

**Zeitschrift:** L'aide sociale : la revue spécialisée de la CSIAS  
**Herausgeber:** Conférence suisse des institutions d'action sociale CSIAS  
**Band:** 122 (2025)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Des indicateurs pour établir des directives en matière de loyers  
**Autor:** Hassler, Benedikt / Roulin, Christophe / Schnorr, Valentin  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1075832>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Des indicateurs pour établir des directives en matière de loyers

**LOGEMENT ET PRÉCARITÉ** Établir des directives en matière de loyers (DML) est une tâche importante mais compliquée pour les autorités et services sociaux.

Les normes CSIAS stipulent que ces DML doivent être techniquement justifiées et s'appuyer sur des données relatives à l'offre locale et actuelle de logements.

Le projet de recherche « Toolbox directives sur les loyers » examine sept indicateurs permettant aux services sociaux d'établir ces directives.

Le projet « Toolbox directives sur les loyers » a permis d'identifier une série d'indicateurs, servant actuellement de base aux services sociaux pour établir des directives en matière de loyers.

L'un des indicateurs est le **taux de dépassement**, à savoir la part des loyers qui dépassent les normes en vigueur. Pour de nombreuses communes, il s'agit d'un indicateur-clé permettant de vérifier la bonne adéquation des directives en matière de loyers. Cependant, les pratiques pour établir ce taux de dépassement varient. Certains services sociaux peuvent déterminer précisément ces données sur la base des paiements comptabilisés et les ventiler selon les différentes tailles de ménage. D'autres doivent estimer ce taux. Il existe également des approches différentes pour fixer le pourcentage à partir duquel un taux de dépassement est considéré comme trop élevé (cf. ZESO 3/24). L'un des principaux avantages du taux de dépassement réside dans le fait que cet indicateur permet de vérifier et d'établir des directives en matière de loyers, même si la commune n'a que peu de logements vacants, ce qui est souvent le cas compte tenu de la pénurie globale.

## Projet « Toolbox directives sur les loyers »

Dans le cadre d'un projet financé par la CSIAS, la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse (FHNW) et le service d'aide sociale de Bâle-Ville ont élaboré des bases pour établir des directives en matière de loyers. L'objectif du projet est de fournir aux communes et autorités sociales des repères pour définir ces directives. À cette fin, 21 entretiens d'une heure ont été menés entre janvier et juin 2024 avec des services sociaux, ainsi que quatre experts dans les domaines du droit de l'aide sociale, de la médiation du logement et du marché immobilier. De plus, sept autres services sociaux ont répondu à des questions spécifiques par téléphone ou par e-mail. Les « Bases pour établir des directives en matière de loyers », élaborées grâce à ces interviews, peuvent être téléchargées sur le portail des publications de la FHNW : <https://go.fhnw.ch/TKCPRw/>. En collaboration avec la FHNW, la CSIAS a décidé de continuer à améliorer les instruments pour établir les DML.

De nombreuses communes utilisent **des données de prestataires de services immobiliers relatives à l'offre locale de logements et aux loyers proposés**. Très consultée, la « factsheet » de Wüest Partner AG présente, outre des statistiques sur les loyers proposés, des limites de loyers concrètes, échelonnées selon la taille du ménage. Les DML se basent sur un modèle qui intègre les loyers proposés pour les différentes tailles de logement et de ménage et tient également compte du taux local de logements vacants.

Bien que de nombreuses communes achètent cette « factsheet », presque aucune ne reprend les limites de loyer proposées. En lieu et place, les valeurs calculées par Wüest Partner AG sont plausibilisées et adaptées aux spécificités locales ou servent d'argumentaire pour convaincre les autorités sociales d'augmenter ces plafonds. Les données externes sur les loyers proposés sont très utiles pour comprendre l'évolution temporelle et vérifier les prix des logements disponibles.

