 2'459 | 2'540 | 2'931 | 2'224 | 3'047 |
| Coût total en millions de fr. | 369 | 316 | 413 | 292 | 446 | 472 | 270 | 631 |
| Ménages de retraités | | | | | | | | |
| % des ayants droit | 23,7% | 22,8% | 23,4% | 20,0% | 27,3% | 25,9% | 19,9% | 31,2% |
| Nombre des ménages | 100'662 | 97'081 | 99'398 | 85'164 | 116'004 | 110'185 | 84'567 | 132'574 |
| Aide au loyer moyenne par ménage en fr. | 2'513 | 2'227 | 2'841 | 2'414 | 2'560 | 2'854 | 2'203 | 3'056 |
| Coût total en millions de fr. | 253 | 216 | 282 | 206 | 297 | 315 | 186 | 405 |
| Autres ménages | | | | | | | | |
| % des ayants droit | 2,7% | 2,6% | 2,8% | 2,0% | 3,6% | 3,1% | 2,2% | 4,5% |
| Nombre de ménages | 43'938 | 41'965 | 45'236 | 33'570 | 59'615 | 51'011 | 36'869 | 74'561 |
| Aide au loyer moyenne par ménage en fr. | 2'631 | 2'386 | 2'881 | 2'574 | 2'501 | 3'095 | 2'271 | 3'030 |
| Coût total en millions de fr. | 116 | 100 | 130 | 86 | 149 | 158 | 84 | 226 |

Tableau 3.4
Transposition du coût total 1996 (variante de base)
aux cantons et aux grandes régions
 (pour un taux de demande de 100 %)

| Cantons | Ayants droit 1996 | | | Coût total en millions de fr. 1996 | | |
|--------------------|-------------------|----------------------|----------------|------------------------------------|----------------------|----------------|
| | ensemble | ménages de retraités | autres ménages | ensemble | ménages de retraités | autres ménages |
| Zurich | 30'228 | 20'763 | 9'465 | 77,1 | 52,2 | 24,9 |
| Berne | 20'444 | 14'601 | 5'843 | 52,1 | 36,7 | 15,4 |
| Lucerne | 6'658 | 4'711 | 1'947 | 17,0 | 11,8 | 5,1 |
| Uri | 540 | 402 | 138 | 1,4 | 1,0 | 0,4 |
| Schwyz | 1'515 | 955 | 560 | 3,9 | 2,4 | 1,5 |
| Obwald | 340 | 219 | 121 | 0,9 | 0,5 | 0,3 |
| Nidwald | 511 | 324 | 187 | 1,3 | 0,8 | 0,5 |
| Glaris | 532 | 343 | 189 | 1,4 | 0,9 | 0,5 |
| Zoug | 1'392 | 836 | 556 | 3,6 | 2,1 | 1,5 |
| Fribourg | 3'226 | 2'159 | 1'067 | 8,2 | 5,4 | 2,8 |
| Soleure | 3'983 | 2'757 | 1'226 | 10,2 | 6,9 | 3,2 |
| Bâle-Ville | 8'362 | 6'510 | 1'852 | 21,2 | 16,4 | 4,9 |
| Bâle-Campagne | 3'920 | 2'471 | 1'450 | 10,0 | 6,2 | 3,8 |
| Schaffhouse | 1'578 | 1'132 | 446 | 4,0 | 2,8 | 1,2 |
| Appenzell Rh.-Ex. | 892 | 636 | 257 | 2,3 | 1,6 | 0,7 |
| Appenzell Rh.-Int. | 163 | 117 | 45 | 0,4 | 0,3 | 0,1 |
| St-Gall | 8'170 | 5'682 | 2'488 | 20,8 | 14,3 | 6,5 |
| Grisons | 2'475 | 1'602 | 873 | 6,3 | 4,0 | 2,3 |
| Argovie | 6'657 | 3'924 | 2'733 | 17,1 | 9,9 | 7,2 |
| Thurgovie | 3'469 | 2'336 | 1'133 | 8,9 | 5,9 | 3,0 |
| Tessin | 6'117 | 4'590 | 1'527 | 15,6 | 11,5 | 4,0 |
| Vaud | 14'331 | 10'081 | 4'250 | 36,5 | 25,3 | 11,2 |
| Valais | 2'306 | 1'378 | 927 | 5,9 | 3,5 | 2,4 |
| Neuchâtel | 4'581 | 3'451 | 1'130 | 11,6 | 8,7 | 3,0 |
| Genève | 11'266 | 7'955 | 3'311 | 28,7 | 20,0 | 8,7 |
| Jura | 994 | 732 | 262 | 2,5 | 1,8 | 0,7 |
| SUISSE | 144'650 | 100'665 | 43'985 | 369 | 253 | 116 |

| Grandes régions: | Ayants droit 1996 | | | Coût total en millions de fr. 1996 | | |
|----------------------|-------------------|----------------------|----------------|------------------------------------|----------------------|----------------|
| | ensemble | ménages de retraités | autres ménages | ensemble | ménages de retraités | autres ménages |
| Région lémanique | 27'902 | 19'414 | 8'488 | 71 | 49 | 22 |
| Espace Mittelland | 33'229 | 23'699 | 9'529 | 85 | 60 | 25 |
| Suisse du Nord-Ouest | 18'939 | 12'904 | 6'035 | 48 | 32 | 16 |
| Zurich | 30'228 | 20'763 | 9'465 | 77 | 52 | 25 |
| Suisse orientale | 17'279 | 11'848 | 5'431 | 44 | 30 | 14 |
| Suisse centrale | 10'956 | 7'446 | 3'510 | 28 | 19 | 9 |
| Tessin | 6'117 | 4'590 | 1'527 | 16 | 12 | 4 |
| SUISSE | 369'000 | 257'000 | 112'000 | 369 | 253 | 116 |

Près de 70 % du coût total est imputable aux ménages de retraités, qui représentent également près de 70 % des ménages bénéficiaires. Cette proportion élevée de ménages de retraités est due au fait que la proportion des ayants droit à l'aide au loyer est beaucoup plus élevée chez les ménages de retraités (23,7 %) que chez les autres ménages (2,7 %). Pour autant, le montant moyen de l'aide au loyer versé aux ménages de retraités (2'513 fr.) n'est que légèrement inférieur à celui versé aux autres ménages (2'631 fr.).

Les différentes variantes montrent que tout changement d'une des variables se répercute sensiblement sur le coût total. Lorsqu'une variable change, les deux autres restent constantes et prennent les valeurs de la variante de base.

Lorsque la limite supérieure de loyer est modifiée (voir tableau, variantes 2 et 3), c'est surtout le niveau moyen de l'aide au loyer qui varie. Le nombre des ayants droit et, parmi eux, la proportion des ménages de retraités restent en revanche relativement constants. Si la limite est abaissée, ou augmentée, de 10 points de pourcentage, le coût total baisse, respectivement augmente, d'environ 12 % pour atteindre 315 millions de francs, respectivement 415 millions de francs. Selon la situation sur le marché du logement, on peut donc modifier la limite supérieure de loyer sans que cela ait de trop grandes conséquences sur le coût total.

Une augmentation ou une diminution de la limite supérieure de revenu (variantes 4 et 5) a par contre un très fort impact sur le coût total puisque le nombre des ayants droit est soit fortement augmenté, soit considérablement réduit. Cela concerne d'une part les ménages de retraités, mais la variation relative est encore plus forte pour les autres ménages. En revanche, le montant moyen de l'aide au loyer varie peu. Avec une limite supérieure de revenu basse et un « minimum vital élargi » maximum correspondant au taux de la CSIAS (+10 %), le coût total est encore de près de 290 millions de francs. Si le « minimum vital élargi » maximum passe à 130 % et que la limite supérieure de revenu augmente en conséquence, le coût total passe à environ 450 millions de francs. Les limites supérieures de revenu ont donc une énorme influence non seulement sur le nombre et la structure des ménages concernés, mais également sur le niveau du coût total.

La troisième variable, le niveau de la part minimale de loyer à la charge du locataire, influe encore plus fortement sur le niveau du coût total (variante 6 et 7). En effet, plus cette part est faible, plus le nombre des ayants droit, d'une part, et le montant de l'aide au loyer par ménage, d'autre part, sont importants. Et inversement si cette part est élevée. Lorsque, dans le modèle

de calcul, la part minimale de loyer à la charge du locataire varie de 10 points de pourcentage, il s'ensuit une différence de coût positive ou négative de 100 millions de francs par rapport à la variante de base. On voit ainsi combien cette part peut être importante pour la réduction des coûts, mais aussi combien il importe d'être prudent dans la manipulation de ce paramètre afin de délimiter le groupe cible de manière judicieuse.

On peut également faire varier ensemble et de différentes manières la limite supérieure de loyer, la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure de revenu. La variante 8 montre par exemple comment le coût total est très rapidement multiplié par deux en combinant une augmentation des limites supérieures de loyer et de revenu avec une diminution de la part minimale de loyer à la charge du locataire.

Deux autres variantes supplémentaires, qui n'apparaissent pas dans le tableau, sont riches d'enseignements. Dans la première, on ne compte pas de montant forfaitaire pour les frais d'acquisition du revenu dans le calcul des limites de revenu des ménages de retraités. Leurs revenus maximum et minimum sont ainsi réduits de 3'000 francs par an dans le modèle de calcul. Le coût de l'aide au loyer pour les ménages de retraités recule donc de 40 % (100 millions de francs) et n'atteint plus que 150 millions de francs. Le coût total est alors ramené à 265 millions de francs.

La seconde variante supplémentaire ne concerne que les grandes agglomérations urbaines. A cause du coût de la vie qui y est plus élevé, on se base sur le taux du « minimum vital II » CSIAS maximum et on réévalue les limites supérieure et inférieure de revenu. Il est surprenant de constater que le coût total de l'aide au loyer ne varie pas. En effet, il y a autant de ménages exclus parce que leur revenu n'atteint plus le revenu minimum (relevé) que de nouveaux ménages inclus grâce au relèvement du revenu maximum. On peut donc adapter le champ d'application de l'aide au loyer aux variations du coût de la vie sans que cela n'engendre de frais supplémentaires. Néanmoins, plus on relève son niveau, plus on renvoie de ménages à l'aide sociale.

