

Bases de l'établissement des directives en matière de loyers

Version étendue, août 2026

Préambule

Le présent document s'appuie sur deux projets financés par la CSIAS. Dans le cadre du premier projet, achevé en janvier 2025, la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse (FHNW), en collaboration avec le service d'Aide sociale de Bâle-Ville, a élaboré les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » (chapitres 1-4). Le premier chapitre décrit les principales caractéristiques des directives en matière de loyers. Le deuxième explique les raisons pour lesquelles les directives en matière de loyers nets sont plus appropriées que celles en matière de loyers bruts. Le troisième chapitre constitue le cœur de ces bases : il présente les indicateurs actuellement utilisés dans la pratique des services sociaux pour établir les directives en matière de loyers et examine leurs avantages et leurs inconvénients. Des recommandations sont en outre formulées à l'intention des communes, des autorités sociales, des services cantonaux d'action sociale et de la CSIAS. Enfin, le quatrième chapitre présente les différents aspects à prendre en compte dans l'application pratique des directives en matière de loyers.

Dans le cadre d'un deuxième projet financé par la CSIAS, la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse (FHNW) a complété en 2026 les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » en y ajoutant un cinquième chapitre. Celui-ci décrit, pour différents types de communes et différentes situations de départ, comment établir concrètement les directives en matière de loyers, notamment dans quel ordre utiliser les différents indicateurs et comment les combiner. Chaque schéma élaboré a été discuté avec un service social pilote et validé quant à sa plausibilité. Une aide pratique, annexée au document, a également été intégrée. Elle fournit aux communes des indications sur la manière de calculer et de documenter les taux de dépassement.

Sommaire

1. Établissement et vérification des directives en matière de loyers	4
2. Directives en matière de loyers bruts ou nets	5
3. Indicateurs relatifs à l'établissement et à la vérification des directives en matière de loyers.....	6
3.1 Taux de dépassement.....	6
3.2 Données collectées en externe sur le marché local de l'offre locative.....	7
3.3 Propre enquête sur l'offre locative dans la commune.....	9
3.4 Anciennes directives en matière de loyers	9
3.5 Comparaisons et accords à l'échelle régionale	10
3.6 Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires.....	11
3.7 Loyers existants	12
4. Les directives en matière de loyers en pratique	14
4.1 Examen au cas par cas en cas de loyer excessif	14
4.2 Prise en charge des frais de logement excessifs jusqu'à ce qu'un logement moins cher soit disponible.....	14
4.3 Examen des directives en matière de loyers dans le cadre de l'aide personnelle	15
4.4 Gestion des taux de dépassement.....	15
5. Recommandations relatives à l'établissement des directives en matière de loyers	18
5.1 Villes ayant une fonction de centre.....	19
5.2 Communes à proximité des villes (communes d'agglomération).....	23
5.3 Petites et moyennes communes disposant de peu de logements à louer.....	27
5.4 Petites et moyennes communes disposant de logements à louer	30
5.5 Communes dont les directives en matière de loyers sont établies au niveau cantonal ou dans le cadre d'un regroupement de communes	34
5.5.1. Établissement des directives en matière de loyers pour les communes appliquant des directives différentes, mais une procédure uniforme.....	35
5.5.2. Etablissement des directives en matière de loyers régionales ou uniformes	38
A. Annexe : Aide pratique – taux de dépassement	42
6. Bibliographie et liste des sources.....	44

I. Bases de l'établissement des directives en matière de loyers

Christophe Roulin, Benedikt Hassler, Valentin Schnorr
Janvier 2025

Proposition de citation : Roulin, Christophe/Hassler, Benedikt/Schnorr, Valentin (2025). Bases de l'établissement des directives en matière de loyers. Olten/Bâle : Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse (FHNW), Haute école de travail social, Service d'aide sociale de Bâle-Ville. <https://doi.org/10.26041/fhnw-11925>

1. Etablissement et vérification des directives en matière de loyers

Les directives en matière de loyers sont un élément important de l'aide sociale. Elles fixent un seuil de loyer dans le cadre de l'aide sociale économique. Les loyers inférieurs à ce seuil peuvent en principe être pris en charge dans le cadre de l'aide sociale. Si les loyers dépassent ces valeurs, une action liée à chaque cas spécifique est indiquée/un règlement au cas par cas est indiqué (cf. chapitre 4). Les normes CSIAS établissent édictées en matière de loyers ont des fondements techniques et qu'elles doivent s'appuyer sur le marché du logement local du moment. Elles ne doivent pas être employées pour contrôler l'arrivée et le départ de personnes touchées par la pauvreté (normes CSIAS 2026 : C.4.1. Explications a), D'où la nécessité de vérifier périodiquement les directives en matière de loyers pour s'assurer qu'elles remplissent encore ces conditions. Si cet examen indique des écarts substantiels, il convient de mettre à jour les directives en matière de loyers en les redéfinissant. Les directives en matière de loyers doivent être échelonnées en fonction de la taille des ménages. Comme le marché du logement est dynamique (p. ex. adaptation du taux d'intérêt de référence, faibles taux de logements vacants, augmentation des charges locatives, activité de construction variable selon la région), il est préférable de vérifier les directives chaque année. Certains indicateurs aident à vérifier les directives existantes en matière de loyers sans grandes difficultés. L'ajustement de directives en matière de loyers non adéquates est beaucoup plus compliqué (cf. chapitre 3).

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	fixent des directives échelonnées en matière de loyers en fonction de la taille des ménages conformément aux dispositions légales et les vérifient chaque année. Il n'est pas autorisé d'établir une distinction entre les directives internes et externes en matière de loyers. Il faut donc s'en abstenir.
<i>Services cantonaux d'action sociale</i>	vérifient ponctuellement la fixation des directives en matière de loyers dans le cadre d'audits. Ils recommandent un remaniement s'ils constatent que la dernière vérification des directives en matière de loyers remonte à trop longtemps ou que celles-ci n'ont pas de fondements techniques.
<i>La CSIAS</i>	recommande des procédures adéquates de vérification des directives en matière de loyers aux communes et aux autorités sociales et met à leur disposition les bases nécessaires à cette fin. nomme des éléments devant figurer dans les directives en matière de loyers (taille des ménages, réglementations spéciales) et met des exemples types à la disposition des communes.

2. Normes de loyers bruts ou nets

Lors de la fixation des directives en matière de loyers, certaines communes affichent des loyers bruts, d'autres des loyers nets, Ce qui complique la comparaison intercommunale. La CSIAS recommande aux communes de fixer en principe des directives en matière de loyers nets (CSIAS 2023 : 5) et de supporter l'intégralité des charges locatives reconnues selon le droit du bail (cf. normes CSIAS 2026 : C.4.1. Explications c). Plusieurs raisons motivent cette recommandation : D'une part, les loyers nets sont moins volatiles. Ils sont donc des points de repère plus fiables dans les périodes de hausse ou de baisse des charges locatives. D'autre part, les loyers apparaissant dans les enquêtes statistiques sont en général des loyers nets, c'est pourquoi des loyers nets figurent aussi dans les relevés des sociétés immobilières et des offices de la statistique. De plus, les services d'action sociale devraient de toute façon assumer les décomptes annuels des charges locatives, étant donné que les bénéficiaires de l'aide sociale peuvent difficilement exercer une influence dessus. D'une part, les bénéficiaires de l'aide sociale vivent souvent dans des logements ayant de mauvaises normes de construction, dans lesquels la consommation énergétique tend à être élevée (ZHAW Soziale Arbeit 2019 : 40). D'autre part, les frais de chauffage sont rarement décomptés individuellement, et les locataires ne peuvent pas non plus influencer sur les frais de gérance.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	fixent des directives en matière de loyers nets et supportent également les charges locatives reconnues selon le droit du bail dans le cadre de la couverture des besoins de base. prennent également en charge, en cas de directives en matière de loyers bruts, le décompte de charges locatives quand il dépasse les directives en matière de loyers. vérifient les décomptes des charges locatives et apportent leur soutien, dans le cadre de l'assistance personnelle, pour contester les charges locatives non justifiées en vertu du droit du bail.
<i>La CSIAS</i>	recommande aux communes, dans ses normes, de fixer des directives en matière de loyers et justifie les avantages.

3. Indicateurs relatifs à l'établissement et à la vérification des directives en matière de loyers

Les normes CSIAS ne recommandent aucun chiffrage concret des directives en matière de loyers. En raison des grandes différences de niveau des loyers, il n'est pas possible de définir un montant fixe, contrairement au forfait pour l'entretien. La justification technique demandée par la CSIAS (cf. chapitre 1) implique en pratique qu'il faut se baser sur plusieurs indicateurs pour mesurer les directives en matière de loyers. De façon à garantir que ces dernières reflètent bien le marché du logement local et du moment (normes CSIAS 2026 : C.4.1. Explications a). Les chapitres suivants traitent des indicateurs auxquels les services d'action sociale se réfèrent actuellement. Une discussion a été menée avec le personnel spécialisé des services d'action sociale au sujet des avantages et des inconvénients des indicateurs. Afin de pouvoir déterminer dans quelle mesure les méthodes choisies sont applicables à d'autres services d'action sociale, il a été essentiel de prendre en considération les éléments locaux. De plus, il a été fait appel à des expert·e·s pour discuter des indicateurs, entre autres par rapport aux évolutions du marché immobilier, au droit à l'aide sociale, à l'applicabilité dans la pratique et aux accords régionaux.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	s'appuient sur plusieurs indicateurs pour déterminer les directives en matière de loyers.
<i>Services cantonaux d'action sociale</i>	vérifient quels indicateurs sont appropriés, dans le contexte local, pour déterminer des directives adéquates en matière de loyers.
<i>La CSIAS</i>	recommande aux communes des indicateurs auxquelles elles doivent se référer pour l'établissement de directives en matière de loyers. établit des scénarios relatifs à la façon de combiner judicieusement entre eux les indicateurs.

3.1 Taux de dépassement

Les taux de dépassement, autrement dit la part de ménages bénéficiaires dont le loyer est supérieur aux directives, fournissent, indépendamment de la structure du marché du logement local, des indications importantes sur l'adéquation des directives existantes en matière de loyers. Pour toutes les communes, et surtout pour celles qui disposent de peu de logements libres, les taux de dépassement sont un bon point de repère pour vérifier et adapter les directives. Les taux de dépassement doivent constamment être calculés en fonction de la taille des ménages. C'est le seul moyen de vérifier si les directives en matière de loyers sont appropriées aux ménages de toute taille. A cet égard, il faut vérifier au moyen d'autres indicateurs la taille des ménages pour lesquels il est possible de trouver un logement moins cher. En pratique, les taux de dépassement sont actuellement calculés de façon variable, avec des différences au sujet de l'appréciation des cas dans lesquels le taux de dépassement est trop élevé (Roulin et al. 2024). Dans le même temps, il convient de tenir compte du fait que les ménages ayant des frais de logement excessifs doivent au besoin être conseillés et soutenus

dans la recherche d'un logement, ce qui peut entraîner une charge de travail importante (cf. chapitre 4.4). Un taux de dépassement élevé peut aussi être un indice qu'une arrivée d'une autre commune n'est pas vraiment possible.