Certaines communes collectent **leurs propres données sur les loyers proposés**, plutôt que de les acheter auprès de prestataires externes. En règle générale, ces communes renoncent aux données collectées par des tiers parce qu'elles jugent les méthodes de collecte des prestataires de services immobiliers peu transparentes, estiment pouvoir réaliser des économies en effectuant leur propre enquête ou souhaitent intégrer des connaissances locales sur les offres de logement informelles. Ce dernier point constitue un avantage central de la collecte autonome des données sur les loyers proposés. Pour les services sociaux, la question reste cependant de savoir comment établir des DML concrètes à partir des offres de logements identifiées.

**Les DML actuellement en vigueur** servent de repères à la quasi-totalité des services sociaux lors de la réévaluation de leurs limites de loyer. La relation entre les anciennes et les nouvelles DML est essentielle, puisqu'elle permet d'estimer les coûts directs d'une éventuelle adaptation. Cependant, l'utilisation des anciennes DML comme indicateur pose problème lorsque les communes ne peuvent pas, en raison d'une documentation insuffisante du processus de calcul, vérifier la plausibilité des indicateurs ayant servi à déterminer ces anciennes DML. Si l'établissement des DML et les indicateurs utilisés sont parfaitement documentés et accessibles dans les communes, ces données et les DML associées peuvent constituer un point de départ utile pour les futurs calculs.

**Les comparaisons et concertations régionales** sont également un indicateur-clé pour de nombreux services sociaux. Un exemple bien connu concerne les lignes directrices pour une pra-



L'objectif du projet est de fournir aux communes et autorités sociales des repères pour établir des directives en matière de loyers. Photo : Shutterstock

tique coordonnée de plafonnement des loyers dans la région du Seeland Biel/Bienne. Étant donné que les DML ne sont pas publiquement accessibles dans de nombreuses communes, les comparaisons régionales sont difficiles, voire impossibles. On dénote aussi parfois une méfiance entre les communes, notamment parce que certaines utilisent des DML internes et externes pour gérer l'afflux de bénéficiaires de l'aide sociale. La publication ou la discussion commune des DML au sein d'une région peut contribuer à mettre en exergue les disparités du marché du logement dans les DML et à prévenir une concurrence négative. Les communes interrogées qui pratiquent déjà une coordination ou une discussion régionale des DML font état d'expériences positives en la matière.

Dans certaines communes, les **montants maximaux des loyers pour les prestations complémentaires** servent également d'indicateur. Pour de nombreuses communes, ils constituent des plafonds à ne pas dépasser dans le cadre des DML. En principe, bon nombre de services sociaux envisagent d'adopter les montants maximaux fixés par la Confédération pour les prestations complémentaires, car ces calculs et valeurs sont reconnus, comparables et compréhensibles. Cependant, seule une commune interrogée a repris les montants maximaux des prestations complémentaires pour les DML de l'aide sociale. Les autres communes préfèrent ne pas faire cavalier seul en la matière mais plutôt espèrent une solution cantonale ou nationale. L'avantage de cet indicateur est qu'il reste pertinent même en l'absence de logements disponibles. De plus, son utilisation implique une faible charge de travail pour les communes, ce qui contribue à les décharger.

Certaines communes ont parfois recours à des **statistiques sur les loyers existants** pour calculer les limites de loyers. Cependant, le problème est que les loyers proposés et les loyers existants évoluent différemment, les loyers proposés augmentant en général plus rapidement. Pour établir les DML, la pertinence des données sur les loyers existants est donc fortement limitée. Néanmoins, les statistiques sur les loyers existants peuvent aider les communes à mieux comprendre l'évolution du marché du logement et à avoir une vue d'ensemble de la structure du parc de logements local.

Dans l'ensemble, les sept indicateurs présentés ne s'excluent pas mutuellement, mais doivent être combinés pour établir des DML techniquement justifiées. La combinaison concrète de ces différents indicateurs dépend des conditions locales, telles que la structure du marché immobilier et la taille de la commune, ainsi que des données et ressources disponibles pour aider les personnes concernées dans leur recherche de logement. ■

**Benedikt Hassler, Christophe Roulin**

Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse

**Valentin Schnorr**

Service d'aide sociale de Bâle-Ville