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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 88 (2016)

Heft: 1

Artikel: Pour des loyers abordables : aides à la pierre ou aides à la personne?

Autor: Gerber, Lea

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630677

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

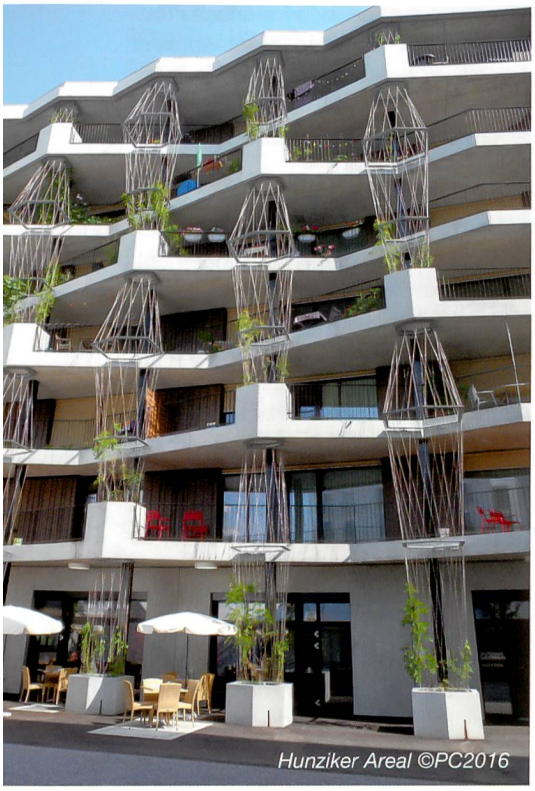
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 20.02.2026

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

Pour des loyers abordables: aides à la pierre ou aides à la personne?

Les pouvoirs publics disposent de divers moyens pour promouvoir des logements à loyers abordables. Ils peuvent aider les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à offrir des logements meilleur marché (aide à la pierre) ou elles peuvent verser directement des allocations de logement aux ménages disposant d'un faible revenu (aide à la personne).


Hunziker Areal ©PC2016

Le marché du logement est tendu dans certaines régions en Suisse. Les ménages aux revenus modestes ont bien de la peine à y trouver un logement. Selon une étude de 2014 du cabinet de conseil immobilier Wüest & Partner, la part des logements en location dont les loyers sont inférieurs à Fr. 1000.– a diminué de moitié, passant de 29% à 14% au cours de ces neuf dernières années. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, l'offre globale n'a pas diminué, elle a juste «migré un tantinet» vers des catégories de prix plus élevées.

L'offre décroissante en logements à loyers modérés ne met pas seulement en difficulté certains ménages, elle place également les pouvoirs publics devant un sérieux défi. Car, conformément aux objectifs sociaux de la Constitution fédérale, «la Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables» (art. 41, al. 1, let. e Cst.).

Deux types d'aides: à la pierre ou à la personne

Les autorités ont divers moyens de promouvoir des logements à loyers abordables. Elles peuvent construire elles-mêmes des logements ou en acheter et les louer à bon marché. Mais elles peuvent également soutenir l'offre en logements à loyers modérés des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP). Avec l'aide à la pierre, le soutien des pouvoirs publics est lié à un immeuble qui est construit, rénové ou acquis par un maître d'ouvrage d'utilité publique. Les instruments usuels en sont, par exemple, la remise de terrain en droit de superficie, les cautionnements, les prêts et contributions aux frais de construction, frais d'intérêts ou d'amortissement.

Avec l'aide à la personne, les autorités versent directement une allocation de logement aux ménages à revenus modestes, ce qui leur permet d'habiter dans un logement approprié avec un loyer supportable. C'est par exemple le cas des «allocations de logements familiaux» dans le canton de Bâle-Ville ou l'allocation de logement dans le canton de Genève. Une autre forme d'aide à la personne réside dans les contributions aux frais de logement versées dans le cadre des prestations complémentaires de l'AVS/AI et de l'aide sociale. Alors, de l'aide à la pierre ou à la personne, laquelle convient mieux pour garantir un logement approprié aux ménages à revenus modestes?