Avantages de l'indicateur	1.	Les taux de dépassement sont le principal indicateur pour vérifier si les directives sont appropriées. Si le taux de dépassement est trop élevé pour une ou plusieurs tailles des ménages, il convient d'examiner une adaptation des directives en matière de loyers.
	2.	Les taux de dépassement permettent de bien comparer les évolutions au fil du temps. Ils se prêtent également à la comparaison des différentes communes.
	3.	Les services de l'action sociale peuvent calculer les taux de dépassement à tout moment et de façon relativement simple. Ils ne dépendent donc pas de prestataires externes.
	4.	Les taux de dépassement peuvent également être utilisés comme indicateur quand les logements libres se font rares dans la commune.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1.	Les taux de dépassement ne fournissent aucune indication sur l'offre de logements du moment.
	2.	Les taux de dépassement sont peu significatifs quand une commune ne dispose que d'un faible nombre de cas actifs d'aide sociale ou quand il y a très peu de dossiers disponibles comme base de référence pour certaines tailles de ménages.
	3.	Les taux de dépassement perdent leur valeur informative dans le cas des loyers bruts si les paiements complémentaires pour les charges locatives ne sont pas pris en considération.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	rassemblent des données sur les taux de dépassement en fonction de la taille du ménage et du montant du dépassement.
<i>La CSIAS</i>	propose aux communes une méthode de calcul homogène des taux de dépassement. fixe une valeur limite pour le taux de dépassement en fonction de la taille des ménages, à partir de laquelle une vérification des directives en matière de loyers est indiquée.

3.2 Données collectées en externe sur le marché local de l'offre locative

Les statistiques sur le marché de l'offre locative indiquent les prix auxquels des appartements sont proposés sur le marché local et le nombre de logements disponibles sur le marché au cours d'une période déterminée. Des sociétés immobilières et des portails immobiliers spécialisés (p. ex. Wüest Partner AG, RealAdvisor SA, Immomapper.ch) collectent ces données et, en fonction de leur modèle d'affaires, ils permettent aux communes de les consulter en ligne ou de les acheter. Les statistiques sur les loyers proposés sur le marché sont en général réalisées séparément pour les différentes tailles de logement. Wüest Partner SA a développé un modèle de calcul des directives en matière de loyers et met à la disposition des communes des fiches d'information qui proposent des directives en matière de loyers échelonnées en fonction de la taille du ménage. Le modèle tient compte de certaines tailles de logement pour toutes les tailles de ménages. Par exemple des appartements de deux, trois ou quatre pièces pour un ménage de deux personnes. Sur la base des données collectées sur les loyers proposés

sur le marché, un indice des loyers de l'offre est calculé pour chaque taille de ménage. Celui-ci dépend du taux de l'offre locale, autrement dit du nombre d'appartements se trouvant sur le marché par rapport au parc immobilier par taille de ménage. Les fiches d'information de Wüest Partner SA prennent en compte env. 70% des logements qui sont proposés à la location dans des revues, des journaux et en ligne. Les logements qui ne se trouvent pas officiellement sur le marché ne sont pas recensés, et les statistiques ne fournissent aucun renseignement sur la qualité des logements, autrement dit leur salubrité. Dans le cadre du modèle de calcul, Wüest Partner SA prend en principe en considération les données du dernier trimestre. Si seuls quelques rares appartements sont disponibles, des logements à louer plus anciens sont pris en compte en plus ou des offres de logements des communes voisines sont intégrées. Wüest Partner SA calcule en principe des directives en matière de loyers nets et les juge adéquates d'un point de vue technique. Si les communes veulent des directives en matière de loyers bruts, Wüest Partner SA y ajoute une valeur moyenne régionale pour les charges locatives. De nombreux services de l'action sociale estiment que cette valeur est trop basse, car les bénéficiaires de l'aide sociale vivent souvent dans des logements plus anciens, dont les charges locatives sont supérieures.

Avantages de l'indicateur	1.	Possibilité simple et rapide d'obtenir des données validées sur les loyers proposés sur le marché.
	2.	Il est possible de comparer les données entre les communes si celles-ci proviennent du même prestataire.
	3.	Au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché, il est possible de bien comparer les évolutions au fil du temps.
	4.	Les fiches d'information de Wüest Partner SA proposent un indice concret des loyers de l'offre et indique pour quelles tailles de logements le marché est liquide ou à l'inverse il existe une pénurie.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1.	Les connaissances locales des services d'action sociale et des communes concernant le marché du logement ne sont pas prises en compte dans les statistiques sur l'offre locative.
	2.	Les sociétés immobilières n'intègrent pas dans leurs statistiques les offres locales ou non publiées.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	consultent les statistiques sur l'offre locative locale et utilisent à cette fin les données d'un prestataire. contrôlent la plausibilité des indices des loyers de l'offre proposés par Wüest Partner SA sur la base de leurs connaissances du marché du logement local. Les services d'action sociale doivent s'assurer que les logements ont une qualité adéquate.
<i>Services cantonaux d'action sociale</i>	vérifie s'il est possible et judicieux de réaliser un achat conjoint des statistiques sur les logements proposés ou d'approfondir la collaboration avec un prestataire immobilier.
<i>La CSIAS</i>	examine en impliquant des spécialistes la possibilité d'élaborer un modèle permettant d'établir des directives en matière de loyers homogènes sur la base des offres locatives.

3.3 Propre enquête sur l'offre locative dans la commune

Contrairement à l'indicateur 3.2, les communes peuvent aussi collecter elles-mêmes les données sur l'offre locative. Toutefois, une telle enquête coûte cher. Ne se limitant pas à une date de référence, elle doit intégrer une observation systématique et prolongée du marché du logement. La réalisation d'une enquête interne sur l'offre locative est envisageable pour les petites communes. En revanche, dans les grandes communes, cela entraîne en général des coûts élevés. Dans les petites communes, les logements trouvés dans le cadre de cette observation du marché peuvent aussi être utilisés pour informer les bénéficiaires de l'aide sociale à la recherche d'un logement au sujet des offres adaptées. Même en cas d'enquête solide sur l'offre locative d'une commune, les services de l'action sociale et les autorités sociales se demandent toujours comment déduire des directives en matière de loyers pour différentes tailles de ménages à partir des offres trouvées.

Avantages de l'indicateur	1.	Réaliser une enquête interne sur l'offre locative permet de tenir compte des connaissances locales du marché du logement.
	2.	Les services d'action sociale disposant d'un bon carnet d'adresses peuvent soigner leurs relations avec les gérances immobilières et les propriétaires pour savoir si des logements se libèrent. Ainsi, les logements qui sont loués sous le manteau peuvent être pris en compte quand il s'agit de mesurer les directives en matière de loyers.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1.	Un recensement des logements sur le marché ne suffit pas. Il faut en inférer des directives en matière de loyers échelonnées en fonction de la taille des ménages, en tenant compte, le cas échéant, d'autres valeurs comme le taux de logements
	2.	vacants.
	3.	La comparaison avec d'autres communes n'est pas possible parce qu'il n'y a pas de méthode uniforme.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	recensent systématiquement l'offre locative locale sur plusieurs mois. Il convient de tenir compte du taux de logements vacants pour fixer les directives en matière de loyers.
	documentent la méthodologie appliquée pour inférer les directives locales et échelonnées selon la taille du ménage à partir des logements trouvés.

3.4 Anciennes directives en matière de loyers

Quand les communes procèdent au remaniement des directives en matière de loyers, elles se basent en général sur les anciennes directives, qui peuvent être décisives pour les débats politiques dans la commune. Sur la base des anciennes directives en matière de loyers, il est possible de montrer quels coûts directs leur adaptation entraînera pour les communes. Souvent toutefois, les indicateurs sous-jacents des directives en matière de loyers sont flous, et on ne sait pas depuis quand celles-ci sont en vigueur. Si la base de calcul des anciennes directives en matière de loyers n'a pas été documentée et qu'en conséquence, leur plausibilité ne peut plus être vérifiée, elles ne peuvent plus servir de référence. Les communes, qui se réfèrent aux anciennes directives en matière de loyers, doivent être en mesure de vérifier leur plausibilité. Dans le cas contraire, ces directives ne peuvent servir de base pour procéder à une

adaptation. Pour les adaptations futures, il faudra documenter et justifier les indicateurs utilisés et la base de calcul des directives.

Avantages de l'indicateur	1. Des directives en matière de loyers bien documentées fournissent des renseignements sur les indicateurs pouvant être intégrés dans le calcul au niveau local. Si les anciennes directives en matière de loyers étaient adéquates au moment de leur établissement, elles peuvent servir de point de départ pour l'adaptation.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1. L'augmentation ou la réduction par rapport aux directives en matière de loyers précédentes doit être déterminée au moyen d'autres indicateurs. 2. Si les anciennes directives n'avaient pas été établies selon des fondements techniques et si elles n'étaient pas documentées de façon compréhensible, elles ne peuvent pas servir de base pour une adaptation des directives en matière de loyers.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	déterminent le processus formel de vérification et d'adaptation, De façon à garantir que les directives sont vérifiées périodiquement en tenant compte de différents indicateurs et adaptées le cas échéant. documentent la manière dont les directives en matière de loyers sont fixées et justifient les indicateurs utilisés.
--------------------------------------	---

3.5 Comparaisons et accords à l'échelle régionale

Les **comparaisons régionales** avec les communes voisines ou régionales constituent un indicateur permettant de fixer les directives en matière de loyers. Toutefois, elles sont compliquées, et parfois même impossibles, parce que beaucoup de communes ne publient pas leurs directives en matière de loyers. Le manque de transparence au sujet des directives en matière de loyers complique à la fois le travail des services d'action sociale, la recherche d'un logement par les bénéficiaires de l'aide sociale et le soutien des institutions externes dans la recherche d'un logement. Dans certaines régions, la méfiance règne entre les services de l'action sociale au sujet des directives en matière de loyers. La publication des directives en matière de loyers et leur communication transparente avec d'autres services de l'action sociale aident à combattre cette méfiance et encouragent la collaboration intrarégionale. Néanmoins, les directives en matière de loyers d'autres communes ne peuvent servir d'indicateur que si les bases de calcul correspondantes sont connues. Sans quoi, les directives en matière de loyers des communes voisines ne sont pas significatives en tant qu'indicateur.

Les **accords régionaux** peuvent impliquer de se mettre d'accord sur une base de calcul commune, de fixer des directives en matière de loyers uniformes ou de s'entendre sur des fourchettes pour les différentes directives en la matière. Une base de calcul commune ne débouche pas forcément sur des directives en matière de loyers identiques, mais comme une méthode uniforme est appliquée, une meilleure harmonisation régionale est possible. A cet égard, les lignes directrices de l'association seeland.biel/bienne constituent une bonne base de coordination régionale pour établir de directives en matière de loyers. La méthode est bien documentée et peut donc être reprise et adaptée par d'autres régions (cf. [Verein](#)

[seeland.biel/bienne 2017](https://seeland.biel/bienne/2017)). Par ailleurs, les services de l'action sociale d'une région peuvent également s'entendre sur une fourchette dans laquelle les directives peuvent évoluer ou fixer ensemble des directives uniformes et vérifier dans une deuxième étape si celles-ci sont adéquates pour les communes au moyen des taux de dépassement.

Les accords régionaux encouragent l'égalité juridique au sein d'une région. Une procédure uniforme peut empêcher que des personnes bénéficiaires soient ballotées entre les communes de la région. Ainsi, les communes satisfont également à la l'exigence de la CSIAS selon laquelle il faut empêcher que les directives en matière de loyers servent à « piloter l'arrivée et le départ de personnes défavorisées sur le plan économique » (normes CSIAS 2026 : C.4.1.). De cette manière, les coûts de l'aide sociale sont répartis équitablement entre les communes. Dans les régions marquées par des différences intercommunales importantes en termes de loyers ou de logements disponibles, cela permet de lutter contre une concentration des bénéficiaires de l'aide sociale dans certaines communes.

