

Introduction au Guide du logement à loyer modéré

Prof. Philippe Thalmann, EPFL

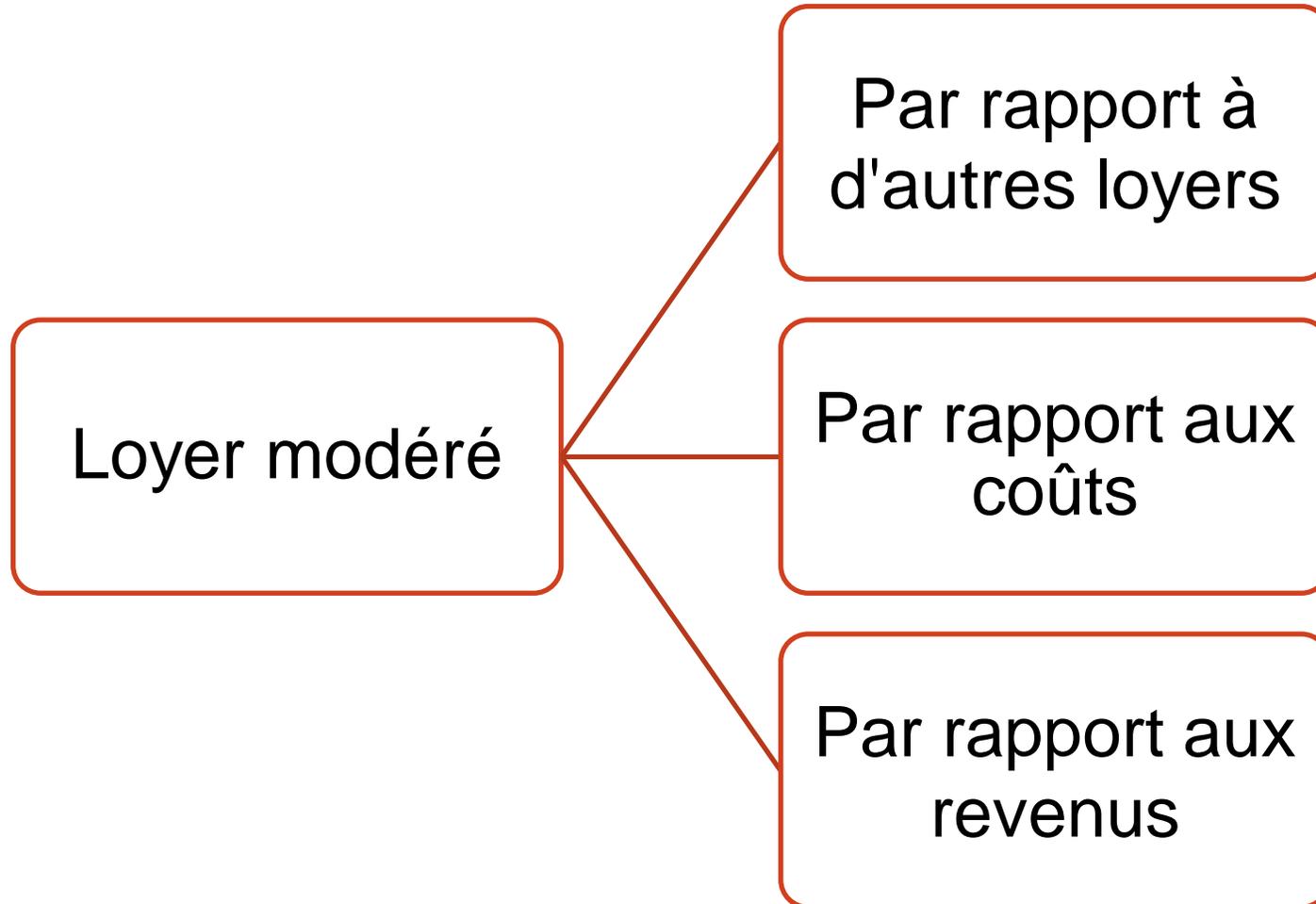
8 octobre 2019

Destinataires du guide

Il s'agit de préciser les concepts utilisés pour décrire le logement locatif à loyer modéré pour:

- les instances politiques qui souhaitent élaborer une loi ou un programme de mise à disposition de logements locatifs à loyer modéré
- les autorités qui souhaitent évaluer l'offre de logements locatifs à loyer modéré
- d'autres?