L'aide à la pierre

Le principal argument en faveur de l'aide à la pierre est son effet sur la durée. Un logement construit à des conditions avantageuses demeure bon marché à long terme grâce au loyer à prix coûtant, car contrairement aux loyers du marché libre, seuls les coûts effectivement encourus entrent dans le calcul du loyer. Un autre argument en faveur de l'aide à la pierre réside dans le fait que les autorités publiques peuvent exercer une influence sur la qualité de l'offre de logements, en imposant par exemple des standards en matière d'accessibilité aux personnes handicapées. L'aide à la pierre garantit en outre un usage plus économe des deniers publics, car les emprunts à taux favorables sont en général remboursés par les MOUP.

Mais l'aide à la pierre présente tout de même quelques inconvénients, à commencer par sa portée plutôt limitée. Elle ne permet en effet de répondre aux besoins des ménages à revenus modestes que dans la mesure du nombre de logements ayant bénéficié d'une aide. Comment donc les répartir de manière équitable? Les détracteurs de l'aide à la pierre affirment souvent que ce ne sont pas les bonnes personnes qui profitent des logements et que les aides de l'Etat ne viennent pas entièrement en aide aux couches les plus défavorisées de la population. Un certain nombre de ménages de la classe moyenne occupent effectivement des logements ayant bénéficié d'aides à la pierre, mais cela reste tout à fait défendable du point de vue d'une bonne mixité sociale. Ce d'autant plus que, par le biais des crédits à taux favorables octroyés aux MOUP, la

Confédération ne vise pas les appartements ou les locataires individuels, mais bien la construction de logements d'utilité publique en général, qui joue un rôle non négligeable de modération du marché immobilier dans les villes.