3.2.4 Structure du groupe des ayants droit (variante de base)

Les données tirées de l'échantillon permettent de voir la structure du groupe des ayants droit et la répartition géographique de ses membres. 70 % sont des ménages de retraités, 12 % des ménages composés de personnes qui

n'ont pas d'activité professionnelle et 18 % des ménages composés de personnes qui en exercent une. Plus des quatre cinquièmes sont des petits ménages composés d'une personne (65 %) ou de deux personnes (18 %), dont une majorité de retraités, mais également des personnes jeunes exerçant ou n'exerçant pas d'activité professionnelle. Les grands ménages sont presque exclusivement composés de couples avec enfants (7 %) ou de familles monoparentales (5 %) et ce, surtout dans les agglomérations urbaines de taille moyenne et les zones rurales. C'est la raison pour laquelle, outre le fait que la part des préretraités (50-65 ans) y soit plus élevée, la part des ayants droit est supérieure à la moyenne dans ces régions.

Trois groupes de ménages à revenu modeste figurent donc au premier rang: en premier lieu, les ménages de retraités, qui pourraient en partie également bénéficier des prestations complémentaires; en deuxième lieu, les petits ménages de personnes exerçant une activité professionnelle peu rémunérée ou n'en exerçant aucune, tous âges confondus; en troisième lieu, les familles avec enfants (y compris les familles monoparentales). Deux tiers des ayants droit habitent des agglomérations urbaines de taille moyenne ou des zones rurales. Cela montre que les problèmes de loyer ne se cantonnent pas aux grandes villes et qu'ils peuvent même être plus graves ailleurs.

Si l'on compare la taille des ménages et la taille des logements et que l'on accorde un logement de trois pièces aux ménages d'une ou deux personnes, alors un ménage sur six bénéficiant d'une aide habite un logement « sous-occupé ». Cela ne concerne que les petits ménages d'une ou deux personnes. Selon la situation sur le marché du logement, il peut donc être intéressant de prendre en compte le facteur de l'occupation du logement dans le calcul de l'aide au loyer. Mais globalement, cette proportion de logements sous-occupés est faible.

Enfin, il convient d'étudier le rapport entre les ménages locataires bénéficiant d'une aide et les autres ménages locataires (voir tableau 10.3). Le revenu de 85 % des ménages locataires dépasse le revenu maximum déterminant pour l'aide au loyer. Par ailleurs, celui de 4 % d'entre eux est inférieur au revenu minimum déterminant. Il reste donc 11 % des ménages locataires dont le revenu se situe entre ces deux limites. Parmi ces derniers, un tiers paie un loyer et des charges locatives si avantageuses qu'ils sont en deçà du taux d'effort supportable. Ces ménages ne reçoivent donc aucune aide au loyer.

Par conséquent, il reste 7 % des ménages locataires qui ont droit à l'aide au loyer. La moitié des loyers qu'ils doivent payer se situent en dessous de la limite supérieure de loyer, l'autre moitié en dessus. Un ménage bénéficiant d'une aide sur deux n'atteint donc pas le taux d'effort supportable qui lui correspond parce que le loyer est trop élevé. Cela constituerait un argument en faveur d'un relèvement de la limite supérieure de loyer par rapport à la variante de base et d'une prise en charge d'une certaine augmentation des coûts que cela engendrerait.

Tableau 3.5
Ménages ayant droit et ménages n'ayant pas droit à l'aide au loyer

Répartition de tous les ménages locataires selon les limites de loyer, de revenu et de charge locative

| | Revenu inférieur au revenu minimum | Revenu à l'intérieur des limites de revenu | Revenu supérieur au revenu maximum | TOTAL |
|--|--|--|--|-------|
| Loyer au-dessus de la limite supérieure de loyer | 0,9% | 3,5% | 39,5% | 44% |
| Loyer à l'intérieur des limites de loyer | 2,9% | 3,5% | 43,5% | 50% |
| Charge locative trop avantageuse | | 2,9% | | 3% |
| Loyer inférieur à la part minimale de loyer à la charge du locataire | 0,5% | 0,6% | 2,3% | 3% |
| TOTAL | 4% | 11% | 85% | 100% |

Modèle d'acte législatif

4.1 Remarque liminaire

Ce modèle est une aide et un instrument d'information destinés aux offices cantonaux et communaux. Il contient tous les points qui doivent être réglementés pour introduire l'aide au loyer.

C'est volontairement que nous n'avons pas distingué ce qui doit être réglé dans une loi de ce qui doit l'être dans une ordonnance. L'initiative est laissée aux experts cantonaux qui adapteront ce modèle et ses valeurs chiffrées à la législation concernée, à l'organisation en matière d'application et à la situation sur le marché du logement. Nous n'avons pas prévu les dispositions pénales et finales. Les annexes à l'acte législatif sont citées pour mémoire. Les annexes au présent rapport servent d'exemples qui devront être adaptés en fonction des besoins.

Le texte en langue allemande a été soumis à l'examen de l'Office fédéral de la justice. Il a par ailleurs été revu et amélioré par les soins des services linguistiques de la Chancellerie fédérale. Toutes les dispositions sont brièvement commentées afin d'en faciliter la compréhension.

4.2 Table des matières

Chap. 1 Dispositions générales

Art. 1 But et objet

Art. 2 Principe

Chap. 2 Valeurs de référence, valeurs indicatives et valeurs limites

Art. 3 Revenu de référence

Art. 4 Valeurs minimale et maximale du revenu

Art. 5 Dépenses locatives déterminantes

Art. 6 Dépenses locatives imputables

Art. 7 Taille de logement déterminante

Art. 8 Charge locative

Art. 9 Taux d'effort supportable

Chap. 3 Aide au loyer

Art. 10 Ayants droit

Art. 11 Calcul de l'aide au loyer

Art. 12 Subsidiarité aux autres prestations sociales

Art. 13 Adaptation de l'aide au loyer aux évolutions du loyer et du revenu

Chap. 4 Application et dispositions d'exécution

Art. 14 Demande

Art. 15 Autorisation

Art. 16 Paiement

Art. 17 Cas de rigueur

Art. 18 Dispositions d'exécution

Chap. 5 Protection juridique

Art. 19 Accès aux données fiscales

Art. 20 Voies de recours

Chap. 6 Dispositions pénales**Chap. 7 Dispositions finales****Annexes 1 - 3**

Annexe 1 Limites supérieures et inférieures de loyer et de revenu et valeurs de référence du taux d'effort supportable

Annexe 2 Formules de calcul du taux d'effort supportable et de l'aide au loyer

Annexe 3 Tableaux d'aide au loyer calculée en fonction de la taille des ménages, de leur revenu et du loyer (et de la région)

4.3 Les dispositions en détail**Chap. 1 Dispositions générales****Art. 1 But et objet**

1. Cette loi a pour objectif de permettre aux ménages à revenu modeste d'accéder à un logement adapté à leur besoin et d'améliorer leur chance sur le marché du logement.

2. A cette fin, elle introduit une aide au loyer qui doit servir à ramener la charge locative des ménages à revenu modeste à un niveau supportable.

Commentaire:

La plupart des ménages à revenu modeste devant supporter des frais de logement élevés sont des ménages locataires. Il est donc justifié de leur réserver ces aides. Dans les cantons à proportion élevée de propriétaires, on peut également destiner ces aides à ces derniers en prenant garde toutefois à ce que toutes ces aides au logement soient équivalentes et à ne favoriser aucun groupe.

En principe, tous les ménages locataires qui remplissent les conditions requises doivent avoir droit à l'aide au loyer.

Art. 2 Principe

1. L'aide au loyer doit être calculée de telle sorte que les dépenses locatives soient supportables pour le ménage, qui doit en assumer une partie raisonnable par ses propres moyens.
2. L'octroi de l'aide au loyer et son montant sont décidés en fonction du revenu du ménage, dans la mesure où celui-ci atteint un certain minimum et ne dépasse pas un certain maximum, du niveau des dépenses locatives imputables, de la part minimale de loyer à la charge du locataire, de la taille du ménage et du taux d'effort supportable correspondant (annexe 1).

Commentaire:

L'aide au loyer doit permettre de décharger le budget des ménages. Pour autant, elle ne couvre pas l'intégralité des dépenses de loyer. Chaque ménage doit au moins assumer par ses propres moyens une part minimale du loyer.

Afin d'adapter le montant de l'aide au loyer à la situation particulière de chaque ménage, on prend en compte le revenu, les dépenses locatives et la taille du ménage.

Les dépenses locatives ne sont imputables que jusqu'à une certaine limite fixée en fonction de la taille du ménage.

Le taux d'effort supportable est la valeur cible de la charge locative que l'aide au loyer doit permettre d'atteindre.

Chap. 2 Valeurs déterminantes, valeurs indicatives et valeurs limites**Art. 3 Revenu déterminant**

1. Le revenu déterminant pour calculer l'aide au loyer est le revenu disponible du ménage au moment de la demande d'aide.
2. Le revenu du ménage est composé de l'ensemble des ressources des personnes physiques vivant dans le ménage commun.
3. Ces ressources comprennent:
 - a. les aides pour la réduction des primes d'assurance-maladie;
 - b. les aides à la formation et les bourses d'études;
 - c. les prestations complémentaires;
 - d. les allocations familiales;
 - e. les revenus de la fortune mobilière et immobilière;
 - f. une part de la fortune selon l'al. 5.

4. De ces ressources sont déduites les dépenses pour:
 - a. les cotisations AVS/AI/APG;
 - b. les primes d'assurance-maladie;
 - c. la prévoyance professionnelle (obligatoire selon la LPP);
 - d. les frais professionnels d'acquisition du revenu;
 - e. les pensions alimentaires versées, au sens des dispositions du droit de la famille;
 - f. les intérêts débiteurs jusqu'à une limite supérieure de ... francs par an.
5. Un dixième de la fortune de l'ensemble des personnes vivant dans le ménage dépassant le montant de fr. ... est compté dans le revenu annuel.
6. Le revenu déterminant est calculé sur la base du revenu annuel.

Commentaire:

Les données sur le revenu doivent refléter la situation financière actuelle du ménage.

Le revenu disponible actuel est la somme des ressources de toutes les personnes composant le ménage (y compris les revenus qui ne sont éventuellement pas sollicités mais auxquels le ménage a légalement droit). Les dépenses incompressibles en sont déduites. Les revenus tirés de la sous-location sont déduits des dépenses de loyer (art. 6) et non pas ajoutés au revenu.