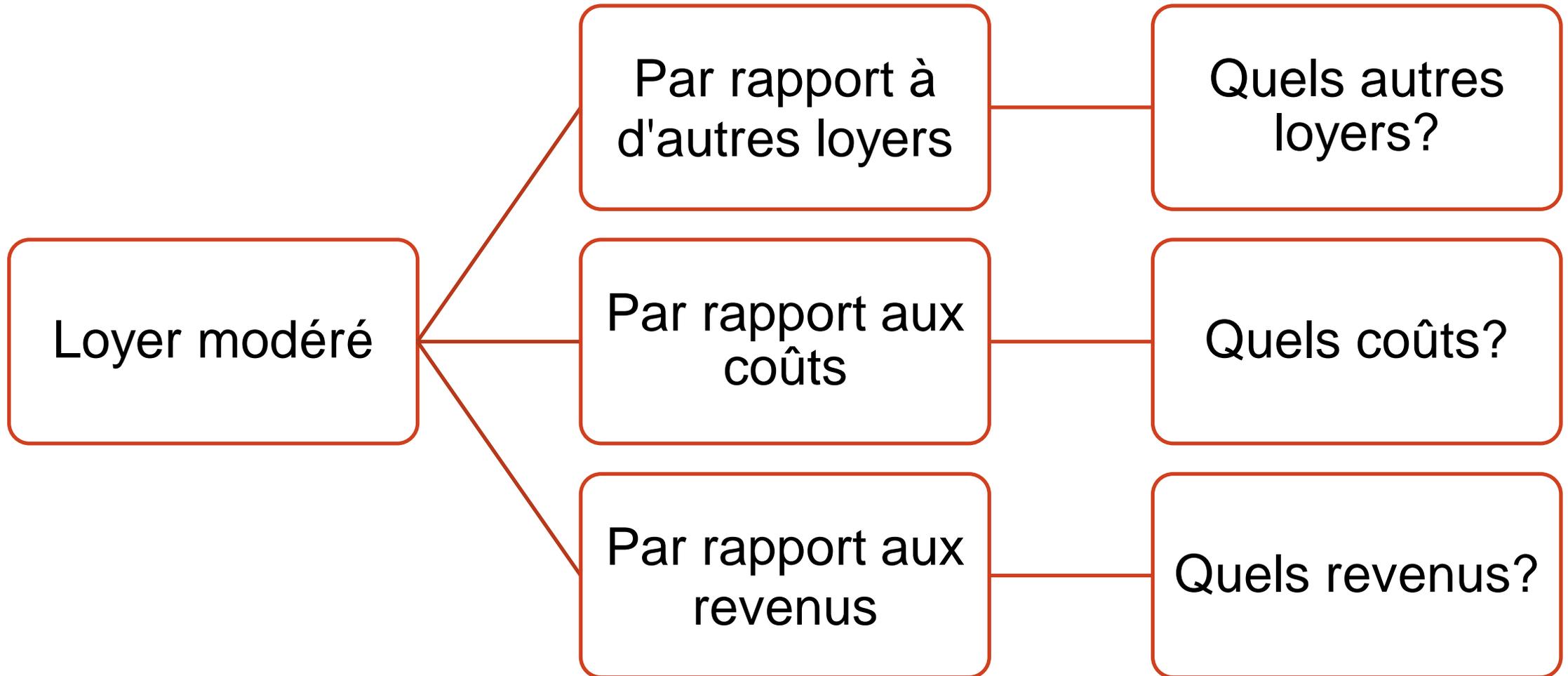
Un loyer modéré est une notion relative



Structure du guide

- Sur la base de ces principes économiques, différentes définitions des loyers modérés sont proposées
- Quelques exemples montrent comment on peut les utiliser en pratique
- En annexe au guide, des définitions des loyers modérés trouvées dans la littérature et la législation sont interprétées à la lumière de la systématique développée dans le guide
- Il n'est question que de loyers et de logements locatifs, mais les concepts peuvent être transposés aux logements en propriété

Un loyer modéré est une notion relative: avec quoi compare-t-on ?