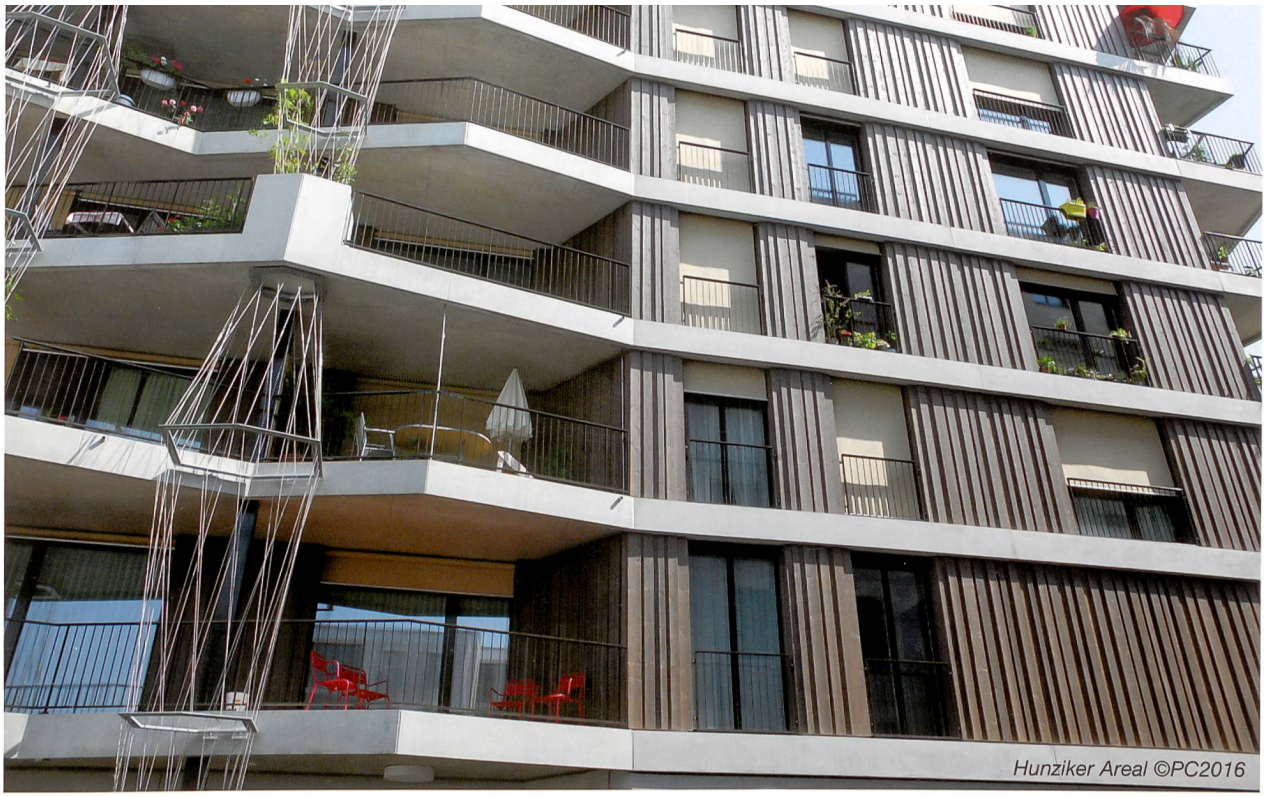
L'aide à la personne

Les principaux avantages de l'aide à la personne s'expriment dans son principe de répartition et le droit général à la prestation: les subventions sont versées de manière ciblée aux ménages qui y ont droit. Moyennant des contrôles réguliers, elle peut même être adaptée à l'évolution des revenus ou de la taille des ménages. Qui plus est, les habitants peuvent rester dans les logements dont ils ont hérité.

Mais l'aide à la personne présente de sérieux défauts, à commencer par sa tendance à favoriser une hausse généralisée des loyers. Car ceux qui en bénéficient sont aussi prêts à payer plus pour leur logement, ce qui permet aux bailleurs de demander des loyers plus élevés. Une évaluation bibliographique réalisée par l'«Australian Housing and Urban Reserach Institute» et parue en 2015 confirme la chose. Sept études sur huit concluent que les aides à la personne induisent une hausse généralisée des loyers. Et pourtant, quand les loyers augmentent, seule une partie de la subvention revient à son véritable destinataire; une bonne partie des aides publiques tombent directement dans les poches du bailleur, qui améliore du coup le rendement de son objet. La pratique montre en outre que l'aide à la personne n'est guère adaptée aux groupes de personnes défavorisées sur le marché du logement. Il n'est ainsi pas rare de voir des marginaux payer un loyer surfait pour un logement de mauvaise qualité.

Avantages de l'aide à la pierre	Inconvénients de l'aide à la pierre
• Investissement durable: un logement construit à des conditions avantageuses demeure bon marché grâce au loyer à prix coûtant. • Utilisation économe de l'argent des contribuables: dans la mesure où des prêts à intérêts avantageux sont utilisés, les fonds investis seront remboursés aux pouvoirs publics. • Les besoins financiers peuvent être limités: les charges des pouvoirs publics sont gérables via le volume d'encouragement. • Peu de coûts administratifs comparativement. • Possibilité d'influer sur l'offre: limites de coûts et de prix, standards énergétiques, conformité par rapport aux besoins des handicapés, offres pour groupes de demandeurs spéciaux. • Cette aide crée une forte impulsion dans le domaine de la construction. • Exerce à partir d'un certain volume un effet de modération des prix sur le marché du logement. • Contribue à une bonne mixité sociale.	• Portée limitée: part de logements bénéficiant d'une aide comme limite. • Défi de distribution équitable des logements bénéficiant de cette aide, car il y a généralement davantage d'intéressés que de logements. • Effets d'aubaine possibles: certains objets auraient été bien établis ou renouvelés même sans soutien étatique. • Distorsion possible du marché: avec une part élevée de logements subventionnés, retrait possible des investisseurs ayant des buts lucratifs. • Localement, manque de maîtres d'ouvrage appropriés possible.