La composition des ressources reprend celle prévue pour les prestations complémentaires (LPC, modification du 20 juin 1997, art. 3b et 3c). Les pensions alimentaires versées ou perçues sont également prises en compte.

Le revenu des travailleurs indépendants est difficile à établir, notamment à cause du niveau des cotisations à la caisse de pension. On les limite donc au montant obligatoire selon la LPP.

Si les intérêts débiteurs sont pris en compte, il faut absolument en limiter le montant déductible afin d'éviter les abus.

Si le ménage dispose d'une fortune (imposable), on peut exiger qu'il l'entame dans une proportion à fixer au niveau cantonal, par exemple en fonction du nombre de personnes vivant dans le ménage et/ou du nombre d'enfants.

Art. 4 Valeurs minimale et maximale du revenu

1. Les valeurs minimale et maximale du revenu du ménage sont fixées en fonction du nombre de personnes vivant dans le ménage (taille du ménage) et tiennent compte du niveau régional des loyers (annexe 1).

2. La valeur minimale du revenu est la somme:

- a. du minimum vital I et II pour les personnes vivant dans le ménage selon les recommandations de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS);
- b. des montants forfaitaires pour les primes d'assurance-maladie de 100 francs par mois pour les deux premiers membres du ménage et de 50 francs par mois pour chaque personne supplémentaire vivant dans le ménage;
- c. d'un montant forfaitaire pour les frais d'acquisition du revenu de 250 francs par mois et par ménage;
- d. de la part minimale de loyer à la charge du locataire.

3. La valeur maximale du revenu dépend de la taille du ménage car elle est la somme du montant du minimum vital et des montants forfaitaires pour les primes d'assurance-maladie et les frais d'acquisition du revenu, elle-même majorée de (20) pour-cent, et à laquelle est ajouté le loyer maximum imputable.

Commentaire:

Le groupe des ménages ayant droit à l'aide au loyer est strictement délimité par les valeurs minimale et maximale du revenu (limites inférieure et supérieure de revenu). Afin de répondre aux besoins de chaque ménage, celles-ci sont fixées en fonction de la taille du ménage.

La valeur minimale constitue la frontière entre les ayants droit à l'aide au loyer et les bénéficiaires de l'aide sociale. Cela suppose qu'un ménage demandeur est au moins capable d'assumer par ses propres moyens son minimum vital et d'autres dépenses incompressibles pour les primes d'assurance-maladie (réduites) et les frais d'acquisition du revenu ainsi qu'une part du loyer (la part minimale de loyer à la charge du locataire). Les ménages dont le revenu est inférieur à ce revenu minimum ont un problème général de revenu qui relève plutôt de l'aide sociale.

La valeur maximale du revenu est fixée à partir du revenu minimum. On compte une marge de dépenses de 20 % en plus du minimum vital et des autres dépenses susmentionnées. On y ajoute des frais de logement jusqu'au loyer maximum imputable (limite supérieure de loyer). Les ménages dont le revenu dépasse ce revenu maximum n'ont pas droit à l'aide au loyer.

Pour le revenu minimum, on peut se baser sur la valeur usuelle locale ou cantonale au lieu de celle du minimum vital I et II.

Art. 5 Dépenses locatives déterminantes

1. Les dépenses locatives déterminantes pour le calcul de l'aide au loyer sont le loyer net et les frais accessoires imputables pour le chauffage et l'eau chaude.
2. Les frais accessoires pour le chauffage et l'eau chaude ne sont imputables que jusqu'à un certain montant représentant 10 % du loyer moyen d'un logement correspondant à la taille du ménage.
3. Les revenus de la sous-location sont déduits des dépenses locatives déterminantes.
4. Les dépenses locatives déterminantes sont calculées sur une base annuelle.

Commentaire:

L'aide au loyer est calculée sur la base des dépenses locatives totales, y compris les frais accessoires. Cela correspond aux réglementations sur les prestations complémentaires et aux recommandations de la Conférence suisse des institutions d'action sociale (CSIAS). Les frais accessoires inclus sont définis strictement dans le CO. Les coûts occasionnés par un garage ou une place de parc ne sont pas pris en compte.

Les frais accessoires imputables sont limités pour éviter de trop grandes disparités. La limite est fixée à 10 % du loyer moyen d'un logement de la taille déterminante. Ce pourcentage représente à peu près le rapport moyen entre les frais accessoires et le loyer net d'après les enquêtes de l'Office fédéral de la statistique. Il permet de calculer simplement les frais accessoires des ménages locataires équipés d'un chauffage et d'une alimentation en eau chaude individuels.

Dans la pratique, le calcul du loyer brut peut être simplifié en majorant le loyer net de 10 % de son propre montant (ou de 10 % du montant du loyer moyen correspondant).

Art. 6 Dépenses locatives imputables

1. Seules les dépenses locatives déterminantes comprises entre la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure de loyer sont imputables pour le calcul des aides au loyer. Ces deux limites sont fixées en fonction de la taille du ménage (annexe 1).

2. La part minimale du loyer à la charge du locataire est le montant que le ménage doit au moins être en mesure de financer par ses propres moyens.

2a. Elle atteint (50) pour-cent du loyer moyen d'un logement de la taille déterminante situé dans la région concernée.

3. La limite supérieure de loyer est le loyer maximum imputable.

3a. Elle atteint (115) pour-cent du loyer moyen d'un logement de la taille déterminante situé dans la région concernée.

Commentaire:

Le loyer imputable est limité afin de mettre en œuvre efficacement l'aide au loyer, d'inciter les ménages à prendre des initiatives et d'empêcher les abus. Cela suppose également que le ménage bénéficiaire soit capable d'assumer par ses propres moyens une partie des dépenses de loyer, la part minimale du loyer à la charge du locataire.

La part minimale du loyer à la charge du locataire et la limite supérieure de loyer se rapportent toujours à un logement de la taille déterminante, fixée en fonction de la taille du ménage (cf. art 7).

Les valeurs de référence uniques sont les loyers moyens (régionaux). Les enquêtes périodiques de l'OFS fournissent des données sur les loyers moyens de chaque unité régionale (canton). L'indice des loyers permet de calculer périodiquement les valeurs de la part minimale de loyer à la charge du locataire et de la limite supérieure de loyer.

Afin d'éviter les cas de rigueur, il faut prévoir une certaine souplesse limitée dans le temps. Cela vaut particulièrement dans les situations transitoires, en cas de décès, de séparation ou de divorce (cf. art. 17 Cas de rigueur).

Art. 7 Taille de logement déterminante

Est déterminant pour fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure de loyer, le loyer moyen d'un logement comprenant:

- a. une pièce pour un ménage d'une personne;
- b. deux pièces pour un ménage de deux personnes;
- c. trois pièces pour un ménage de trois personnes;
- d. quatre pièces pour un ménage de quatre personnes;
- e. cinq pièces pour un ménage de cinq personnes ou plus.

Commentaire:

Il est indispensable d'établir la taille de logement déterminante pour calculer les aides au loyer parce qu'elle permet de fixer la part minimale de loyer à la charge du locataire et la limite supérieure de loyer.

Le loyer moyen des logements de 5 pièces est relativement élevé car beaucoup sont des logements de standing. C'est pourquoi cette valeur a été abaissée dans l'exemple de modèle de calcul et fixée au niveau du loyer moyen des logements de 4 pièces majoré de la différence de loyer entre les logements de 3 pièces et ceux de 4 pièces.

Cette échelle de valeurs s'inspire des réglementations de la LCAP bien qu'elle soit plus restrictive pour les petits et les grands ménages. Dans la réalité, les ménages locataires comptant plus de cinq personnes, ne disposant que d'un faible revenu et pouvant demander une aide au loyer sont très rares. Toutefois, les grands logements bon marché ne sont pas non plus très courants.

La sous-occupation d'un logement n'entraîne pas directement la perte du droit à l'aide au loyer. Celle-ci est néanmoins réduite parce que la limite supérieure de loyer (et la part minimale du loyer à la charge du locataire) est toujours fixée sur la base d'un logement de la taille déterminante.

Il faut prévoir un délai transitoire raisonnable pour les situations provisoires, par exemple après une séparation, un divorce ou un décès, afin de ne pas les aggraver encore par un déménagement forcé. Les cas de rigueur le prévoient (art. 17).

Art. 8 Charge locative

La charge locative correspond aux dépenses locatives déterminantes divisées par le revenu du ménage déterminant.

Commentaire:

La charge locative indique la situation initiale du ménage. On se base sur les dépenses locatives déterminantes (art. 5), c'est-à-dire sur le loyer net plus les frais accessoires imputables moins les éventuels revenus de sous-location, dans la limite du loyer maximum imputable (art. 6). Le revenu déterminant (art. 3) est, quant à lui, compris entre les limites supérieure et inférieure de revenu (art. 4).

Art. 9 Taux d'effort supportable

1. Le taux d'effort supportable indique la part du revenu qu'un ménage doit consacrer aux dépenses de loyer.
2. Le taux d'effort supportable varie en fonction du niveau du revenu du ménage entre le revenu minimum et le revenu maximum.
3. Le taux d'effort supportable est calculé selon une formule en fonction de la taille du ménage et du niveau régional des loyers (annexe 2).

Commentaire:

Le taux d'effort supportable indique quelle charge locative doit être considérée comme supportable en fonction du revenu du ménage. En ce sens, il a une valeur politique.

Dans le modèle de calcul servant de référence, les valeurs de référence du taux d'effort supportable sont directement obtenues à partir des limites de loyer et de revenu fixées. Au niveau de la limite inférieure de revenu, le taux d'effort supportable est le quotient de la part minimale de loyer à la charge du locataire par le revenu minimum. Il s'agit là de la valeur minimale du taux d'effort supportable. Au niveau de la limite supérieure de revenu, le taux d'effort supportable est le quotient de la limite supérieure de loyer par le revenu maximum et atteint là sa valeur maximale.

Entre ces deux valeurs de référence, le taux d'effort supportable varie proportionnellement au revenu du ménage, comme le montre la formule de calcul.

Il est possible d'affiner plus la formule, mais on ne le fera pas ici.