Avantages de l'indicateur	1.	Les comparaisons et les accords à l'échelle régionale peuvent contribuer à représenter de manière adéquate les différences régionales sur le marché du logement dans les directives en matière de loyers.
	2.	La publication des directives et la discussion autour de celles-ci peuvent conduire à améliorer la collaboration régionale. Elles permettent en outre de lutter contre une concurrence négative entre les communes.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1.	Les comparaisons régionales ne fournissent aucune indication sur l'offre de logements.
	2.	S'il n'est pas possible de contrôler la plausibilité des directives en matière de loyers des communes voisines, celles-ci ne peuvent pas être prises comme indicateur.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	publient leurs directives en matière de loyers. d'une région déterminent ensemble comment elles veulent fixer leurs directives et se mettent d'accord sur une méthode uniforme.
<i>Services cantonaux d'action sociale</i>	établissent tous des directives en matière de loyers, dressent une liste et la rende accessible aux communes à des fins administratives. encouragent des accords régionaux relatifs aux directives en matière de loyers et soutiennent les communes dans l'élaboration et l'application d'une méthode commune.
<i>La CSIAS</i>	soutient les communes dans l'élaboration et l'application d'une méthode commune pour définir des directives en matière de loyers. recommande aux communes de publier ces directives dans le cadre d'accords régionaux.

3.6 Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Au lieu de procéder à leurs propres calculs, les communes peuvent aussi reprendre les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (PC). L'Office fédéral des

assurances sociales fixe pour chaque commune suisse le montant maximal du loyer pour les PC avec trois régions déterminantes pour le loyer. Les montants maximaux des loyers des PC sont établis en toute transparence et leur calcul est publié. Ils sont reconnus sur le plan politique et valables au niveau fédéral. Seules quelques communes suisses reprennent les barèmes des PC dans les directives en matière de loyers de l'aide sociale. Toutes les autres se situent en dessous (cf. [Reflekt/Öffentlichkeitsgesetz.ch 2024](#)). Selon la loi sur les prestations complémentaires, 90% des loyers des bénéficiaires de PC d'une commune doivent être couverts par les montants maximaux des loyers fixés. Les cantons peuvent demander de relever ou réduire jusqu'à 10 % les montants maximaux des loyers de sorte qu'après l'adaptation, les loyers des bénéficiaires de PC soient couverts à hauteur de 90 % (cf. art. 10 LPC). Pour les personnes âgées qui sont sur le point de prendre leur retraite notamment, et pour les personnes dont la demande de prestations de l'AI est en cours d'instruction, il convient d'examiner si les montants maximaux des loyers selon les régions déterminantes pour le loyer peuvent être appliqués (cf. Office fédéral des assurances sociales 2024). Il est excessif de demander à ces personnes de déménager dans un logement meilleur marché, juste avant la retraite ou le versement d'une rente AI, si le logement actuel respecte les montants maximaux des loyers PC selon la LCP.

Avantages de l'indicateur	1.	Il est également possible de se baser sur les PC quand les logements disponibles se font rares.
	2.	La Confédération vérifie les montants maximaux des loyers selon des critères bien définis. N'ont aucun travail de vérification et d'établissement des directives en matière de loyers.
	3.	Les passages entre l'aide sociale et l'AVS/AI ont moins de conséquences du point de vue du logement.
	4.	de vue du logement.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1.	Les connaissances locales du marché du logement ne sont pas prises en compte.

Recommandations	
<i>Communes / autorités sociales</i>	vérifient la prise en charge des montants maximaux des loyers des PC pour les directives en matière de loyers de l'aide sociale.
<i>La CSIAS</i>	constitue un argumentaire qui détermine dans quelle mesure et sous quelles conditions il est judicieux de reprendre les montants maximaux des loyers des PC pour l'aide sociale. recommande d'appliquer les montants maximaux des loyers des PC pour les personnes âgées ou les personnes dont la demande de prestations de l'AI est en cours d'instruction.

3.7 Loyers existants

Les données sur les loyers existants montrent quels loyers nets sont payés pour les baux existants. Elles ne reflètent donc pas les loyers actuels proposés sur le marché et divergent

fortement de ceux-ci en fonction de la taille du ménage. Ces informations permettent toutefois de montrer comment les loyers ont évolué au fil des ans en fonction de la taille du logement.

Les loyers existants moyens sont en général indiqués sous forme de prix au mètre carré en fonction du nombre de pièces du logement correspondant. Les statistiques sur le parc locatif fournissent également des informations sur les caractéristiques du marché du logement. Elles montrent les tailles de ménages pour lesquelles il y a des logements dans la commune. Les loyers existants renseignent sur l'évolution du marché du logement et permettent de faire des comparaisons avec d'autres communes. Il s'agit d'une base importante pour planifier la politique locale de la construction.

Avantages de l'indicateur	1. La collecte de données sur les loyers existants aide les communes à suivre l'évolution du marché du logement et fournit des renseignements sur sa structure.
Pourquoi faut-il d'autres indicateurs ?	1. Une définition des directives en matière de loyers sur la base des loyers existants n'est pas conforme aux normes de la CSIAS parce qu'elle ne tient pas compte de l'offre de logements. 2. Les loyers existants et proposés sur le marché peuvent évoluer différemment au fil du temps.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	se procurent une vue d'ensemble de la structure et des évolutions du marché du logement.
<i>Services cantonaux d'action sociale</i>	mettent à disposition des renseignements et des adresses sur les services cantonaux qui disposent de données sur le marché du logement ou préparent eux-mêmes des informations et des calculs pour les communes et les autorités sociales.
<i>La CSIAS</i>	recommande aux communes et aux cantons de soumettre dans la politique du logement leurs observations spécifiques dans le cadre de l'aide sociale.

4. Les directives en matière de loyers en pratique

Les directives en matière de loyers fixent une limite pour les loyers dans le cadre de l'aide sociale. Les loyers inférieurs peuvent en principe être pris en charge par l'aide sociale. Si les loyers ne correspondent pas aux directives fixées en matière de loyers, il faut examiner si des raisons en justifient la prise en charge (normes CSIAS 2026 : C.4.1.). L'examen au cas par cas requiert des investigations approfondies et sous l'angle juridique et de l'action sociale : il n'est pas approprié de refuser des loyers excessifs en renvoyant simplement aux directives en matière de loyers. Les décisions correspondantes doivent être légitimées du point de vue de l'action sociale. Elles doivent aussi être conformes à la législation cantonale en matière d'action sociale et aux normes CSIAS. Nous proposons ci-après une discussion sur quelques recommandations relatives à la gestion des directives en matière de loyers.

4.1 Examen au cas par cas en cas de loyer excessif

Conformément aux normes CSIAS, il convient de tenir compte, dans le cadre de l'examen au cas par cas des loyers excessifs, d'aspects comme l'enracinement dans un lieu, l'intégration sociale, l'âge ou l'état de santé (normes CSIAS 2026 : C.4.1.). Ainsi, il est par exemple possible d'autoriser un logement plus cher dans les cas suivants : les enfants dont l'un des parents bénéficie de l'aide sociale peuvent exercer leur droit de visite, des familles avec des enfants en âge de scolarité sont en principe bien intégrées dans la commune ou des personnes bénéficiaires de l'aide sociale ont impérativement besoin de vivre dans des logements aménagés en raison d'atteintes à la santé. Cet examen au cas par cas prend du temps. Certains services de l'action sociale agissent toutefois selon une procédure standardisée, sans tenir suffisamment compte de chaque cas spécifique. Il est difficile de comprendre comment l'examen au cas par cas exigé par la CSIAS peut être effectué de manière suffisamment approfondie aussi rapidement après le dépôt de la demande de prestations d'aide sociale et déboucher sur une évaluation définitive, de façon à légitimer une obligation de résilier un bail au loyer excessif pour la prochaine échéance possible (Hassler/Roulin 2023). Avant d'exiger le déménagement des bénéficiaires de l'aide sociale, il convient donc de leur accorder un délai de carence, pendant lequel les assistant·e·s sociaux·ales pourront mener les investigations nécessaires. Parallèlement à l'examen au cas par cas, il faut aussi étudier le bail (loyer initial, augmentation de loyer, décompte des charges locatives).

4.2 Prise en charge des loyers excessifs jusqu'à ce qu'un logement moins cher soit disponible

En cas de loyer excessif, certaines communes exigent une résiliation du bail, même s'il n'y a pas encore de solution de remplacement. Selon les normes CSIAS, des loyers excessifs doivent être pris en charge jusqu'à ce qu'une solution moins chère raisonnable soit disponible. Dans ce contexte, les conditions de résiliation doivent en général être prises en compte (normes CSIAS 2026 : C.4.1.). Les services d'action sociale doivent s'appuyer sur des instructions et sur les obligations légales applicables pour obliger les bénéficiaires de l'aide sociale à s'efforcer de trouver un nouveau logement conforme aux directives en matière de loyers. Aussi longtemps que les bénéficiaires s'acquittent de cette obligation, le loyer excessif doit être pris en charge.

Il convient de les soutenir dans leur recherche en les aidant à remplir les formulaires de candidature pour un logement et si nécessaire à effectuer les visites (Steger/Mösch Payot 2019). Dans ce contexte, il faut aussi leur établir rapidement une attestation de prise en charge du loyer par l'aide sociale. Si une déclaration de garantie n'est pas suffisante, il faut effectuer un dépôt de garantie (normes CSIAS 2026 : C.4.3.). La compensation des avances de caution sous forme d'acomptes par des prestations d'aide sociale ou la réclamation du paiement de la prime de l'assurance garantie de loyer au moyen du forfait pour l'entretien empiète sur les moyens d'existence et n'est donc pas autorisée. Quand un déménagement est exigé, il entraîne parfois un chevauchement temporaire non évitable de deux baux. Dans ces cas, les services de l'action sociale doivent supporter les deux loyers.

4.3 Vérification des directives en matière de loyers dans le cadre de l'assistance personnelle

Quand des bénéficiaires de l'aide sociale sont invités à chercher un logement meilleur marché, les services de l'action sociale doivent les soutenir dans le cadre de l'assistance personnelle ou déléguer cette tâche. Dans ce cadre, le caractère approprié des directives en matière de loyers peut être vérifié au moyen des logements proposés à la location sur les portails immobiliers et dans les journaux locaux. Il n'est pas possible d'inférer des directives en matière de loyers de cet échantillon. Celui-ci peut toutefois constituer un indice important pour déterminer la disponibilité sur le marché de logements conformes. S'il s'avère qu'il n'y a pas de logement adéquat dans la commune et la région, il faudrait encourager la prise en charge à long terme des loyers excessifs et le remaniement des directives en matière de loyers. Il en va de même si des logements ne sont plus conformes aux directives de la commune après une augmentation du taux d'intérêt de référence. Ici aussi, il convient de vérifier au cas par cas si une obligation de chercher un appartement respecte le principe de proportionnalité (Mosimann 2024). Selon les normes CSIAS, les directives en matière de loyers ne doivent pas servir à piloter l'arrivée et le départ de bénéficiaires de l'aide sociale. Dans une commune, l'interdiction de renvoi est respectée si les directives en matière de loyers permettent aux bénéficiaires de l'aide sociale de trouver un logement.