Critères de comparaison

UN LOYER MODÉRÉ PAR RAPPORT À D'AUTRES LOYERS

Avec quoi compare-t-on ?

- Les petits appartements peu équipés et mal entretenus situés en des endroits peu attrayants ont généralement des loyers faibles: ces loyers sont-ils modérés ?
 - Oui, si l'on ne regarde que le niveau du loyer
 - Pas forcément, si l'on prend en compte la qualité
- ⇒ Comparer avec les loyers de tous les logements ou seulement avec ceux de logements de qualité semblable?
- Comment mesurer la qualité d'un logement ? Subdivisions fines du parc ou méthode hédonique

Quelle est la limite pour un loyer modéré ?

- Position dans la distribution des loyers, p.ex. fait partie des 20% de loyers les plus bas
- Position par rapport à une valeur centrale, p.ex. moins de 40% du loyer médian ou moyen

Résumé

- Un loyer peut être classé comme modéré s'il se situe dans la partie inférieure de la distribution de tous les loyers
- Ce critère est plus significatif si l'on ne compare que des logements de taille, d'âge, d'emplacement, etc. similaires
- Il est possible de supprimer complètement l'influence sur le loyer de différences de qualité, de sorte qu'un loyer peut être défini comme modéré s'il est inférieur au loyer usuel sur le marché pour la même qualité de logement



Critères de comparaison

UN LOYER MODÉRÉ PAR RAPPORT AUX COÛTS

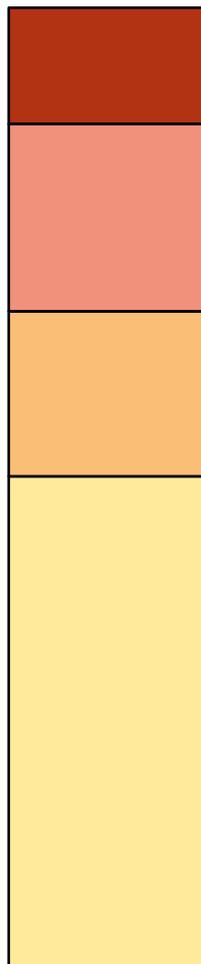
Avec quoi compare-t-on ?

- Les loyers de logements subventionnés ou de bailleurs particulièrement habiles sont généralement plus faibles pour la même qualité: sont-ils modérés ?
 - Oui, si l'on compare avec les coûts usuels du marché
 - Pas forcément, si l'on compare avec les coûts effectifs du propriétaire-bailleur
- ⇒ Comparaison avec les coûts effectifs du bailleur ou avec des coûts usuels
- Quel rendement sur le capital propre ?

Quelle est la limite pour un loyer modéré ?

- Quel rendement est-il admis sur le capital propre ?

Rende-
ment
du
capital



Profit économique

Intérêts "normaux" du capital propre

Intérêts des emprunts

Frais d'exploitation

Loyer-
coûts

Loyer

Résumé (1)

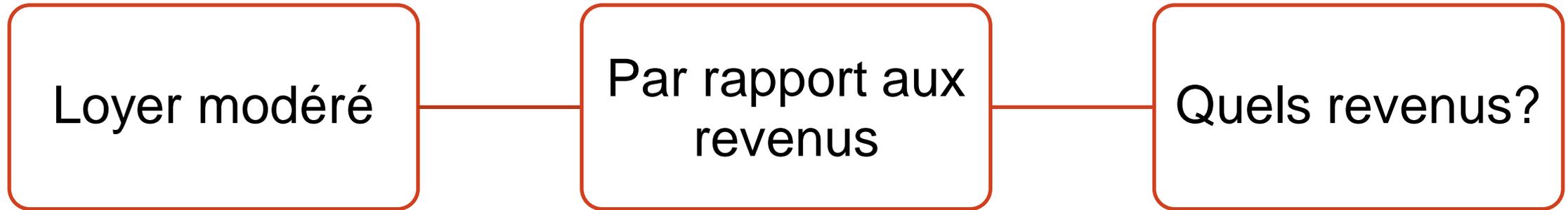
- Un loyer peut être considéré comme modéré si le logement a été construit ou acheté et/ou il est géré à un prix inférieur aux prix du marché, à condition que ces avantages soient répercutés dans le loyer
- L'aide à la pierre conduit à de tels prix bas et donc à un loyer modéré, à condition qu'elle soit réellement répercutée dans le loyer
- Dans un marché immobilier tendu, un loyer est considéré comme modéré s'il est nettement inférieur à ce que le marché permettrait; cela signifie que le propriétaire renonce au rendement du capital propre le plus élevé possible sur le plan économique