Chap. 3 Aide au loyer

Art. 10 Ayants droit

1. Les ménages locataires dont le revenu se situe entre les limites supérieure et inférieure de revenu et qui remplissent les autres conditions requises ont droit à l'aide au loyer.
2. Les ménages composés de personnes qui suivent leur première formation n'ont pas droit à l'aide au loyer.

Commentaire:

Le groupe des ayants droit est strictement délimité par les revenus minimum et maximum fixés en fonction de la taille des ménages. Les ménages dont le revenu dépasse le revenu maximum n'ont pas droit à l'aide au loyer. Les ménages dont le revenu se situe en deçà du revenu minimum relèvent en principe de l'aide sociale.

Les ménages composés de personnes qui suivent leur première formation peuvent demander des bourses d'études. Autrement, il faudrait appliquer une méthode de calcul particulière pour les personnes suivant leur première formation, notamment pour les étudiants. En revanche, les ménages composés de personnes qui suivent une seconde formation ou une formation continue professionnelle peuvent être inclus parmi les ayants droit, à condition que - en vertu du principe de subsidiarité (cf. art. 12) - ils n'aient pas pu demander de bourse d'études ni une autre aide au revenu.

Art. 11 Calcul de l'aide au loyer

1. L'aide au loyer est calculée de telle sorte que tout en respectant les valeurs limites et les valeurs indicatives fixées, la charge locative ne dépasse pas le taux d'effort supportable correspondant au revenu du ménage.
2. Le montant de l'aide au loyer est calculé à l'aide d'une formule qui inclut le revenu déterminant, les dépenses locatives imputables, le taux d'effort supportable et les limites de revenu (annexe 2).
3. Le montant de l'aide au loyer, dépendant des dépenses locatives imputables et du revenu déterminant, et variant suivant la taille du ménage (et le niveau régional des loyers), est indiqué dans des tableaux (annexe 3).

Commentaire:

Le taux d'effort supportable indique quelle charge locative et, partant, quel loyer doit être considéré comme supportable en fonction du revenu déterminant. L'aide au loyer couvre la différence entre ce loyer supportable et la part du loyer brut réel ne dépassant pas la limite supérieure de loyer. Le loyer supportable est le produit du revenu déterminant multiplié par le taux d'effort supportable. Au niveau de la limite inférieure de revenu, il correspond à la part minimale de loyer à la charge du locataire et au niveau de la limite supérieure de revenu, à la limite supérieure de loyer. L'aide au loyer est la différence entre les dépenses locatives imputables et le « loyer supportable ».¹³

Le calcul de l'aide au loyer est le résultat d'une formule qui relie systématiquement les bases de calcul aux valeurs limites. Cette formule convient donc pour un calcul informatisé de l'aide au loyer. Elle peut même, facilement et sans frais importants, s'adapter aux spécificités du marché du logement et à leur évolution dans le temps.

A l'aide de cette formule, on peut établir des tableaux par taille de ménage et par niveau régional de loyers, qui permettent d'obtenir le montant de l'aide au loyer en fonction du loyer et du revenu du ménage.

Art. 12 Subsidiarité par rapport aux autres droits aux prestations sociales

Le droit à l'aide au loyer est subsidiaire aux autres droits aux prestations sociales, notamment aux prestations complémentaires.

Commentaire:

Un ménage doit d'abord recourir à toutes les autres aides au revenu comme les prestations complémentaires, les aides pour la réduction des primes d'assurance-maladie, les bourses d'études, les allocations familiales, etc. auxquelles il a légalement droit avant de pouvoir demander une aide au loyer. Cela correspond à la définition du revenu du ménage (cf. art. 3).

Il serait avantageux que toutes les aides au revenu se basent sur la même notion de revenu et soient accordées par le même office. On rendrait ainsi service au demandeur et limiterait le coût de la coordination interne.

¹³ En raison de la formule de calcul, il s'avère que la courbe du « loyer supportable » n'est pas linéaire mais légèrement progressive lorsque le revenu augmente. Les ménages dont le revenu est situé dans la partie inférieure obtiennent ainsi une aide plus élevée.

Art. 13 Adaptation de l'aide au loyer à l'évolution des loyers et des revenus

1. [L'autorité politique compétente] ... peut périodiquement adapter le niveau de l'aide au loyer et les limites de loyer et de revenu à l'évolution des loyers et des revenus.

Commentaire:

Cet instrument ne pourra remplir son objectif de politique du logement et de politique sociale sur le long terme qu'à condition d'adapter périodiquement les bases du calcul de l'aide au loyer aux changements des conditions de revenus et du marché du logement.

Sont en particulier déterminants l'évolution des revenus et des loyers selon les statistiques officielles et l'indice des loyers, ainsi que les révisions des indicateurs CSIAS.

L'article est formulé comme une disposition potestative parce que les vérifications et les adaptations sont du ressort et de la responsabilité de l'autorité politique compétente en la matière.

Chap. 4 Application et dispositions d'exécution**Art. 14 Demande**

1. L'aide au loyer est octroyée sur demande. Les personnes habilitées à faire la demande sont les personnes vivant dans le ménage ou des tiers mandatés, notamment les parents proches.

2. La demande doit être déposée auprès de l'autorité compétente (la commune) qui décide de l'octroi et du montant de l'aide au loyer.

3. Le montant du loyer et des frais accessoires doit être prouvé par la présentation du contrat de bail. Le montant des ressources de toutes les personnes vivant dans le ménage doit être établi sur la base de documents actuels appropriés.

Commentaire:

Etant donné qu'une grande partie des ayants droit est composée de personnes âgées et de personnes peu formées, les parents proches et autres tiers mandatés sont désignés expressément comme demandeurs potentiels.

En cas de prolongation de l'aide au loyer, il faut fournir la preuve que les conditions sont toujours remplies. Pour ce faire, une quittance de loyer actuelle est en principe plus appropriée que le contrat de bail.

Art. 15 Autorisation

1. L'autorité compétente octroie l'aide au loyer pour une durée d'un an; sur demande, elle peut prolonger l'aide au loyer d'année en année.
2. L'aide au loyer est toujours liée à un contrat de bail précis. Le droit prend fin avec le déménagement.
3. Les changements dans la taille du ménage, le revenu ou le loyer doivent être immédiatement signalés à l'autorité compétente. Celle-ci décide d'une éventuelle adaptation de l'aide au loyer suivant les règles de calcul.
4. En cas d'augmentation du loyer, l'autorité qui accorde l'aide au loyer peut exiger que le ménage demande à l'autorité de conciliation de contrôler l'augmentation avant d'autoriser une adaptation de l'aide au loyer.

Commentaire:

L'expérience a montré qu'il valait mieux octroyer l'aide au loyer pour un an à partir de la date de la demande, et non pas pour l'année civile. Ainsi, les demandes à traiter sont réparties sur toute l'année.

La subordination de l'aide au loyer à un contrat de bail précis découle de la nature de la chose. Une bonne circulation de l'information avec le Contrôle des habitants permet d'éviter les abus et les malentendus.

Les changements dans la taille du ménage, le revenu ou le loyer entraînent une modification du montant de l'aide individuelle allouée, d'où cette obligation d'annoncer. Il faut cependant accorder à l'autorité chargée de l'autorisation une marge de manœuvre concernant le délai et l'ampleur de l'adaptation de l'aide au loyer aux nouvelles conditions afin d'éviter les cas de rigueur.

En cas d'augmentation du loyer, l'intervention de l'autorité de conciliation est rendue possible afin d'empêcher les augmentations de loyer abusives et la répercussion systématique de ces augmentations sur l'aide au loyer.

Art. 16 Paiement

1. L'aide au loyer est versée mensuellement au ménage demandeur.
2. Des montants inférieurs à (fr. 20) par mois ne sont pas versés.
3. Une aide au loyer perçue de manière illicite doit être remboursée.

Commentaire:

Le paiement mensuel, si possible sur un compte bancaire, est efficace et peut être automatisé. Avec l'accord du demandeur, l'aide peut également être directement versée au bailleur.

Le non-paiement des petits montants sert principalement à réduire les coûts administratifs.

L'obligation de rembourser une aide au loyer perçue de manière illicite se justifie en principe. L'expérience montrera si elle devra s'appliquer en pratique.

Art. 17 Cas de rigueur

1. Dans les cas de rigueur, l'autorité compétente peut faire des exceptions dans le calcul de l'aide au loyer pour une année au plus.
2. L'autorité compétente motive ces exceptions par écrit auprès de l'autorité administrative supérieure.

Commentaire:

L'expérience a montré que l'autorité habilitée à octroyer les aides au loyer a besoin de disposer d'une certaine marge de manœuvre afin d'éviter les cas de rigueur, comme après un divorce ou un décès. Ces exceptions sont toutefois limitées dans le temps.

Afin d'empêcher les décisions arbitraires, ces exceptions doivent être motivées par écrit auprès de l'autorité de surveillance. Elles doivent également être communiquées au ménage demandeur.

Art. 18 Dispositions d'exécution

1. Le pouvoir exécutif (p. ex. Conseil d'Etat) édicte les dispositions d'exécution.

Commentaire:

Cette réglementation doit être adaptée aux conditions cantonales. Pour des raisons pratiques, l'exécution relève en général des autorités communales.

Il est essentiel que ces autorités travaillent en coordination avec les autres autorités chargées des aides au revenu (réduction des primes d'assurance-maladie, aide sociale, etc.), afin d'éviter les recoupements et les décisions contradictoires. Une même et unique notion de revenu simplifie la chose.

Chap. 5 Protection juridique

Art. 19 Accès aux données fiscales

Pour vérifier les données sur le revenu, l'autorité compétente a le droit de consulter les données fiscales de toutes les personnes vivant dans le ménage demandeur.

Commentaire:

L'expérience a montré que le droit d'accès aux données fiscales de l'autorité compétente est justifié pour vérifier à moindre coût les données sur le revenu du ménage demandeur. Pour des questions de protection des données, ce droit d'accès doit être spécialement réglementé.

Art. 20 Voies de recours

1. Un recours contre la décision concernant l'octroi de l'aide au loyer peut être déposé auprès de l'autorité administrative supérieure.
2. Le délai de recours est de 30 jours après réception de la décision.

Commentaire:

Les autorités de recours ne sont pas les mêmes suivant que l'exécution est centralisée par le canton ou qu'elle est décentralisée et relève des communes.