4.4 Gestion des taux de dépassement

Les directives en matière de loyers servent de limites pour les loyers dans l'aide sociale. Il peut arriver qu'une partie des bénéficiaires de l'aide sociale vivent dans des logements qui dépassent ces directives. Sous l'angle des besoins, les bénéficiaires de l'aide sociale dont les loyers sont excessifs se trouvent dans une situation particulière qu'il convient de prendre en considération et de gérer par des mesures d'accompagnement adaptées (CSIAS 2024 : C.6.1). Les services d'action sociale doivent clarifier quelles bénéficiaires de l'aide sociale avec des loyers excessifs ont besoin d'une assistance personnelle en ce qui concerne leur situation de logement. Un déménagement ne peut raisonnablement être demandé à une partie des personnes (cf. chapitre 4.1). Dans les cas où un déménagement est raisonnablement exigible, il faut examiner si les personnes peuvent financer les loyers par leurs propres moyens avec le forfait pour l'entretien, avec d'éventuels suppléments d'intégration ou par la franchise sur les

revenus provenant d'une activité lucrative. Les bénéficiaires de l'aide sociale doivent pouvoir choisir, dans le cadre de leur liberté de disposer, de vivre dans un logement qui dépasse les directives. Il convient alors d'examiner quelle prestation propre est raisonnablement exigible. Si un déménagement est ordonné, il faut prendre en charge le loyer dans son intégralité pendant la recherche du logement (cf. chapitre 4.2). Ces mesures permettent aux bénéficiaires de l'aide sociale de stabiliser leur propre situation financière, malgré leur loyer excessif, et d'influencer celle-ci. Cela requiert des investigations professionnelles approfondies. Si les communes ne disposent pas des offres ou des ressources nécessaires pour soutenir la recherche d'un logement meilleur marché, elles doivent ajuster les directives en matière de loyers.

Recommandations

<i>Communes / autorités sociales</i>	accordent aux personnes, après leur inscription pour bénéficier de l'aide sociale, un délai de carence pendant lequel le loyer excessif est pris en charge. A l'expiration de ce délai de carence au plus tôt, les bénéficiaires de l'aide sociale sont tenus de s'efforcer de trouver un nouveau logement. ne demandent pas aux bénéficiaires de l'aide sociale de résilier leur bail aussi longtemps qu'il n'y a pas de solution de remplacement concrète. Il faut rassurer les bénéficiaires de l'aide sociale quant à la prise en charge aussi longtemps qu'un logement moins cher ne peut pas être loué. donnent des conseils pour la recherche d'un logement ou délèguent cette tâche et vérifient la disponibilité d'un logement conforme aux directives en matière de loyers. apportent leur soutien, dans le cadre de l'assistance personnelle, pour contester tout décompte de charges locatives, loyer initial et augmentation de loyer contraire au droit. mettent en relation le taux de dépassement et le soutien accordé pour rechercher un logement. Plus les ressources et les offres d'aide sont faibles, moins le taux de dépassement peut être élevé.
--------------------------------------	--

II. Recommandations relatives à l'établissement des directives en matière de loyers

Benedikt Hassler, Christophe Roulin
Août 2026

Proposition de citation : Hassler, Benedikt/Roulin, Christophe (2026). Recommandations relatives à l'établissement des directives en matière de loyers. Olten : Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse (FHNW), URL : <https://doi.org/10.26041/fhnw-11925>

5. Recommandations relatives à l'établissement des directives en matière de loyers

Les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » (chapitres 1-4) servent d'outil de référence aux services sociaux et aux autorités sociales pour les aider à choisir des indicateurs appropriés pour établir les directives en matière de loyers. Elles peuvent également aider les services cantonaux d'action sociale à évaluer si les directives en matière de loyers des communes ont été établies de manière adéquate et compréhensible. Compte tenu de l'hétérogénéité du marché du logement et de l'organisation de l'aide sociale, il n'est pas réaliste de développer un outil de calcul applicable et accepté à l'échelle nationale pour établir les directives en matière de loyers. Il est plus pertinent de préciser, pour différentes situations de départ, comment les établir concrètement, notamment dans quel ordre et de quelle manière les différents indicateurs peuvent être judicieusement combinés en fonction de la situation spécifique. Les procédures ont été élaborées sur la base d'entretiens avec des professionnel-le-s des services sociaux, puis discutées et validées quant à leur plausibilité dans des communes pilotes.

En Suisse, la compétence pour établir les directives en matière de loyers relève, selon la situation, des cantons, des régions ou des communes. Par ailleurs, les communes se distinguent par leur taille, leur organisation en matière d'aide sociale ainsi que par la structure de leur marché du logement. Des recommandations concrètes pour établir les directives en matière de loyers sont donc proposées ci-après pour différentes situations de départ. Ces situations se recoupent en partie, c'est-à-dire que plusieurs d'entre elles peuvent s'appliquer à une même commune. Les situations suivantes sont distinguées :

1. Villes ayant une fonction de centre (chapitre 5.1)
2. Communes à proximité des villes (communes d'agglomération) (chapitre 5.2)
3. Petites et moyennes communes disposant de peu de logements proposés à la location (chapitre 5.3)
4. Petites et moyennes communes disposant de logements proposés à la location (chapitre 5.4)
5. Communes dont les directives en matière de loyers sont fixées au niveau cantonal ou dans le cadre d'un regroupement de communes (chapitre 5.5)

Pour ces cinq situations de départ, les sous-chapitres ci-après décrivent comment le processus d'établissement des directives en matière de loyers pourrait être organisé dans la pratique. Ils précisent notamment dans quel ordre les indicateurs décrits au chapitre 3 peuvent être combinés et quels éléments doivent être pris en compte à cet égard. Les sous-chapitres sont conçus de manière à être compréhensibles et complets indépendamment du reste du chapitre. Ils comportent par conséquent certaines répétitions. Le fait de s'appuyer sur les procédures décrites peut contribuer à documenter de manière transparente l'établissement de ses propres directives en matière de loyers et à en justifier les choix auprès de l'autorité sociale, des communes environnantes ou du canton. Les procédures décrites peuvent également servir de

base pour convenir, avec les communes voisines ou à l'échelle cantonale, d'une procédure uniforme pour établir les directives en matière de loyers.

5.1 Villes ayant une fonction de centre

Les villes ayant une fonction de centre présentent typiquement un faible taux de logements vacants par rapport à l'ensemble de la Suisse. Un faible taux de logements vacants complique la recherche d'un logement et contribue à l'augmentation des loyers proposés sur le marché. Il est donc particulièrement important de vérifier régulièrement les directives en matière de loyers dans ces villes. Celles-ci servent souvent de point de repère pour les communes environnantes. Lors de l'établissement de leurs directives en matière de loyers, de nombreuses communes s'appuient ainsi sur celles des villes ayant une fonction de centre. Les grandes villes disposent souvent de quartiers présentant des niveaux très différents de loyers existants et de loyers proposés sur le marché. Les directives en matière de loyers doivent tenir compte de cette situation et être conçues de manière à permettre également aux bénéficiaires de l'aide sociale de vivre dans des quartiers plus chers, afin d'éviter une ségrégation.

Pour établir les directives en matière de loyers, il convient, dans un premier temps, de calculer les taux de dépassement pour chaque taille de ménage. Ces taux permettent de déduire des directives provisoires en matière de loyers. Dans un deuxième temps, celles-ci peuvent être rendues plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché, de comparaisons à l'échelle régionale et des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (cf. figure 1). La comparaison de ces différents indicateurs peut confirmer les directives provisoires en matière de loyers ou conduire à les adapter. La procédure fondée sur ces indicateurs présentés dans le schéma ci-dessous est décrite en détail par la suite.

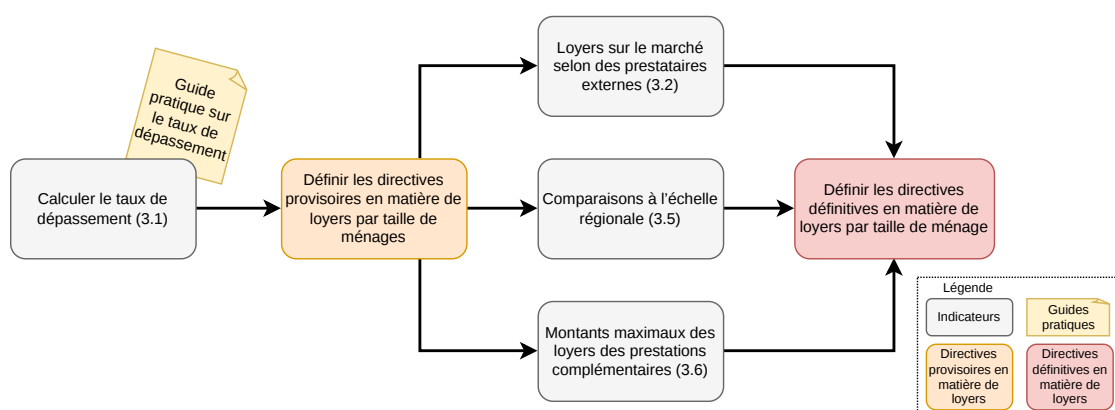


Figure 1 : Schéma de l'établissement des directives en matière de loyers pour les villes ayant une fonction de centre.

Taux de dépassement

Les taux de dépassement constituent l'indicateur central pour vérifier si les directives en matière de loyers existantes sont adéquates ou si un examen approfondi s'impose. Le taux de dépassement brut mesure, pour chaque taille de ménage, la part en pourcentage de l'ensemble des dossiers dans lesquels les frais de logement sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers (cf. aide pratique en annexe). Le taux devrait être calculé une fois par an

et comparé à une valeur cible. Chaque commune doit définir cette valeur cible de manière transparente. Dans la pratique, une valeur cible comprise entre 10 et 20 % s'avère appropriée et politiquement acceptable. Lorsque le taux de dépassement est trop élevé, il est peu probable que l'offre de logements soit suffisante pour toutes les personnes soumises à une obligation de rechercher un logement moins cher. Par ailleurs, des taux de dépassement élevés représentent une charge importante pour les communes, car l'aide à la recherche d'un logement et le contrôle des démarches entreprises à cet effet mobilisent beaucoup de ressources.

Les taux de dépassement bruts ne permettent pas de déterminer si les bénéficiaires financent eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien ou si le service social prend en charge l'intégralité de ces frais. Ils ne renseignent pas non plus sur la charge effective liée à l'aide à la recherche d'un logement. Il est donc recommandé de calculer, en complément du taux de dépassement brut, un taux de dépassement net (cf. aide pratique en annexe).

1. Les directives provisoires en matière de loyers sont établies de manière à ce que, pour chaque taille de ménage, le taux de dépassement brut corresponde à la valeur cible définie par la commune (10 à 20 %).
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont rendues plausibles au moyen des indicateurs suivants : « loyers proposés sur le marché », « comparaisons à l'échelle régionale » et « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ». Vergleiche» und den «Mietzinsmaxima der Ergänzungsleistungen» plausibilisiert.

Loyers proposés sur le marché – données de prestataires externes

Les données fournies par des prestataires externes renseignent sur le nombre et le prix des logements disponibles sur le marché local au cours d'une période déterminée ainsi que sur le taux de logements vacants. Elles indiquent également les tailles de logements proposées sur le marché local. Une source de données fréquemment utilisée est l'Immobiliencockpit de Wüest Partner. Parmi les autres fournisseurs de données figurent notamment Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA ou Immomapper.ch. Les statistiques permettent de vérifier, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, plus le taux de logements vacants est faible, plus le segment (percentile) doit être élevé pour la taille de ménage concernée.