Résumé (2)

- Si le rendement du capital propre est fixé, il en résulte un loyer couvrant les coûts connu sous le nom de loyer-coûts; ce loyer-coûts peut être considéré comme un loyer modéré
- On peut aussi réserver le qualificatif de modéré pour un loyer correspondant à un loyer-coûts faible grâce à un rendement du capital propre plafonné à un niveau nettement inférieur au taux usuel sur le marché des capitaux
- Cas particulier: les propriétaires d'utilité publique

Cas particulier: les propriétaires d'utilité publique

- Quel bailleur renonce au rendement le plus élevé possible de son capital propre s'il n'y est pas obligé ? Le propriétaire d'utilité publique !
- Les loyers des propriétaires d'utilité publique sont généralement des loyers-coûts et peuvent être considérés comme étant modérés dans ce sens
- Il ne s'agit toutefois d'une approche pratique pour l'identification des loyers modérés que si l'utilité publique peut être attestée autrement que par l'application de loyers-coûts et quand même de manière fiable
- En fait, les loyers des propriétaires d'utilité publique ne sont pas tous modérés et ils ne sont pas non plus les seuls propriétaires à pratiquer des loyers modérés



Critères de comparaison

UN LOYER MODÉRÉ PAR RAPPORT AUX REVENUS

Avec quoi compare-t-on ?

- Une famille de cinq personnes à faible revenu occupe un logement modeste de 3 pièces à la campagne et consacre 20% de son revenu au paiement du loyer: ce loyer est-il modéré ?
 - Oui, si l'on ne regarde que la charge locative des habitants
 - Pas forcément, si l'on prend en compte la (non-)correspondance entre le logement et ses occupants
- ⇒ Comparer le loyer au revenu des habitants ou au revenu de référence d'un locataire de référence

Quelle est la limite pour un loyer modéré ?

- Charge locative ou taux d'effort = Loyer brut / revenu
- Il existe plusieurs définitions possibles du revenu
- Plusieurs valeurs possibles pour la limite de charge: 20%-33% ou selon le revenu → loyer maximal
- Le revenu de qui ? Si c'est celui d'un locataire de référence, il faut encore choisir une valeur dans la distribution des revenus des locataires de référence
- Définir les locataires de référence ou locataires cibles selon le type de logement

Résumé

- Les loyers modérés sont souvent déterminés en référence à une capacité à payer et vérifiés au moyen d'une charge locative
- Il faut définir l'indicateur de la capacité à payer, la population dont la capacité à payer sert de référence et la limite de charge
- Si l'on entend vérifier le caractère modéré du loyer pour des locataires économiquement fragiles, la comparaison avec un loyer maximum convient mieux que la charge locative

Variante: comparaison avec le consentement à payer

- Un loyer peut être considéré comme modéré s'il est perçu comme tel par un groupe bien défini de locataires cibles
- Cette perception est vraisemblablement fondée sur des critères similaires à ceux définis précédemment
- Si ces critères peuvent être identifiés, il est judicieux de les utiliser pour l'évaluation objective du caractère modéré des loyers

EXEMPLES D'APPLICATION ET COMPARAISON AVEC LA LITTÉRATURE ET DES TEXTES JURIDIQUES

Exemples d'applications

- Dans le Guide, il y a des exemples de la façon d'utiliser la systématique ci-dessus pour définir les loyers modérés dans divers contexte
- Distinction selon le contexte ou but recherché :
 - Statistique ou objectifs généraux de la politique du logement; p.ex. combien y a-t-il de logements à loyers modérés dans la commune ?
 - Aide au logement ou aide sociale; p.ex. le loyer de ce logement est-il modéré ?

Annexe: Comparaisons

- Des définitions des loyers modérés et concepts analogues ont été collectées
- Elles sont tirées de la littérature et des textes juridiques suisses
- Elles sont comparées à la typologie du guide
- Il s'avère que les définitions ne sont pas toujours très cohérentes