Le délai de recours de 30 jours est un délai usuel.

Chap. 6 Dispositions pénales

...

Commentaire:

Les dispositions pénales contre les abus ne sont pas formulées. Elles sont laissées à la libre appréciation des instances cantonales compétentes.

Chap. 7 Dispositions finales

...

Annexes au modèle d'acte législatif (pour mémoire)

- Annexe 1 Limites supérieures et inférieures de revenu et de loyer et valeurs de référence du taux d'effort supportable.
- Annexe 2 Formules de calcul du taux d'effort supportable et de l'aide au loyer.
- Annexe 3 Tableaux de l'aide au loyer calculée en fonction de la taille des ménages, du revenu et du loyer (et des régions).

Annexes

Les annexes contiennent des exemples illustratifs pouvant servir de base aux annexes qu'il conviendra d'établir pour l'acte législatif.

- L'annexe 1 est composée d'un tableau présentant, pour les deux types de zone - les grandes agglomérations, d'une part, les agglomérations moyennes et les régions rurales, d'autre part -, les limites de loyer et de revenu ainsi que les valeurs de référence du taux d'effort supportable correspondantes, variant en fonction de la taille du ménage. Ces valeurs sont les points de départ du calcul de l'aide au loyer individuelle. Elles sont fixées en fonction du niveau des revenus et du niveau des loyers d'un canton ou d'une commune. Les bases de calcul correspondantes se trouvent dans les tableaux 9.1 et 9.2.
- L'annexe 2 présente les formules de calcul du taux d'effort supportable, du loyer supportable et de l'aide au loyer, avec la définition des variables utilisées. On peut facilement enregistrer ces formules dans un programme de calcul de tableaux, qui simplifie grandement le calcul de l'aide au loyer individuelle.
- L'annexe 3 contient des tableaux de l'aide au loyer variant en fonction de la taille du ménage, de la catégorie de loyer imputable et de la catégorie de revenu déterminante. De tels tableaux sont directement utilisables si l'attribution des loyers et des revenus individuels dans les catégories déterminantes est réglementée. Ils peuvent surtout servir au grand public puisque l'aide au loyer individuelle est calculée électroniquement de manière plus simple et plus précise au cas par cas.

Annexe 1 **Limites supérieures et inférieures de loyer et de revenu** **et valeurs de référence du taux d'effort supportable**

a) Grandes agglomérations 1996

| | Ménages de ... personne(s) | | | | |
|--|----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Valeurs mensuelles en fr. | | | | | |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire | 350 | 470 | 578 | 749 | 919 |
| Limite supérieure de loyer | 805 | 1'080 | 1'330 | 1'722 | 2'114 |
| Limite inférieure de revenu | 1'755 | 2'535 | 3'043 | 3'559 | 4'064 |
| Limite supérieure de revenu | 2'491 | 3'558 | 4'288 | 5'094 | 5'888 |
| Valeurs annuelles en fr. | | | | | |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire | 4'200 | 5'640 | 6'936 | 8'988 | 11'028 |
| Limite supérieure de loyer | 9'660 | 12'960 | 15'960 | 20'664 | 25'368 |
| Limite inférieure de revenu | 21'060 | 30'420 | 36'516 | 42'708 | 48'768 |
| Limite supérieure de revenu | 29'892 | 42'696 | 51'456 | 61'128 | 70'656 |
| Valeurs de référence du taux d'effort supportable | | | | | |
| au niveau de la limite inf. de revenu | 19,9% | 18,5% | 19,0% | 21,0% | 22,6% |
| au niveau de la limite sup. de revenu | 32,3% | 30,4% | 31,0% | 33,8% | 35,9% |

b) Agglomérations moyennes et zones rurales 1996

| | Ménages de ... personne(s) | | | | |
|--|----------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Valeurs mensuelles en fr. | | | | | |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire | 313 | 410 | 492 | 614 | 736 |
| Limite supérieure de loyer | 720 | 944 | 1'132 | 1'413 | 1'694 |
| Limite inférieure de revenu | 1'718 | 2'475 | 2'957 | 3'424 | 3'881 |
| Limite supérieure de revenu | 2'406 | 3'422 | 4'090 | 4'785 | 5'468 |
| Valeurs annuelles en fr. | | | | | |
| Part minimale de loyer à la charge du locataire | 3'759 | 4'925 | 5'907 | 7'372 | 8'838 |
| Limite supérieure de loyer | 8'646 | 11'327 | 13'586 | 16'956 | 20'327 |
| Limite inférieure de revenu | 20'619 | 29'705 | 35'487 | 41'092 | 46'578 |
| Limite supérieure de revenu | 28'878 | 41'063 | 49'082 | 57'420 | 65'615 |
| Valeurs de référence du taux d'effort supportable | | | | | |
| au niveau de la limite inf. de revenu | 18,2% | 16,6% | 16,6% | 17,9% | 19,0% |
| au niveau de la limite sup. de revenu | 29,9% | 27,6% | 27,7% | 29,5% | 31,0% |

*) Pour le calcul des valeurs, voir Tabl. 9.1 et 9.2

Annexe 2**Formules de calcul du taux d'effort supportable, du loyer supportable et de l'aide au loyer****a) Taux d'effort supportable**

Variables:

| | |
|------------------------------|--|
| Rmin | Limite inférieure de revenu (revenu minimum) |
| Rmax | Limite supérieure de revenu (revenu maximum) |
| Lmin | Limite inférieure de loyer |
| Lmax | Limite supérieure de loyer |
| Tmin | Valeur-clé inférieure du taux d'effort supportable au niveau de la limite inférieure de revenu = $Lmin/Rmin$ |
| Tmax | Valeur-clé supérieure du taux d'effort supportable au niveau de la limite supérieure de revenu = $Lmax/Rmax$ |
| ΔR | Différence entre le revenu maximum et le revenu minimum = $Rmax - Rmin$ |
| ΔT | Différence entre la valeur-clé supérieure et la valeur-clé inférieure du taux d'effort supportable = $Tmax - Tmin$ |
| R | Revenu déterminant |
| T(R) | Taux d'effort supportable au niveau du revenu (R) |

Formule de calcul du taux d'effort supportable au revenu (R)

$$T(R) = Tmin + (\Delta T / \Delta R) * (R - Rmin); Rmin \leq R \leq Rmax$$

b) Loyer supportable

Variables:

LS (R) Loyer supportable au revenu (R)

R Revenu déterminant

T (R) Taux d'effort supportable au revenu (R)

Formule de calcul du loyer supportable (LS) au revenu (R)

$$LS(R) = R * T(R); R_{min} \leq R \leq R_{max}$$

c) Aides au loyer

Variables:

AL (R, L) Aide au loyer pour le revenu (R) et le loyer (L)

L Loyer imputable au ménage ($\leq L_{max}$)

LS (R) Loyer supportable au revenu (R)

R Revenu déterminant

T (R) Taux d'effort supportable au revenu (R)

Formule de calcul des aides au loyer pour le revenu (R)
et le loyer (L)

$$AL(R, L) = L - LS(R) = L - R * T(R); L \leq L_{max}$$

Annexe 3
Tableaux de calcul de l'aide au loyer en fonction de la taille du ménage, du loyer et du revenu

Aide au loyer mensuelle pour les ménages d'une personne

Région: grandes agglomérations urbaines

| Loyer en fr. | Revenu du ménage en fr. | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1755 | 1800 | 1900 | 2000 | 2100 | 2200 | 2300 | 2400 | 2491 |
| 313 | | | | | | | | | |
| 350 | 37 | 17 | | | | | | | |
| 400 | 87 | 67 | 20 | | | | | | |
| 450 | 137 | 117 | 70 | 20 | | | | | |
| 500 | 187 | 167 | 120 | 70 | 17 | | | | |
| 550 | 237 | 217 | 170 | 120 | 67 | 10 | | | |
| 600 | 287 | 267 | 220 | 170 | 117 | 60 | 1 | | |
| 650 | 337 | 317 | 270 | 220 | 167 | 110 | 51 | | |
| 700 | 387 | 367 | 320 | 270 | 217 | 160 | 101 | 39 | |
| 720 | 407 | 387 | 340 | 290 | 237 | 180 | 121 | 59 | |

Aide au loyer mensuelle pour les ménages de deux personnes

Région: grandes agglomérations urbaines

| Loyer en fr. | Revenu du ménage en fr. | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 2535 | 2600 | 2700 | 2800 | 2900 | 3000 | 3100 | 3200 | 3300 | 3400 | 3500 | 3558 |
| 470 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 500 | 30 | | | | | | | | | | | |
| 550 | 80 | 48 | | | | | | | | | | |
| 600 | 130 | 98 | 48 | | | | | | | | | |
| 650 | 180 | 148 | 98 | 45 | | | | | | | | |
| 700 | 230 | 198 | 148 | 95 | 40 | | | | | | | |
| 750 | 280 | 248 | 198 | 145 | 90 | 33 | | | | | | |
| 800 | 330 | 298 | 248 | 195 | 140 | 83 | 23 | | | | | |
| 850 | 380 | 348 | 298 | 245 | 190 | 133 | 73 | 11 | | | | |
| 900 | 430 | 398 | 348 | 295 | 240 | 183 | 123 | 61 | | | | |
| 950 | 480 | 448 | 398 | 345 | 290 | 233 | 173 | 111 | 47 | | | |
| 1000 | 530 | 498 | 448 | 395 | 340 | 283 | 223 | 161 | 97 | 30 | | |
| 1050 | 580 | 548 | 498 | 445 | 390 | 333 | 273 | 211 | 147 | 80 | 11 | |
| 1080 | 610 | 578 | 528 | 475 | 420 | 363 | 303 | 241 | 177 | 110 | 41 | |

Aide au loyer mensuelle pour les ménages de trois personnes

Région: grandes agglomérations urbaines

| Loyer en fr. | Revenu du ménage en fr. | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 3043 | 3100 | 3200 | 3300 | 3400 | 3500 | 3600 | 3700 | 3800 | 3900 | 4000 | 4100 | 4200 | 4288 |
| 578 | 0 | | | | | | | | | | | | | |
| 600 | 22 | | | | | | | | | | | | | |
| 650 | 72 | 44 | | | | | | | | | | | | |
| 700 | 122 | 94 | 44 | | | | | | | | | | | |
| 750 | 172 | 144 | 94 | 41 | | | | | | | | | | |
| 800 | 222 | 194 | 144 | 91 | 37 | | | | | | | | | |
| 850 | 272 | 244 | 194 | 141 | 87 | 31 | | | | | | | | |
| 900 | 322 | 294 | 244 | 191 | 137 | 81 | 23 | | | | | | | |
| 950 | 372 | 344 | 294 | 241 | 187 | 131 | 73 | 12 | | | | | | |
| 1000 | 422 | 394 | 344 | 291 | 237 | 181 | 123 | 62 | 0 | | | | | |
| 1050 | 472 | 444 | 394 | 341 | 287 | 231 | 173 | 112 | 50 | | | | | |
| 1100 | 522 | 494 | 444 | 391 | 337 | 281 | 223 | 162 | 100 | 36 | | | | |
| 1200 | 622 | 594 | 544 | 491 | 437 | 381 | 323 | 262 | 200 | 136 | 71 | 3 | | |
| 1300 | 722 | 694 | 644 | 591 | 537 | 481 | 423 | 362 | 300 | 236 | 171 | 103 | 33 | |
| 1330 | 752 | 724 | 674 | 621 | 567 | 511 | 453 | 392 | 330 | 266 | 201 | 133 | 63 | |

Aide au loyer mensuelle en fr.