Il pourrait par exemple arriver que les directives provisoires en matière de loyers permettent aux ménages d'une personne (p. ex. CHF 800) de louer les 25 % de logements les moins chers du marché (25e percentile), tandis qu'elles permettent aux ménages de quatre personnes (p. ex. CHF 1'900) de louer les 20 % de logements les moins chers (20e percentile). Si le taux de logements vacants pour les appartements de 4 à 4,5 pièces (p. ex. 0,8 %) était inférieur à celui des appartements de 1 à 1,5 pièce (p. ex. 2,5 %), il conviendrait d'examiner la nécessité d'adapter les directives provisoires en matière de loyers. Dans ce cas, un relèvement des directives provisoires en matière de loyers pour les ménages de quatre personnes pourrait être envisagé (p. ex. à CHF 2'000), afin de tenir compte de l'offre plus limitée de logements de cette taille. Cette démarche vise à rendre plausibles les directives provisoires en matière de loyers. Toute adaptation éventuelle doit être documentée de manière transparente.

1. Les communes vérifient, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, le segment (percentile) devrait être le plus élevé pour les tailles de logements dont le taux de logements vacants est le plus faible. En cas d'écarts importants, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont ensuite rendues plausibles au moyen d'une comparaison à l'échelle régionale.

Comparaisons à l'échelle régionale

Les comparaisons à l'échelle régionale permettent de s'assurer que les différences entre les marchés régionaux du logement sont prises en compte dans les directives en matière de loyers. À cette fin, les directives provisoires en matière de loyers peuvent être comparées à celles des communes environnantes. En règle générale, les directives en matière de loyers des grandes villes sont plus élevées que celles des communes d'agglomération. Il existe toutefois aussi des communes d'agglomération où les loyers proposés sur le marché sont plus élevés et où le marché du logement est plus tendu que dans les villes. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et celles des communes environnantes doivent pouvoir être rendus plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché et en tenant compte des taux de logements vacants. Si certains éléments indiquent que les directives en matière de loyers des communes environnantes n'ont pas été établies sur la base de critères techniques ou n'ont pas été vérifiées depuis plus de deux ans, il n'est pas pertinent de procéder à des comparaisons à l'échelle régionale. Celles-ci sont donc exigeantes en termes de conditions préalables, car il est rarement indiqué de manière transparente sur quelles bases les communes environnantes ont établi leurs directives en matière de loyers. Il convient par conséquent de privilégier les concertations à l'échelle régionale, car elles sont les seules à permettre des comparaisons fiables (cf. chapitre 3.5).

1. Lorsque les directives en matière de loyers des communes environnantes sont actuelles et établies de manière compréhensible, les directives provisoires en matière de loyers peuvent être comparées à celles de ces communes. Les écarts constatés doivent pouvoir être rendus plausibles. Si les écarts ne peuvent pas être expliqués de manière plausible, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont ensuite comparées aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires.

Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires s'adressent eux aussi aux personnes touchées par la pauvreté et constituent donc un point de repère important pour les directives en matière de loyers au sein de l'aide sociale. Il convient de noter que ces montants maximaux se rapportent aux loyers bruts et ne sont définis que pour un nombre limité de tailles de ménage. Les communes qui fixent des directives en matière de loyers nets (cf. chapitre 2) doivent déduire les charges locatives moyennes des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires afin d'obtenir une valeur de comparaison. À l'aide de ces montants maximaux, les communes peuvent vérifier pour quelles tailles de ménage les directives provisoires en matière de loyers dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires et calculer l'ampleur des écarts relatifs par rapport à ceux-ci.

Si, pour certaines tailles de ménage, les directives provisoires en matière de loyers au sein de l'aide sociale dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, cet écart doit pouvoir être justifié. Un motif peut notamment être un taux de logements vacants très faible. Si les directives provisoires en matière de loyers sont inférieures aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, il convient de calculer les écarts en pourcentage entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Si ce n'est pas le cas, les écarts correspondants doivent pouvoir être justifiés.

1. Les communes vérifient les directives provisoires en matière de loyers à l'aide des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux devraient être similaires en termes relatifs.

Indicateurs non pris en compte

Certains indicateurs décrits dans les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » ne sont pas utilisés pour établir les directives en matière de loyers des villes. Les raisons pour lesquelles certains indicateurs ne sont pas pris en compte sont présentées ci-après :

Loyers existants	Les statistiques relatives aux loyers existants ne sont pas utiles pour établir les directives en matière de loyers, car leur évolution est moins dynamique que celle des loyers proposés sur le marché. Les loyers existants des bénéficiaires de l'aide sociale sont toutefois pris en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Anciennes directives en matière de loyers	Les anciennes directives en matière de loyers sont prises en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Propre enquête sur les loyers proposés sur le marché	Dans les villes, réaliser sa propre enquête sur les loyers proposés sur le marché mobilise beaucoup de ressources et n'est donc généralement pas pertinent, car les prestataires de services immobiliers peuvent fournir des données plus précises à moindre coût.

5.2 Communes à proximité des villes (communes d'agglomération)

Dans le présent document, on entend par communes d'agglomération les communes situées à proximité immédiate de grandes villes et qui sont étroitement liées à celles-ci en matière de logement, d'emploi et de mobilité. Lorsqu'elles établissent leurs directives en matière de loyers, de nombreuses communes d'agglomération se réfèrent au centre urbain. En raison de leur proximité avec ce centre, les communes d'agglomération offrent souvent de bonnes possibilités de mobilité. C'est pourquoi les mouvements d'arrivée et de départ des bénéficiaires de l'aide sociale constituent un enjeu important lors de l'adaptation des directives en matière de loyers. En ce qui concerne le marché du logement, les communes d'agglomération présentent une situation hétérogène. Alors que de nombreuses communes affichent des loyers plus bas que ceux du centre urbain, certaines présentent également des loyers moyens plus élevés que ceux de la ville ayant une fonction de centre.

Pour établir les directives en matière de loyers, il convient, dans un premier temps, de calculer les taux de dépassement pour chaque taille de ménage. Ces taux permettent de déduire des directives provisoires en matière de loyers. Dans un deuxième temps, celles-ci peuvent être rendues plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché, de comparaisons à l'échelle régionale et des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (cf. figure 2). La comparaison de ces différents indicateurs peut confirmer les directives provisoires en matière de loyers ou conduire à les adapter. La procédure fondée sur ces indicateurs présentés dans le schéma ci-dessous est décrite en détail par la suite.

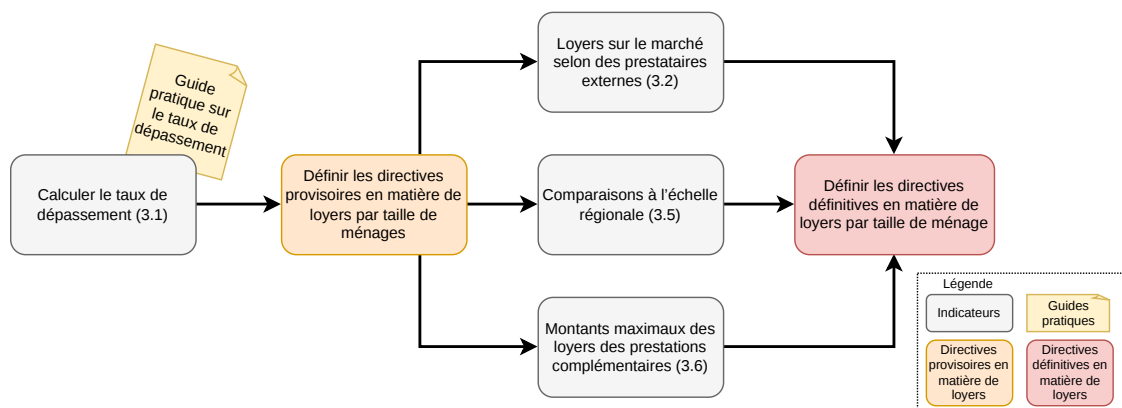


Figure 2 : Schéma de l'établissement des directives en matière de loyers pour les communes à proximité des villes.

Taux de dépassement

Les taux de dépassement constituent l'indicateur central pour vérifier si les directives en matière de loyers existantes sont adéquates ou si un examen approfondi s'impose. Le taux de dépassement brut mesure, pour chaque taille de ménage, la part en pourcentage de l'ensemble des dossiers dans lesquels les frais de logement sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers (cf. aide pratique en annexe). Le taux devrait être calculé une fois par an et comparé à une valeur cible. Chaque commune doit définir cette valeur cible de manière transparente. Dans la pratique, une valeur cible comprise entre 10 et 20 % s'avère appropriée et politiquement acceptable. Lorsque le taux de dépassement est trop élevé, il est peu probable

que l'offre de logements soit suffisante pour toutes les personnes soumises à une obligation de rechercher un logement moins cher. Par ailleurs, des taux de dépassement élevés représentent une charge importante pour les communes, car l'aide à la recherche d'un logement et le contrôle des démarches entreprises à cet effet mobilisent beaucoup de ressources.

Les taux de dépassement bruts ne permettent pas de déterminer si les bénéficiaires financent eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien ou si le service social prend en charge l'intégralité de ces frais. Ils ne renseignent pas non plus sur la charge effective liée à l'aide à la recherche d'un logement. Il est donc recommandé de calculer, en complément du taux de dépassement brut, un taux de dépassement net (cf. aide pratique en annexe).

1. Les directives provisoires en matière de loyers sont établies de manière à ce que, pour chaque taille de ménage, le taux de dépassement brut corresponde à la valeur cible définie par la commune (10 à 20 %).
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont rendues plausibles au moyen des indicateurs suivants : « loyers proposés sur le marché », « comparaisons à l'échelle régionale » et « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ».

Loyers proposés sur le marché - données de prestataires externes

Les données fournies par des prestataires externes renseignent sur le nombre et le prix des logements disponibles sur le marché local au cours d'une période déterminée ainsi que sur le taux de logements vacants. Elles indiquent également les tailles de logements proposées sur le marché local. Une source de données fréquemment utilisée est l'Immobiliencockpit de Wüest Partner. Parmi les autres fournisseurs de données figurent notamment Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA ou Immomapper.ch. Les statistiques permettent de vérifier, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, plus le taux de logements vacants est faible, plus le segment (percentile) doit être élevé pour la taille de ménage concernée.

Il pourrait par exemple arriver que les directives provisoires en matière de loyers permettent aux ménages d'une personne (p. ex. CHF 800) de louer les 25 % de logements les moins chers du marché (25e percentile), tandis qu'elles permettent aux ménages de quatre personnes (p. ex. CHF 1'900) de louer les 20 % de logements les moins chers (20e percentile). Si le taux de logements vacants pour les appartements de 4 à 4,5 pièces (p. ex. 0,8 %) était inférieur à celui des appartements de 1 à 1,5 pièce (p. ex. 2,5 %), il conviendrait d'examiner la nécessité d'adapter les directives provisoires en matière de loyers. Dans ce cas, un relèvement des directives provisoires en matière de loyers pour les ménages de quatre personnes pourrait être envisagé (p. ex. à CHF 2'000), afin de tenir compte de l'offre plus limitée de logements de cette taille. Cette démarche vise à rendre plausibles les directives provisoires en matière de loyers. Toute adaptation éventuelle doit être documentée de manière transparente.

1. Les communes vérifient, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, le segment (percentile) devrait être le plus élevé pour les tailles de logements dont le taux de logements vacants est le plus faible. En cas d'écarts importants, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.