Avantages de l'aide à la personne	Inconvénients de l'aide à la personne
• Droit général pour le groupe cible: quiconque remplit les conditions peut bénéficier du soutien. • Grande précision: l'aide peut être versée de façon ciblée aux ménages qui remplissent les conditions d'octroi. • Permet par un contrôle régulier une adaptation aux besoins individuels changeants (revenus, taille du ménage). • Lorsque leurs conditions changent, les occupants peuvent rester dans leur logement. • La mobilité des habitants est sauvegardée. • La mesure a des effets à brève échéance.	• La disposition – soutenue par l'Etat – à payer davantage pour un logement favorise la hausse des prix sur des marchés tendus. • Lorsque les allocations provoquent une hausse générale des prix ou lorsque les bailleurs sont incités à augmenter certains loyers, le groupe cible visé est manqué. • Pas de coûts uniques, mais périodiques. Le besoin financier n'est pas prévisible et bien supérieur à l'aide à la personne. • Pas de maintenance à long terme, le logement ne reste avantageux qu'aussi longtemps que les allocations sont versées. • Frais administratifs élevés pour le contrôle du droit à obtenir des allocations. • Peu approprié pour des groupes de personnes défavorisées sur le marché du logement et pour celles présentant des besoins spécifiques. • Pas d'influence possible sur la construction quant à la qualité, aux coûts favorables, etc. • Stigmatisation possible empêchant l'accès à la prestation.



Hunziker Areal ©PC2016

Quelle aide devrait donc être privilégiée par les autorités publiques?

Dans le cadre d'une offre flexible et suffisante en logements, l'aide à la personne peut très bien servir à éviter une charge de loyer disproportionnée. Mais en situation de marché tendu, elle n'est pas appropriée, car elle induit inévitablement une hausse généralisée des loyers. Des loyers à la hausse qui contribuent à la spirale haussière des prix, et qui rendent de plus en plus de ménages dépendants des subventions au logement, qui sont elles-mêmes de plus en plus élevées. En définitive, les pouvoirs publics ne font que jeter de l'huile sur le feu avec leurs aides à la personne. Et voilà à quoi cela ressemble dans la pratique: chaque année, 500 millions de francs suisses sont dépensés dans le cadre des prestations complémentaires AVS/AI pour les allocations de logement. A quoi s'ajoutent encore près de 820 millions de francs suisses de contributions aux frais de logement, versées par l'aide sociale. Des dépenses certes vitales, mais qui accentuent la hausse des prix sur le marché du logement, sans résoudre le problème des loyers trop élevés.

L'aide à l'objet, comme mesure d'encouragement, dynamise la construction de logements à loyers abordables et modère les coûts de construction. De sorte que les logements peuvent être loués nettement moins cher à long terme. Le fait que les personnes nécessitant un logement à loyer modéré sont encore loin de toutes bénéficier de tels logements n'est pas un argument pertinent en faveur de l'aide à la personne. Un engagement accru de la Confédération, des cantons et des communes en faveur de la construction de logements à loyers abordables permettrait quant à lui de faire durablement des économies considérables sur les contributions aux frais de logement.

Lea Gerber, adaptation PC

Dossier complet: http://www.habitation.ch/logements-a-loyers-abordables-avec-une-aide-a-la-pierre-ou-a-la-personne/

Préavis

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de cautionnement hypothécaire

L'Assemblée générale de la
Société Coopérative de cautionnement hypothécaire pour coopératives suisses de construction et d'habitation

aura lieu le **8 juin 2016** à 17.15 heures
au Centre de congrès et de banquet „Au Premier", dans la gare principale de Zurich, Place de la Gare 15, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 27 69