Aide au loyer mensuelle pour les ménages de quatre personnes

Région: grandes agglomérations urbaines

| Loyer en fr. | Revenu du ménage en fr. | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 3559 | 3700 | 3825 | 3950 | 4075 | 4200 | 4325 | 4450 | 4575 | 4700 | 4825 | 4950 | 5093 |
| 749 | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 800 | 51 | | | | | | | | | | | | |
| 850 | 101 | 28 | | | | | | | | | | | |
| 900 | 151 | 78 | 10 | | | | | | | | | | |
| 950 | 201 | 128 | 60 | | | | | | | | | | |
| 1000 | 251 | 178 | 110 | 40 | | | | | | | | | |
| 1050 | 301 | 228 | 160 | 90 | 17 | | | | | | | | |
| 1100 | 351 | 278 | 210 | 140 | 67 | | | | | | | | |
| 1150 | 401 | 328 | 260 | 190 | 117 | 42 | | | | | | | |
| 1200 | 451 | 378 | 310 | 240 | 167 | 92 | 14 | | | | | | |
| 1250 | 501 | 428 | 360 | 290 | 217 | 142 | 64 | | | | | | |
| 1300 | 551 | 478 | 410 | 340 | 267 | 192 | 114 | 34 | | | | | |
| 1350 | 601 | 528 | 460 | 390 | 317 | 242 | 164 | 84 | 0 | | | | |
| 1400 | 651 | 578 | 510 | 440 | 367 | 292 | 214 | 134 | 50 | | | | |
| 1450 | 701 | 628 | 560 | 490 | 417 | 342 | 264 | 184 | 100 | 15 | | | |
| 1500 | 751 | 678 | 610 | 540 | 467 | 392 | 314 | 234 | 150 | 65 | | | |
| 1550 | 801 | 728 | 660 | 590 | 517 | 442 | 364 | 284 | 200 | 115 | 26 | | |
| 1600 | 851 | 778 | 710 | 640 | 567 | 492 | 414 | 334 | 250 | 165 | 76 | | |
| 1650 | 901 | 828 | 760 | 690 | 617 | 542 | 464 | 384 | 300 | 215 | 126 | 35 | |
| 1722 | 973 | 900 | 832 | 762 | 689 | 614 | 536 | 456 | 372 | 287 | 198 | 107 | |

Aide au loyer mensuelle en fr.

Aide au loyer mensuelle pour les ménages de cinq personnes

Région: grandes agglomérations urbaines

| Loyer en fr. | Revenu du ménage en fr. | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 4065 | 4200 | 4350 | 4500 | 4650 | 4800 | 4950 | 5100 | 5250 | 5400 | 5550 | 5700 | 5800 | 5888 |
| 920 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1000 | 80 | 8 | | | | | | | | | | | | |
| 1075 | 155 | 83 | 0 | | | | | | | | | | | |
| 1150 | 230 | 158 | 75 | | | | | | | | | | | |
| 1225 | 305 | 233 | 150 | 64 | | | | | | | | | | |
| 1300 | 380 | 308 | 225 | 139 | 50 | | | | | | | | | |
| 1375 | 455 | 383 | 300 | 214 | 125 | 32 | | | | | | | | |
| 1450 | 530 | 458 | 375 | 289 | 200 | 107 | 11 | | | | | | | |
| 1525 | 605 | 533 | 450 | 364 | 275 | 182 | 86 | | | | | | | |
| 1600 | 680 | 608 | 525 | 439 | 350 | 257 | 161 | 61 | | | | | | |
| 1675 | 755 | 683 | 600 | 514 | 425 | 332 | 236 | 136 | 34 | | | | | |
| 1750 | 830 | 758 | 675 | 589 | 500 | 407 | 311 | 211 | 109 | 3 | | | | |
| 1825 | 905 | 833 | 750 | 664 | 575 | 482 | 386 | 286 | 184 | 78 | | | | |
| 1900 | 980 | 908 | 825 | 739 | 650 | 557 | 461 | 361 | 259 | 153 | 44 | | | |
| 1975 | 1055 | 983 | 900 | 814 | 725 | 632 | 536 | 436 | 334 | 228 | 119 | 7 | | |
| 2050 | 1130 | 1058 | 975 | 889 | 800 | 707 | 611 | 511 | 409 | 303 | 194 | 82 | 5 | |
| 2114 | 1194 | 1122 | 1039 | 953 | 864 | 771 | 675 | 575 | 473 | 367 | 258 | 146 | 69 | |

Aide au loyer mensuelle en fr.

Schriftenreihe Wohnungswesen**Bulletin du logement****Bollettino dell'abitazione**