2. Les directives provisoires en matière de loyers sont ensuite rendues plausibles au moyen d'une comparaison à l'échelle régionale.

Comparaisons à l'échelle régionale

Les comparaisons à l'échelle régionale permettent de s'assurer que les différences entre les marchés régionaux du logement sont prises en compte dans les directives en matière de loyers. À cette fin, les directives provisoires en matière de loyers sont comparées à celles des communes d'agglomération environnantes ainsi qu'à celles de la ville ayant une fonction de centre. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et celles des communes environnantes doivent pouvoir être rendus plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché et en tenant compte des taux de logements vacants. Si certains éléments indiquent que les directives en matière de loyers des communes environnantes n'ont pas été établies sur la base de critères techniques ou n'ont pas été vérifiées depuis plus de deux ans, il n'est pas pertinent de procéder à des comparaisons à l'échelle régionale. Celles-ci sont donc exigeantes en termes de conditions préalables, car il est rarement indiqué de manière transparente sur quelles bases les communes environnantes ont établi leurs directives en matière de loyers. Il convient par conséquent de privilégier les concertations à l'échelle régionale, car elles sont les seules à permettre des comparaisons fiables (cf. chapitre 3.5).

1. Lorsque les directives en matière de loyers des communes environnantes sont actuelles et établies de manière compréhensible, les directives provisoires en matière de loyers peuvent être comparées à celles de ces communes. Les écarts constatés doivent pouvoir être rendus plausibles. Si les écarts ne peuvent pas être expliqués de manière plausible, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont ensuite comparées aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires.

Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires s'adressent eux aussi aux personnes touchées par la pauvreté et constituent donc un point de repère important pour les directives en matière de loyers au sein de l'aide sociale. Il convient de noter que ces montants maximaux se rapportent aux loyers bruts et ne sont définis que pour un nombre limité de tailles de ménage. Les communes qui fixent des directives en matière de loyers nets (cf. chapitre 2) doivent déduire les charges locatives moyennes des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires afin d'obtenir une valeur de comparaison. À l'aide de ces montants maximaux, les communes peuvent vérifier pour quelles tailles de ménage les directives provisoires en matière de loyers dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires et calculer l'ampleur des écarts relatifs par rapport à ceux-ci.

Si, pour certaines tailles de ménage, les directives provisoires en matière de loyers au sein de l'aide sociale dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, cet écart doit pouvoir être justifié. Un motif peut notamment être un taux de logements vacants très faible. Si les directives provisoires en matière de loyers sont inférieures aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, il convient de calculer les écarts en pourcentage entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Si ce n'est pas le cas, les écarts correspondants doivent pouvoir être justifiés.

1. Les communes vérifient les directives provisoires en matière de loyers à l'aide des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux devraient être similaires en termes relatifs.

Indicateurs non pris en compte

Certains indicateurs décrits dans les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » ne sont pas utilisés pour établir les directives en matière de loyers dans les communes d'agglomération. Les raisons pour lesquelles certains indicateurs ne sont pas pris en compte sont présentées ci-après :

Loyers existants	Les statistiques relatives aux loyers existants ne sont pas utiles pour établir les directives en matière de loyers, car leur évolution est moins dynamique que celle des loyers proposés sur le marché. Les loyers existants des bénéficiaires de l'aide sociale sont toutefois pris en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Anciennes directives en matière de loyers	Les anciennes directives en matière de loyers sont prises en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Propre enquête sur les loyers proposés sur le marché	Dans les communes d'agglomération, réaliser sa propre enquête sur les loyers proposés sur le marché mobilise beaucoup de ressources et n'est donc généralement pas pertinent, car les prestataires de services immobiliers peuvent fournir des données plus précises à moindre coût.

5.3 Petites et moyennes communes disposant de peu de logements proposés à la location

Cette catégorie comprend les communes qui disposent de très peu de logements à louer. Il s'agit notamment de communes dont le parc de logements se compose en grande majorité de logements en propriété ou de maisons individuelles, mais aussi de communes dont le marché locatif est presque exclusivement destiné à la location de courte durée pour les touristes ou les personnes séjournant temporairement. Dans ces communes, le principal défi réside dans le fait que les statistiques sur les loyers proposés sur le marché sont souvent peu pertinentes, car le marché local du logement locatif est quasiment inexistant. Il n'est donc généralement pas pertinent de se procurer les données correspondantes auprès de prestataires de services immobiliers ou de réaliser soi-même une collecte de données.

Pour fixer les directives en matière de loyers, il convient, dans un premier temps, de vérifier s'il est possible de calculer les taux de dépassement. Si tel est le cas, il y a lieu d'établir les directives provisoires en matière de loyers sur la base des taux de dépassement. Dans un deuxième temps, celles-ci peuvent être rendues plausibles au moyen des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (cf. figure 3). La comparaison de ces différents indicateurs peut confirmer les directives provisoires en matière de loyers ou conduire à les adapter. Si le calcul des taux de dépassement n'est pas possible, les communes peuvent se référer directement aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. La procédure fondée sur les indicateurs présentés dans le schéma ci-dessous est décrite en détail ci-après.

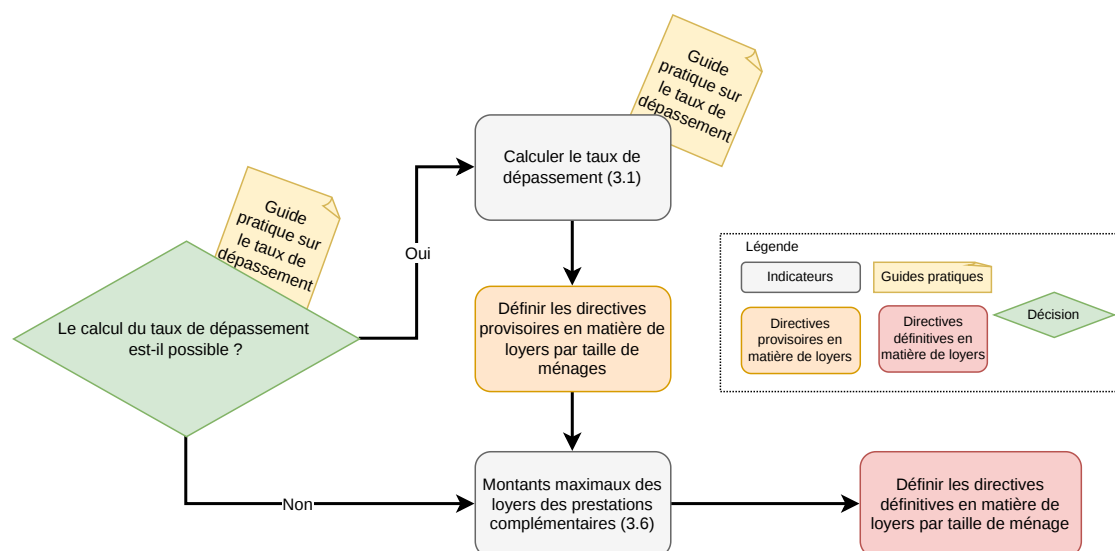


Figure 3 : Schéma de l'établissement des directives en matière de loyers pour les communes disposant de peu de logements à louer

Taux de dépassement

Pour les communes ne disposant que de quelques dossiers, il n'est souvent pas pertinent de calculer les taux de dépassement. Le nombre de dossiers par taille de ménage devrait être d'au moins dix à cet effet. Lorsque ce nombre est atteint pour plusieurs tailles de ménage, le taux

de dépassement brut peut être calculé. Le taux de dépassement brut mesure, pour chaque taille de ménage, la part en pourcentage de l'ensemble des dossiers dans lesquels les frais de logement sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers (cf. aide pratique en annexe). Le taux devrait être calculé une fois par an et comparé à une valeur cible. Chaque commune doit définir cette valeur cible de manière transparente. Dans la pratique, une valeur cible comprise entre 10 et 20 % s'avère appropriée et politiquement acceptable. Lorsque le taux de dépassement est trop élevé, il est peu probable que l'offre de logements soit suffisante pour toutes les personnes soumises à une obligation de rechercher un logement moins cher. Par ailleurs, des taux de dépassement élevés représentent une charge importante pour les communes, car l'aide à la recherche d'un logement et le contrôle des démarches entreprises à cet effet mobilisent beaucoup de ressources. Si le nombre de dossiers est insuffisant, le taux de dépassement ne constitue pas un indicateur approprié pour établir les directives provisoires en matière de loyers.

Les taux de dépassement bruts ne permettent pas de déterminer si les bénéficiaires financent eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien ou si le service social prend en charge l'intégralité de ces frais. Ils ne renseignent pas non plus sur la charge effective liée à l'aide à la recherche d'un logement. Il est donc recommandé de calculer, en complément du taux de dépassement brut, un taux de dépassement net (cf. aide pratique en annexe).

- 1) Dans un premier temps, il convient de vérifier, au regard du nombre de dossiers, s'il est pertinent de calculer le taux de dépassement pour chaque taille de ménage.
- 2) a) Si les taux de dépassement peuvent être calculés : les directives provisoires en matière de loyers sont fixées de manière à ce que, pour chaque taille de ménage, le taux de dépassement brut corresponde à la valeur cible définie par la commune (10 à 20 %). Elles sont ensuite rendues plausibles au moyen des « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ».
- 2b) Si les taux de dépassement ne peuvent pas être calculés : les communes se réfèrent aux « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ».

Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires s'adressent eux aussi aux personnes touchées par la pauvreté et constituent donc un point de repère important pour les directives en matière de loyers au sein de l'aide sociale. Il convient de noter que ces montants se rapportent aux loyers bruts et ne sont définis que pour un nombre limité de tailles de ménage. Les communes qui fixent des directives en matière de loyers nets (cf. chapitre 2) doivent déduire les charges locatives moyennes des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires afin d'obtenir une valeur de comparaison.

Les communes qui ont pu établir des directives provisoires en matière de loyers sur la base des taux de dépassement peuvent utiliser les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires pour vérifier les tailles de ménage pour lesquelles les directives provisoires en matière de loyers dépassent ces montants maximaux et calculer l'ampleur des écarts relatifs par rapport à ceux-ci. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Si ce n'est pas le cas, les écarts correspondants doivent pouvoir être justifiés.

Pour de nombreuses petites communes disposant de peu de logements à louer, il n'est pas possible de déterminer le taux de dépassement, car le nombre de dossiers est insuffisant pour

chaque taille de ménage. Pour ces communes, il peut être envisagé de se référer aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Le risque d'une arrivée importante de bénéficiaires de l'aide sociale est faible dans ces cas, car l'offre concrète de logements fait de toute façon défaut dans ces communes. À titre d'alternative, les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires peuvent être repris avec une déduction en pourcentage.

- 1a) Si les taux de dépassement peuvent être calculés : les communes vérifient les directives provisoires en matière de loyers à l'aide des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux devraient être similaires en termes relatifs.
- 1b) Si les taux de dépassement ne peuvent pas être calculés : les communes examinent la possibilité de reprendre les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, le cas échéant avec une déduction en pourcentage.