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|-------------------|-----------|
| Band | 1 | 1987 | Grundlagen zur Auswahl und Benützung der Wohnung / 3. überarbeitete Auflage Verena Huber | 108 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.001 d |
| Volume | 17 | 1981 | Modes de financement du logement propre Jürg Welti | 104 pages | Fr. 8.15 | N° de commande | 725.017 f |
| Volume | 19 | 1981 | Propriété communautaire dans les ensembles d'habitation Hans-Peter Burkhard, Bruno Egger, Jürg Welti | 80 pages | Fr. 6.10 | N° de commande | 725.019 f |
| Band | 21 | 1981 | Bestimmungsfaktoren der schweizerischen Wohneigentumsquote Alfred Roelli | 80 Seiten | Fr. 6.10 | Bestell-Nummer | 725.021 d |
| Band | 22 | 1981 | Gemeinsam Planen und Bauen / Handbuch für Bewohnermitwirkung bei Gruppenüberbauungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann | 148 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.022 d |
| Volume | 22 | 1981 | Planifier et construire ensemble / Manuel pour une élaboration collective d'un habitat groupé Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willmann | 160 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.022 f |
| Volume | 27 | 1983 | Habitat groupé / Aménagement local et procédure d'octroi de permis de construire Recommandations aux cantons et aux communes Walter Gottschall, Hansueli Remund | 72 pages | Fr. 6.10 | N° de commande | 725.027 f |
| Volume | 27 | 1984 | I nuclei residenziali / Raccomandazioni concernenti la prassi della pianificazione e dei permessi di costruzione nei cantoni e nei comuni Walter Gottschall, Hansueli Remund | 68 pagine | Fr. 6.10 | N° di ordinazione | 725.027 i |
| Band | 29 | 1984 | Räumliche Verteilung von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen / Einflussfaktoren, Wirkungsketten, Szenarien Michal Arend, Werner Schlegel avec résumé en français | 324 Seiten | Fr. 27.55 | Bestell-Nummer | 725.029 d |
| Band | 32 | 1984 | Die Wohnsiedlung "Bleiche" in Worb / Beispiel einer Mitwirkung der Bewohner bei der Gestaltung ihrer Siedlung und ihrer Wohnungen Thomas C. Guggenheim | 128 Seiten | Fr. 14.30 | Bestell-Nummer | 725.032 d |
| Volume | 32 | 1985 | La Cité d'habitation "Bleiche" à Worb / Exemple d'une participation des occupants à l'élaboration de leur cité et de leurs logements Thomas C. Guggenheim | 136 pages | Fr. 14.30 | N° de commande | 725.032 f |
| Band | 33 | 1985 | Wohnung, Wohnstandort und Mietzins / Grundzüge einer Theorie des Wohnungs-Marktes basierend auf Wohnungsmarkt-Analysen in der Region Bern Martin Geiger | 140 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.033 d |
| Volume | 33 | 1985 | Logement, lieu d'habitation et loyer / Eléments d'une théorie du marché du logement basée sur des analyses du marché du logement dans la région de Berne Martin Geiger | 140 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.033 f |
| Band | 35 | 1986 | Wohnungs-Bewertung / Wohnungs-Bewertungs-System (WBS), Ausgabe 1986 | 116 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.035 d |
| Volume | 35 | 1986 | Evaluation de logements / Système d'évaluation de logements (S.E.L.), Edition 1986 | 116 pages | Fr. 13.25 | N° de commande | 725.035 f |
| Volume | 35 | 1987 | Valutazione degli alloggi / Sistema di valutazione degli alloggi (SVA), edizione 1986 | 116 pagine | Fr. 13.25 | N° di ordinazione | 725.035 i |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|----------------|-----------|
| Band | 38 | 1988 | Aus Fabriken werden Wohnungen / Erfahrungen und Hinweise Hans Rusterholz, Otto Scherer | 148 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.038 d |
| Volume | 38 | 1988 | Des usines aux logements / Expériences et suggestions Hans Rusterholz, Otto Scherer | 148 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.038 f |
| Volume | 39 | 1988 | La rénovation immobilière ... qu'en est-il du locataire / Une étude de cas: Fribourg Katia Horber-Papazian, Louis-M. Boulianne Jacques Macquat | 88 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.039 f |
| Band | 40 | 1988 | Neue Aspekte zum Wohnen in der Schweiz / Ergebnisse aus dem Mikrozensus 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 120 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.040 d |
| Volume | 40 | 1988 | Nouveaux aspects du logement en Suisse / Résultats du microrecensement 1986 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 88 pages | Fr. 13.25 | N° de commande | 725.040 f |
| Band | 42 | 1988 | Ideensammlung für Ersteller von Mietwohnungen Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann | 192 Seiten | Fr. 20.40 | Bestell-Nummer | 725.042 d |
| Volume | 42 | 1989 | Suggestions aux constructeurs et propriétaires d'immeubles locatifs Ellen Meyrat-Schlee, Paul Willimann | 192 pages | Fr. 20.40 | N° de commande | 725.042 f |
| Band | 43 | 1989 | Wohnungen für unterschiedliche Haushaltformen Martin Albers, Alexander Henz, Ursina Jakob | 144 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.043 d |
| Volume | 43 | 1989 | Des habitations pour différents types de ménages Martin Albers, Alexander Henz, Ursine Jakob | 144 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.043 f |
| Band | 44 | 1989 | Leitfaden für kleinräumige Wohnungsmarktanalysen und -prognosen Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle | 120 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.044 d |
| Volume | 44 | 1989 | Guide pour l'analyse et le pronostic du marché local du logement Daniel Hornung, Christian Gabathuler, August Hager, Jörg Hübschle | 120 pages | Fr. 15.30 | N° de commande | 725.044 f |
| Band | 45 | 1990 | Benachteiligte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt / Probleme und Massnahmen Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler | 152 Seiten | Fr. 18.35 | Bestell-Nummer | 725.045 d |
| Volume | 45 | 1990 | Groupes défavorisés sur le marché du logement / Problèmes et mesures Michal Arend, Anna Kellerhals Spitz, Thomas Mächler | 152 pages | Fr. 18.35 | N° de commande | 725.045 f |
| Band | 46 | 1991 | Die Erneuerung von Mietwohnungen / Vorgehen, Beispiele, Erläuterungen Verschiedene Autoren | 132 Seiten | Fr. 17.35 | Bestell-Nummer | 725.046 d |
| Volume | 46 | 1991 | La rénovation des logements locatifs / Processus, Exemples, Commentaires Divers auteurs | 132 pages | Fr. 17.35 | N° de commande | 725.046 f |
| Band | 47 | 1991 | Technische Bauvorschriften als Hürden der Wohnungs- erneuerung? Beispiele und Empfehlungen Hans Wirz | 68 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.047 d |
| Volume | 47 | 1991 | Prescriptions de construction: obstacles à la rénovation de logements? Exemples et recommandations Hans Wirz | 68 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.047 f |
| Volume | 48 | 1991 | Le devenir de l'habitat rural/Régions périphériques entre désinvestissement et réhabilitation Lydia Bonanomi, Thérèse Huissoud | 136 pages | Fr. 18.35 | N° de commande | 725.048 f |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|--|------------|-----------|----------------|-----------|
| Band | 49 | 1991 | Braucht die Erneuerung von Wohnraum ein verbessertes Planungs- und Baurecht? Diskussionsgrundlage Luzius Huber, Urs Brüngger | 60 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.049 d |
| Volume | 49 | 1991 | Faut-il améliorer le droit de construction et d'urbanisme pour la rénovation de l'habitat? Base de discussion Luzius Huber, Urs Brüngger | 60 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.049 f |
| Band | 50 | 1991 | Die Erneuerung von Grossiedlungen / Beispiele und Empfehlungen Rudolf Schilling, Otto Scherer | 172 Seiten | Fr. 22.45 | Bestell-Nummer | 725.050 d |
| Volume | 50 | 1991 | La rénovation des cités résidentielles / Exemples et recommandations Rudolf Schilling, Otto Scherer | 172 pages | Fr. 22.45 | N° de commande | 725.050 f |
| Band | 51 | 1991 | Liegenschaftsmarkt 1980 - 1989 / Käufer und Verkäufer von Mietobjekten Frohmut Gerheuser avec résumé en français | 156 Seiten | Fr. 19.40 | Bestell-Nummer | 725.051 d |
| Band | 53 | 1993 | Wohnung und Haushaltgrösse / Anleitung zur Nutzungsanalyse von Grundrissen Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer | 80 Seiten | Fr. 12.25 | Bestell-Nummer | 725.053 d |
| Volume | 53 | 1993 | Logements et tailles de ménages / Comment analyser le potentiel d'utilisation d'après les plans Markus Gierisch, Hermann Huber, Hans-Jakob Wittwer | 80 pages | Fr. 12.25 | N° de commande | 725.053 f |
| Band | 54 | 1993 | Verhalten der Investoren auf dem Wohnungs- Immobilienmarkt Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud | 124 Seiten | Fr. 16.30 | Bestell-Nummer | 725.054 d |
| Volume | 54 | 1993 | Comportement des investisseurs sur le marché immobilier du logement Peter Farago, August Hager, Christine Panchaud | 124 pages | Fr. 16.30 | N° de commande | 725.054 f |
| Band | 55 | 1993 | Wohneigentumsförderung durch den Bund / Die Wirksamkeit des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Hans-Rudolf Schulz, Christoph Muggli, Jörg Hübschle avec résumé en français | 172 Seiten | Fr. 25.50 | Bestell-Nummer | 725.055 d |
| Band | 56 | 1993 | Kosten einer Subjekthilfe / Modell und Szenarien Frohmut Gerheuser, Walter Ott, Daniel Peter avec résumé en français | 144 Seiten | Fr. 18.35 | Bestell-Nummer | 725.056 d |
| Band | 57 | 1993 | Die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel / Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz | 160 Seiten | Fr. 20.40 | Bestell-Nummer | 725.057 d |
| Volume | 57 | 1994 | La Cité Davidsboden à Bâle / Expériences faites avec la participation des locataires Doris Baumgartner, Susanne Gysi, Alexander Henz | 164 pages | Fr. 20.40 | N° de commande | 725.057 f |
| Band | 58 | 1995 | Miete und Einkommen 1990 - 1992 / Die Wohnversorgung der Mieter- und Genossenschaftshaushalte Frohmut Gerheuser | 184 Seiten | Fr. 22.05 | Bestell-Nummer | 725.058 d |
| Volume | 58 | 1995 | Loyer et revenu 1990 - 1992 / L'approvisionnement en logements des ménages locataires et coopérateurs Frohmut Gerheuser | 184 pages | Fr. 22.05 | N° de commande | 725.058 f |
| Band | 59 | 1995 | Die Bundeshilfen für den Mietwohnungsbau / Vollzug und Wirkungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago | 180 Seiten | Fr. 22.05 | Bestell-Nummer | 725.059 d |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|--|------------|-----------|----------------|-----------|
| Volume | 59 | 1995 | Les aides fédérales pour la construction de logements locatifs / Exécution et effets de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) Christian Hanser, Jürg Kuster, Peter Farago | 176 pages | Fr. 22.05 | N° de commande | 725.059 f |
| Band | 60 | 1995 | Wohnungsbedarf 1995 - 2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz Daniel Tochtermann, Dieter Marmet | 52 Seiten | Fr. 13.35 | Bestell-Nummer | 725.060 d |
| Volume | 60 | 1995 | Besoin de logements 1995 - 2010 / Prévisions des besoins régionaux de logements en Suisse Daniel Tochtermann, Dieter Marmet | 52 pages | Fr. 13.35 | N° de commande | 725.060 f |
| Band | 61 | 1995 | 20 Jahre Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz / Eine Dokumentation | 132 Seiten | Fr. 16.40 | Bestell-Nummer | 725.061 d |
| Volume | 61 | 1995 | Les 20 ans de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements / Une documentation | 132 pages | Fr. 16.40 | N° de commande | 725.061 f |
| Band | 62 | 1996 | Programm 1996 - 1999 der Forschungskommission Wohnungswesen FWW | 44 Seiten | Fr. 5.60 | Bestell-Nummer | 725.062 d |
| Volume | 62 | 1996 | Programme 1996 - 1999 de la Commission de recherche pour le logement CRL | 44 pages | Fr. 5.60 | N° de commande | 725.062 f |
| Band | 63 | 1996 | Siedlungswesen in der Schweiz | 188 Seiten | Fr. 22.75 | Bestell-Nummer | 725.063 d |
| Volume | 63 | 1996 | L'habitat en Suisse | 188 pages | Fr. 22.75 | N° de commande | 725.063 f |
| Volume | 63 | 1996 | Human settlement in Switzerland | 188 pages | Fr. 22.75 | Bestell-Nummer | 725.063 e |
| Volume | 64 | 1996 | MER HABITAT Méthode de diagnostic, des désordres et des manques et d'évaluation des coûts de remise en état des bâtiments d'habitation Daniel Marco, Daniel Haas (avec deux formulaires de calcul) | 348 pages | Fr. 35.20 | Bestell-Nummer | 725.064 f |
| Band | 64 | 1997 | MER HABITAT Methode zur Erfassung der Schäden, Mängel und der Erneuerungskosten von Wohnbauten Daniel Marco, Daniel Haas (mit zwei Beiheften "Formular für die Berechnung") | 348 Seiten | Fr. 35.20 | N° de commande | 725.064 d |
| Band | 65 | 1997 | Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs / Aktualisierung 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann | 48 Seiten | Fr. 12.35 | Bestell-Nummer | 725.065 d |
| Volume | 65 | 1997 | Prévisions des besoins régionaux de logements / Réactualisation 1997-2000 Urs Rey, Urs Hausmann | 48 pages | Fr. 12.35 | N° de commande | 725.065 f |
| Band | 66 | 1998 | Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus / Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle | 84 Seiten | Fr. 24.20 | Bestell-Nummer | 725.066 d |
| Volume | 66 | 1998 | Entre logement locatif et propriété individuelle / Formes juridiques et réglementations possibles Peter Würmli, Balthasar Bessenich, David Dürr, Jörg Hübschle | 84 pages | Fr. 24.20 | N° de commande | 725.066 f |
| Band | 67 | 1999 | Wohnbau- und Eigentumsförderung - Wie weiter? Empfehlungen der Eidg. Wohnbaukommission zur künftigen Wohnungspolitik des Bundes | 134 Seiten | Fr. 18.30 | Bestell-Nummer | 725.067 d |
| Volume | 67 | 1999 | Encouragement à la construction de logements et à l'accession à la propriété - Quel avenir? Recommandations de la Commission fédérale pour la construction de logements concernant la future politique du logement de la Confédération | 140 Seiten | Fr. 18.30 | N° de commande | 725.067 f |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|-------------------|-----------|
| Band | 68 | 1999 | Kleines Wohnungseigentum / Ein neuer Vorschlag zur Eigentumsstreueung David Dürr | 136 Seiten | Fr. 16.50 | Bestell-Nummer | 725.068 d |
| Volume | 68 | 1999 | Petite propriété du logement / Nouvelle formule pour accéder à la propriété? David Dürr | 140 pages | Fr. 16.50 | N° de commande | 725.068 f |
| Band | 69 | 2000 | Wohnbauten planen, beurteilen und vergleichen / Wohnungs-Bewertungs-System WBS, Ausgabe 2000 | 94 Seiten | Fr. 20.00 | Bestell-Nummer | 725.069 d |
| Volume | 69 | 2000 | Concevoir, évaluer et comparer des logements / Système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000 | 94 pages | Fr. 20.00 | N° de commande | 725.069 f |
| Volume | 69 | 2000 | Progettazione di abitazioni, valutazione e confronto / Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Edizione 2000 | 94 pagine | Fr. 20.00 | N° di ordinazione | 725.069 i |
| Band | 70 | 2001 | Wohnforschung 2001 - 2003 / Programm der Forschungskommission Wohnungswesen FWW | 33 Seiten | Fr. 7.00 | Bestell-Nummer | 725.070 d |
| Volume | 70 | 2001 | Recherche sur le logement / Programme de la Commission de recherche pour le logement CRL | 32 pages | Fr. 7.00 | N° de commande | 725.070 f |
| Band | 71 | 2001 | Die Wohnsiedlung Davidsboden in Basel Zusammenfassung der Zweitevaluation acht Jahre nach Bezug | 49 Seiten | Fr. 7.50 | Bestell-Nummer | 725.071 d |
| Volume | 71 | 2001 | La Cité Davidsboden à Bâle Résumé de la deuxième évaluation huit ans après l'emménagement | 49 pages | Fr. 7.50 | N° de commande | 725.071 f |
| Band | 72 | 2001 | Mietzinsbeiträge Grundlagen und Musterlösungen | 77 Seiten | Fr. 11.70 | Bestell-Nummer | 725.072 d |
| Volume | 72 | 2001 | L'aide au loyer Principes et modèles de solution | 78 pages | Fr. 11.70 | N° de commande | 725.072 f |