Indicateurs non pris en compte

Certains indicateurs décrits dans les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » ne sont pas utilisés pour établir les directives en matière de loyers dans les communes disposant de peu de logements à louer. Les raisons pour lesquelles certains indicateurs ne sont pas pris en compte sont présentées ci-après :

Loyers existants	Les statistiques relatives aux loyers existants ne sont pas utiles pour établir les directives en matière de loyers, car leur évolution est moins dynamique que celle des loyers proposés sur le marché. Les loyers existants des bénéficiaires de l'aide sociale sont toutefois pris en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Comparaisons à l'échelle régionale	En règle générale, les comparaisons à l'échelle régionale ne sont pas pertinentes, car la structure du marché du logement des petites et moyennes communes disposant de peu de logements à louer ne permet souvent pas d'établir des comparaisons fiables. Cela tient notamment au fait que les statistiques relatives aux loyers proposés sur le marché sont peu représentatives. Il est donc recommandé aux communes de constituer des régions pour établir les directives en matière de loyers ou de convenir conjointement d'une procédure uniforme (cf. chapitre 5.5).
Anciennes directives en matière de loyers	Les anciennes directives en matière de loyers sont prises en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Loyers proposés sur le marché	Dans ces communes, le marché du logement se caractérise par une pénurie de logements disponibles à la location. Les statistiques et enquêtes réalisées par les communes elles-mêmes sur les loyers proposés sur le marché ne sont donc pas suffisamment représentatives.

5.4 Petites et moyennes communes disposant de logements à louer

Cette catégorie comprend les communes qui disposent de logements à louer. Parmi ces communes, certaines présentent un taux de logements vacants élevé, tandis que d'autres ne disposent que de très peu de logements vacants.

Pour fixer les directives en matière de loyers, il convient, dans un premier temps, de vérifier s'il est possible de calculer les taux de dépassement. Si tel est le cas, il y a lieu d'établir les directives provisoires en matière de loyers sur la base des taux de dépassement. Dans un deuxième temps, celles-ci peuvent être rendues plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché et des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (cf. figure 4). La comparaison de ces différents indicateurs peut confirmer les directives provisoires en matière de loyers ou conduire à les adapter. Si le calcul des taux de dépassement n'est pas possible, les communes peuvent se référer directement aux statistiques relatives aux loyers proposés sur le marché et aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. La procédure fondée sur les indicateurs présentés dans le schéma ci-dessous est décrite en détail ci-après.

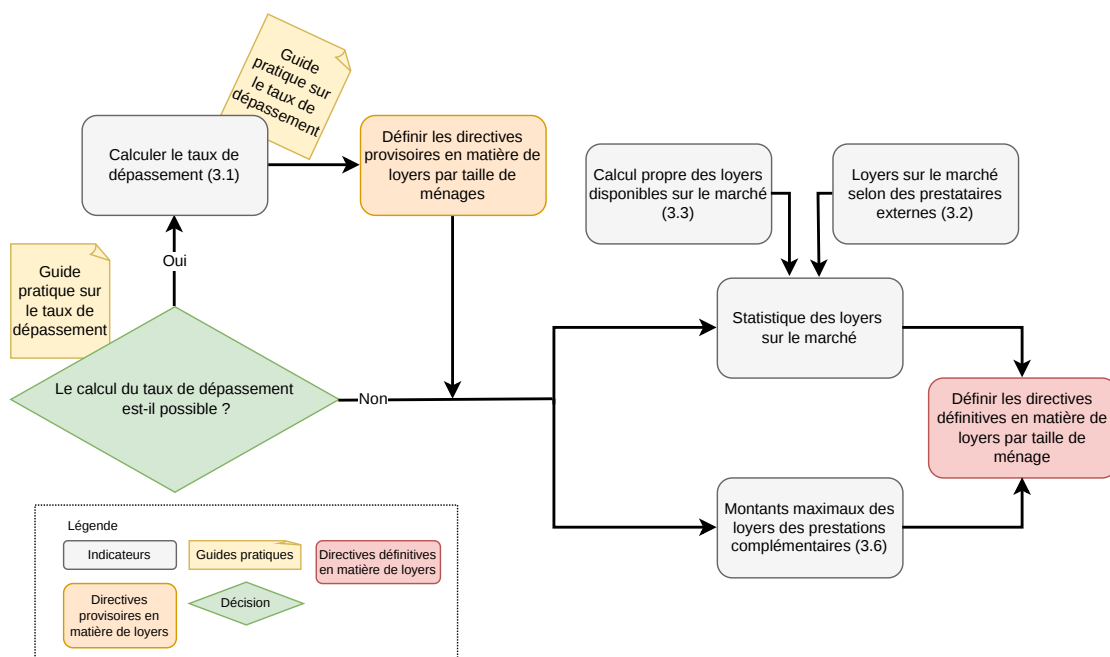


Figure 4 : Schéma de l'établissement des directives en matière de loyers pour les communes disposant de logements à louer

Taux de dépassement

Pour les communes ne disposant que de quelques dossiers, il n'est souvent pas pertinent de calculer les taux de dépassement. Le nombre de dossiers par taille de ménage devrait être d'au moins dix à cet effet. Lorsque ce nombre est atteint pour plusieurs tailles de ménage, le taux de dépassement brut peut être calculé. Le taux de dépassement brut mesure, pour chaque taille de ménage, la part en pourcentage de l'ensemble des dossiers dans lesquels les frais de logement sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers (cf. aide pratique

en annexe). Ce taux devrait être calculé une fois par an et comparé à une valeur cible. Chaque commune doit définir cette valeur cible de manière transparente. Dans la pratique, une valeur cible comprise entre 10 et 20 % s'avère appropriée et politiquement acceptable. Lorsque le taux de dépassement est trop élevé, il est peu probable que l'offre de logements soit suffisante pour toutes les personnes soumises à une obligation de rechercher un logement moins cher. Par ailleurs, des taux de dépassement élevés représentent une charge importante pour les communes, car l'aide à la recherche d'un logement et le contrôle des démarches entreprises à cet effet mobilisent beaucoup de ressources. Si le nombre de dossiers est insuffisant, le taux de dépassement ne constitue pas un indicateur approprié pour établir les directives provisoires en matière de loyers.

Les taux de dépassement bruts ne permettent pas de déterminer si les bénéficiaires financent eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien ou si le service social prend en charge l'intégralité de ces frais. Ils ne renseignent pas non plus sur la charge effective liée à l'aide à la recherche d'un logement. Il est donc recommandé de calculer, en complément du taux de dépassement brut, un taux de dépassement net (cf. aide pratique en annexe).

- 1) Dans un premier temps, il convient de vérifier, au regard du nombre de dossiers, s'il est pertinent de calculer le taux de dépassement pour chaque taille de ménage.
- 2a) Si les taux de dépassement peuvent être calculés : les directives provisoires en matière de loyers sont fixées de manière à ce que, pour chaque taille de ménage, le taux de dépassement brut corresponde à la valeur cible définie par la commune (10 à 20 %). Elles sont ensuite rendues plausibles au moyen des « loyer proposés sur le marché » et des « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ».
- 2b) Si les taux de dépassement ne peuvent pas être calculés : les communes se réfèrent aux « loyers proposés sur le marché » et aux « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ».

Statistiques sur les loyers proposés sur le marché

Les petites et moyennes communes peuvent collecter elles-mêmes des données sur les loyers proposés sur le marché ou utiliser les données de prestataires externes. Les statistiques sur les loyers proposés renseignent sur le nombre et le prix des logements disponibles sur le marché local au cours d'une période déterminée ainsi que sur le taux de logements vacants. Elles indiquent également les tailles de logements proposées sur le marché local. Une source de données fréquemment utilisée est l'Immobiliencockpit de Wüest Partner. Parmi les autres fournisseurs de données figurent notamment Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA ou Immomapper.ch.

Pour les communes disposant de logements à louer, les loyers proposés sur le marché constituent un indicateur important. Lorsque les taux de dépassement peuvent être calculés, ils fournissent des indications permettant d'évaluer si les directives provisoires en matière de loyers sont appropriées. Les statistiques permettent de vérifier, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, plus le taux de logements vacants est faible, plus le segment (percentile) doit être élevé pour la taille de ménage concernée.

Il pourrait par exemple arriver que les directives provisoires en matière de loyers permettent aux ménages d'une personne (p. ex. CHF 800) de louer les 25 % de logements les moins chers du marché (25e percentile), tandis qu'elles permettent aux ménages de quatre personnes (p. ex. CHF 1'900) de louer les 20 % de logements les moins chers (20e percentile). Si le taux de logements vacants pour les appartements de 4 à 4,5 pièces (p. ex. 0,8 %) était inférieur à celui des appartements de 1 à 1,5 pièce (p. ex. 2,5 %), il conviendrait d'examiner la nécessité d'adapter les directives provisoires en matière de loyers. Dans ce cas, un relèvement des directives provisoires en matière de loyers pour les ménages de quatre personnes pourrait être envisagé (p. ex. à CHF 2'000), afin de tenir compte de l'offre plus limitée de logements de cette taille. Cette démarche vise à rendre plausible les directives provisoires en matière de loyers. Toute adaptation éventuelle doit être documentée de manière transparente.

Lorsque les directives provisoires en matière de loyers n'ont pas pu être établies sur la base des taux de dépassement, les loyers proposés sur le marché servent à les déterminer. La commune doit définir le segment du marché du logement qui doit être accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale (p. ex. le 25e percentile). La règle suivante s'applique également : plus le taux de logements vacants est faible, plus le segment (percentile) doit être élevé pour la taille de ménage concernée. La décision correspondante doit être documentée de manière transparente.

- 1a) *Si les taux de dépassement ont été calculés* : les communes vérifient, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, le segment (percentile) devrait être le plus élevé pour les tailles de logements correspondant au taux de logements vacants le plus faible. En cas d'écarts importants, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.
- 1b) *Si les taux de dépassement n'ont pas été calculés* : les communes définissent de manière transparente, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale. En principe, le segment correspondant devrait être le plus élevé pour les tailles de logements correspondant au taux de logements vacants le plus faible.
- 2) Les directives provisoires en matière de loyers sont ensuite comparées aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires.

Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires s'adressent eux aussi aux personnes touchées par la pauvreté et constituent donc un point de repère important pour les directives en matière de loyers au sein de l'aide sociale. Il convient de noter que ces montants se rapportent aux loyers bruts et ne sont définis que pour un nombre limité de tailles de ménage. Les communes qui fixent des directives en matière de loyers nets (cf. chapitre 2) doivent déduire les charges locatives moyennes des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires afin d'obtenir une valeur de comparaison. À l'aide de ces montants maximaux, les communes peuvent vérifier pour quelles tailles de ménage les directives provisoires en matière de loyers dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires et calculer l'ampleur des écarts relatifs par rapport à ceux-ci.

Les communes présentant des taux de logements vacants relativement élevés disposent souvent de loyers proposés sur le marché plutôt bas. C'est pourquoi, dans ces communes, les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires sont généralement

supérieurs au niveau fixé par les directives provisoires en matière de loyers ou les directives en matière de loyers calculées sur la base des données relatives aux loyers proposés sur le marché.

Si les directives provisoires en matière de loyers sont inférieures aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, il convient de calculer les écarts en pourcentage entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Si ce n'est pas le cas, les écarts correspondants doivent pouvoir être justifiés.

- 1) Les communes vérifient les directives provisoires en matière de loyers à l'aide des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux devraient être similaires en termes relatifs.