Arbeitsberichte Wohnungswesen**Rapports de travail sur le logement****Rapporti di lavoro sull'abitazione**

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|----------------|-----------|
| Heft | 2 | 1979 | Bericht der Expertenkommission Wohneigentumsförderung ("Masset"-Bericht) | 108 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.502 d |
| Cahier | 2 | 1979 | Rapport de la Commission d'experts pour l'encouragement de l'accession à la propriété de logements (Rapport "Masset") | 112 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.502 f |
| Heft | 10 | 1984 | Revitalisierung am Beispiel der Bärenfelsenstr. in Basel/Entwicklung, Indikatoren, Folgerungen R. Bachmann, H. Huber, H-J. Wittwer, D. Zimmer | 128 Seiten | Fr. 12.25 | Bestell-Nummer | 725.510 d |
| Cahier | 11 | 1984 | Relevé des données pour la planification d'une réhabilitation de quartier: "LE BATI"/Méthodes rapides pour l'inventaire des bâtiments destabilisés Sophie Lin | 104 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.511 f |
| Heft | 12 | 1986 | Weiterentwicklung des Komponentenansatzes von Wohnungsmarktprognosen Daniel Hornung | 120 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.512 d |
| Heft | 15 | 1988 | Siedlungsökologie 1987/Grundlagen für die Praxis Arbeitssteam Jürg Dietiker, Beat Stöckli, René Stoos | 468 Seiten | Fr. 35.70 | Bestell-Nummer | 725.515 d |
| Heft | 16 | 1988 | Wie Eigentümer ihre Mietwohnungen erneuern Roland Haari | 112 Seiten | Fr. 13.25 | Bestell-Nummer | 725.516 d |
| Heft | 17 | 1989 | Möglichkeiten zur Verstärkung der Altbauerneuerung im Rahmen der Wohnbauförderung des Bundes Bericht der Expertenkommission Altbauerneuerung | 102 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.517 d |
| Cahier | 17 | 1989 | Les possibilités de renforcer la rénovation de bâtiments anciens dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements par la Confédération Rapport de la Commission d'experts pour la rénovation de bâtiments anciens | 102 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.517 f |
| Heft | 18 | 1989 | Ideen und Vorschläge für ein Programm "Exemplarisches Wohnungswesen Schweiz" Dietrich Garbrecht | 108 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.518 d |
| Heft | 19 | 1989 | Städtische Liegenschaftsmärkte im Spannungsfeld privater und institutioneller Anleger/Entwicklung auf dem Liegenschaftsmarkt für Anlageobjekte, insbesondere Altbauten 1970-1985 Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 196 Seiten | Fr. 20.40 | Bestell-Nummer | 725.519 d |
| Cahier | 19 | 1989 | Relations entre investisseurs privés et institutionnels sur le marché immobilier urbain/Evolution sur le marché immobilier des objets d'investissements, en particulier des immeubles anciens, 1970-1985/Version abrégée Frohmut Gerheuser, Elena Sartoris | 60 pages | Fr. 7.15 | N° de commande | 725.519 f |
| Heft | 20 | 1991 | Sättigungs- und Desinvestitionsprozesse/Unzeitgemässe Gedanken zum Wohnungsmarkt? Peter Marti, Dieter Marmet, Elmar Ledergerber | 132 Seiten | Fr. 15.30 | Bestell-Nummer | 725.520 d |
| Heft | 22 | 1991 | Bericht der Eidgenössischen Wohnbaukommission betreffend wohnungspolitische Massnahmen des Bundes | 72 Seiten | Fr. 9.20 | Bestell-Nummer | 725.522 d |
| Cahier | 22 | 1991 | Rapport de la Commission pour la construction de logements concernant des mesures en matière de politique du logement | 76 pages | Fr. 9.20 | N° de commande | 725.522 f |
| Heft | 23 | 1991 | Bericht der Expertenkommission für Fragen des Hypothekemarktes | 140 Seiten | Fr. 16.30 | Bestell-Nummer | 725.523 d |

| | | | | | | | |
|--------|----|------|---|------------|-----------|----------------|-------------|
| Cahier | 23 | 1991 | Rapport de la Commission d'experts pour les questions relatives au marché hypothécaire | 148 pages | Fr. 16.30 | N° de commande | 725.523 f |
| Heft | 24 | 1992 | "Gassenhotel"/Ein Modell für Obdachlose? Verena Steiner, Hannes Lindenmeyer | 72 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.524 d |
| Heft | 25 | 1992 | Die Hypothekarzins erhöhungen 1989-1991 und die Wohnkosten/Betroffenheit und Reaktionsweisen der Haushalte Rita Baur | 108 Seiten | Fr. 14.30 | Bestell-Nummer | 725.525 d |
| Cahier | 26 | 1992 | Habitat MER OFL 2/Prototypes logement et chauffage Centre d'Etude pour l'Amélioration de l'Habitat CETAH de l'Ecole d'Architecture de l'Université de Genève EAUG | 268 pages | Fr. 33.65 | N° de commande | 725.526 f |
| Heft | 27 | 1993 | Baukosten senken im Wohnungsbau 1. Teil: Blick über die Grenze 2. Teil: Folgerungen für die Schweiz A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger | 72 Seiten | Fr. 11.20 | Bestell-Nummer | 725.527 d |
| Cahier | 27 | 1993 | Abaiss er les coûts dans la construction de logements 1ère partie: Coup d'oeil au-delà des frontières 2ème partie: Conséquences pour la Suisse A. Humbel, J. Ecks, D. Baltensperger | 76 pages | Fr. 11.20 | N° de commande | 725.527 f |
| Heft | 28 | 1993 | Bericht der Studienkommission Marktmiete | 128 Seiten | Fr. 16.30 | Bestell-Nummer | 725.528 d |
| Cahier | 28 | 1993 | Rapport de la Commission d'étude loyer libre | 116 pages | Fr. 16.30 | N° de commande | 725.528 f |
| Heft | 29 | 1993 | Materialien zum Bericht der Studienkommission Marktmiete Teil 1: Mietzinsniveau bei Marktmieten Bernd Schips, Esther Müller Teil 2: Finanzierung von Subjekthilfe Hansjörg Blöchliger, Elke Staehelin-Witt Teil 3: Verfassungsmässigkeit der Marktmiete Thomas Fleiner-Gerster, Thierry Steiert | 184 Seiten | Fr. 23.45 | Bestell-Nummer | 725.529 d |
| Heft | 30 | 1993 | Struktur und Entwicklung des schweizerischen Bau- marktes 1987 bis 1995/Eine Analyse mit Hilfe von Marktverflechtungstabellen Roswitha Kruck | 72 Seiten | Fr. 10.20 | Bestell-Nummer | 725.530 d |
| Heft | 31 | 1995 | Wohnungsbedarf 1995-2010 / Perspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in der Schweiz (ausführliche Fassung) D. Tochtermann u.a. | 132 Seiten | Fr. 16.40 | Bestell-Nummer | 725.531 d |
| Heft | 32 | 1996 | Anders Wohnen - billiger Wohnen / Konzepte für einen einfacheren Wohnungsbau Martin Albers, Michael Wohlgemuth | 76 Seiten | Fr. 9.30 | Bestell-Nummer | 725.532 d |
| Heft | 33 | 1998 | Stadt-und Quartierernewerung als zukünftige Aufgabe der Wohnungspolitik? Beiträge zu den Grenchner Wohntagen 1997 | 104 Seiten | Fr. 13.35 | Bestell-Nummer | 725.533 d/f |

Die fehlenden Nummern sind vergriffen

Les numéros manquants sont épuisés

I numeri mancanti sono esauriti

Bezugsquellen:
BBL/EDMZ, 3003 Bern
(www.edmz.ch)
oder über den Buchhandel

Dépositaire:
EDMZ (diffusion)
3003 Berne,
ou par les librairies

Fonte d'acquisto:
EDMZ (distribuzione)
3003 Berna,
o attraverso le librerie