Indicateurs non pris en compte

Certains indicateurs décrits dans les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » ne sont pas utilisés pour établir les directives en matière de loyers dans les communes disposant de logements à louer. Les raisons pour lesquelles certains indicateurs ne sont pas pris en compte sont présentées ci-après :

Loyers existants	Les statistiques relatives aux loyers existants ne sont pas utiles pour établir les directives en matière de loyers, car leur évolution est moins dynamique que celle des loyers proposés sur le marché. Les loyers existants des bénéficiaires de l'aide sociale sont toutefois pris en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Comparaisons à l'échelle régionale	En règle générale, les comparaisons à l'échelle régionale ne sont pas pertinentes, car la structure du marché du logement ne permet souvent pas d'établir des comparaisons fiables. Il est donc recommandé aux petites communes de constituer des régions pour établir les directives en matière de loyers ou de convenir conjointement d'une procédure uniforme (cf. chapitre 5.5).
Anciennes directives en matière de loyers	Les anciennes directives en matière de loyers sont prises en compte dans le calcul des taux de dépassement.

5.5 Communes dont les directives en matière de loyers sont établies au niveau cantonal ou dans le cadre d'un regroupement de communes

Certains cantons sont compétents pour fixer les directives en matière de loyers des communes. D'autres communes ont délégué l'établissement de leurs directives en matière de loyers à un regroupement régional ou à un service social régional. Sont également concernées les communes dans lesquelles les autorités sociales sont compétentes pour établir les directives en matière de loyers, mais reprennent généralement les propositions élaborées dans le cadre du regroupement ou au niveau cantonal. Dans tous ces cas, il convient, dans un premier temps, de déterminer au sein du regroupement ou du canton, combien de directives en matière de loyers distinctes sont pertinentes. Trois possibilités peuvent être envisagées :

- Chaque commune du regroupement dispose de ses propres directives en matière de loyers (chapitre 5.5.1).
- Le regroupement est subdivisé en plusieurs régions pour établir les directives en matière de loyers, chacune disposant de ses propres directives en matière de loyers (chapitre 5.5.2).
- Le regroupement applique des directives uniformes en matière de loyers, valables pour l'ensemble des communes (chapitre 5.5.2).

Lors de la *décision* initiale quant à la variante à retenir, il est possible de se référer aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Si les communes se situent dans différentes zones de prestations complémentaires, il s'agit d'un argument important en faveur de l'absence de directives communes en matière de loyers. En outre, les loyers proposés sur le marché dans les différentes communes devraient dans tous les cas être pris en compte dans la décision, afin de vérifier si les taux de logements vacants et les loyers moyens sont similaires. Les loyers proposés sur le marché fournissent des indications plus précises que les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires pour déterminer s'il est pertinent de créer des régions pour l'établissement des directives en matière de loyers ou de fixer des directives communes en matière de loyers. Pour les petites communes présentant une situation de départ similaire, il peut être particulièrement pertinent de se regrouper au sein d'une région pour établir les directives en matière de loyers. En effet, dans ces communes, les statistiques relatives aux loyers proposés sur le marché sont souvent peu significatives en raison de l'offre limitée de logements et les taux de dépassement ne peuvent souvent pas être calculés (cf. chapitre 3.1).

Lors du *réexamen de la décision* relative à la création de régions pour établir les directives en matière de loyers ou à l'instauration de directives communes en matière de loyers, les taux de dépassement constituent l'indicateur central. Si les taux de dépassement diffèrent fortement d'une commune à l'autre, il convient d'examiner s'il y a lieu de redéfinir les régions ou s'il est éventuellement nécessaire d'établir, pour chaque commune, des directives distinctes en matière de loyers selon une procédure définie conjointement.

5.5.1. Établissement des directives en matière de loyers pour les communes appliquant des directives différentes, mais une procédure uniforme

Si chaque commune d'un regroupement établit ses propres directives en matière de loyers, il convient de définir conjointement à partir de quel taux de dépassement leur réexamen est déclenché. À cette fin, le regroupement fixe de manière contraignante quand et comment les taux de dépassement doivent être calculés pour chaque taille de ménage, ainsi que la valeur cible à partir de laquelle un réexamen des directives en matière de loyers doit être entrepris.

Pour établir les directives en matière de loyers, il convient, dans un premier temps, de calculer les taux de dépassement pour chaque taille de ménage. Ces taux permettent de déduire des directives provisoires en matière de loyers. Dans un deuxième temps, celles-ci peuvent être rendues plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché et des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (cf. figure 5). La comparaison de ces différents indicateurs peut confirmer les directives provisoires en matière de loyers ou conduire à les adapter. Dans certaines communes du regroupement, il peut s'avérer impossible de calculer les taux de dépassement, car le nombre de dossiers par taille de ménage doit être d'au moins dix à cet effet. De même, les statistiques relatives aux loyers proposés sur le marché peuvent être peu significatives dans les communes ne disposant que de quelques logements à louer. Dans ces cas, le regroupement peut décider que ces communes se réfèrent, pour établir les directives provisoires en matière de loyers, aux recommandations formulées aux chapitres 5.3 et 5.4, ou réexaminer s'il serait pertinent de créer des régions pour établir les directives en matière de loyers.

Dans tous les cas, les directives en matière de loyers doivent, en dernier lieu, être comparées et rendues plausibles au sein du regroupement. La procédure fondée sur les indicateurs présentés dans le schéma ci-dessous est décrite en détail ci-après.

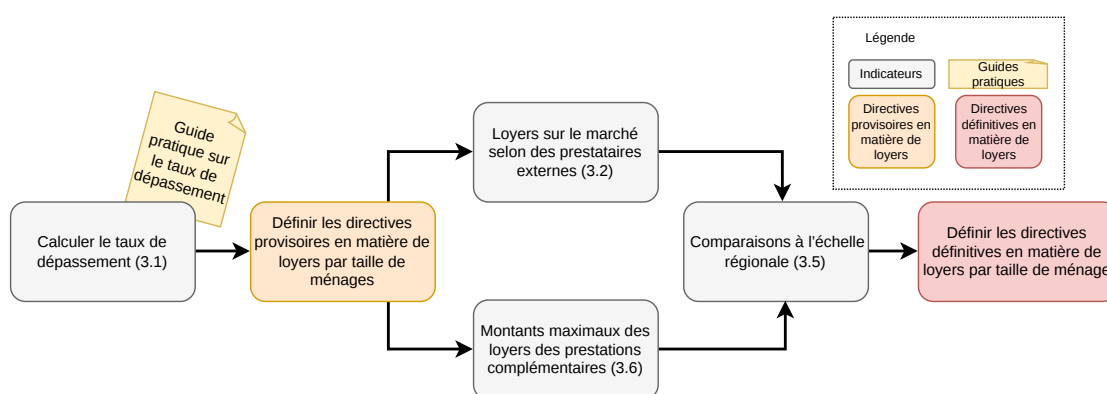


Figure 5 : Schéma de l'établissement des directives en matière de loyers dans les communes appliquant des directives différentes, mais une procédure uniforme.

Taux de dépassement

Les taux de dépassement constituent l'indicateur central pour vérifier si les directives en matière de loyers existantes sont adéquates ou si un examen approfondi s'impose. Les communes membres du regroupement vérifient donc une fois par an les taux de dépassement et définissent une valeur à partir de laquelle un examen approfondi est déclenché. Le taux de

dépassement brut mesure, pour chaque taille de ménage, la part en pourcentage de l'ensemble des dossiers dans lesquels les frais de logement sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers (cf. aide pratique en annexe). Pour établir des directives provisoires en matière de loyers sur la base des taux de dépassement, les communes membres du regroupement doivent convenir d'une valeur cible pour les taux de dépassement. Dans la pratique, une valeur cible comprise entre 10 et 20 % s'avère appropriée et politiquement acceptable. Lorsque le taux de dépassement est trop élevé, il est peu probable que l'offre de logements soit suffisante pour toutes les personnes soumises à une obligation de rechercher un logement moins cher. Par ailleurs, des taux de dépassement élevés représentent une charge importante pour les communes, car l'aide à la recherche d'un logement et le contrôle des démarches entreprises à cet effet mobilisent beaucoup de ressources.

Les taux de dépassement bruts ne permettent pas de déterminer si les bénéficiaires financent eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien ou si le service social prend en charge l'intégralité de ces frais. Ils ne permettent pas non plus de déterminer quelle est la charge effective liée à l'aide à la recherche d'un logement. Il est donc recommandé de calculer, en complément du taux de dépassement brut, un taux de dépassement net (cf. aide pratique en annexe).

1. Les directives provisoires en matière de loyers sont établies de manière à ce que le taux de dépassement brut corresponde à la valeur cible définie par les communes (10 à 20 %).
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont rendues plausibles au moyen des « loyers proposés sur le marché » et des « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires », puis discutées au sein du regroupement.

Loyers proposés sur le marché – données de prestataires externes

Les données fournies par des prestataires externes renseignent sur le nombre et le prix des logements disponibles sur le marché local au cours d'une période déterminée ainsi que sur le taux de logements vacants. Elles indiquent également les tailles de logements proposées sur le marché local. Une source de données fréquemment utilisée est l'Immobiliencockpit de Wüest Partner. Parmi les autres fournisseurs de données figurent notamment Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA ou Immomapper.ch. Les statistiques permettent de vérifier, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, plus le taux de logements vacants est faible, plus le segment (percentile) doit être élevé pour la taille de ménage concernée.

Il pourrait par exemple arriver que les directives provisoires en matière de loyers permettent aux ménages d'une personne (p. ex. CHF 800) de louer les 25 % de logements les moins chers du marché (25e percentile), tandis qu'elles permettent aux ménages de quatre personnes (p. ex. CHF 1'900) de louer les 20 % de logements les moins chers (20e percentile). Si le taux de logements vacants pour les appartements de 4 à 4,5 pièces (p. ex. 0,8 %) était inférieur à celui des appartements de 1 à 1,5 pièce (p. ex. 2,5 %), il conviendrait d'examiner la nécessité d'adapter les directives provisoires en matière de loyers. Dans ce cas, un relèvement des directives provisoires en matière de loyers pour les ménages de quatre personnes pourrait être envisagé (p. ex. à CHF 2'000), afin de tenir compte de l'offre plus limitée de logements de cette

taille. Cette démarche vise à rendre plausibles les directives provisoires en matière de loyers. Toute adaptation éventuelle doit être documentée de manière transparente.

1. Les communes vérifient, pour chaque taille de ménage, le segment du marché du logement accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, le segment (percentile) devrait être le plus élevé pour les tailles de logements dont le taux de logements vacants est le plus faible. En cas d'écarts importants, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont ensuite comparées aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires.

Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires s'adressent eux aussi aux personnes touchées par la pauvreté et constituent donc un point de repère important pour les directives en matière de loyers au sein de l'aide sociale. Il convient de noter que ces montants maximaux se rapportent aux loyers bruts et ne sont définis que pour un nombre limité de tailles de ménage. Les communes qui fixent des directives en matière de loyers nets (cf. chapitre 2) doivent déduire les charges locatives moyennes des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires afin d'obtenir une valeur de comparaison. À l'aide de ces montants maximaux, les communes peuvent vérifier pour quelles tailles de ménage les directives provisoires en matière de loyers dépassent les montants maximaux des loyers des PC et calculer l'ampleur des écarts relatifs par rapport à ceux-ci.

Si, pour certaines tailles de ménage, les directives provisoires en matière de loyers au sein de l'aide sociale dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, cet écart doit pouvoir être justifié. Un motif peut notamment être un taux de logements vacants très faible. Si les directives provisoires en matière de loyers sont inférieures aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, il convient de calculer les écarts en pourcentage entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Si ce n'est pas le cas, les écarts correspondants doivent pouvoir être justifiés.

1. Les communes vérifient les directives provisoires en matière de loyers à l'aide des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires. Les écarts entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux devraient être similaires en termes relatifs. Tout écart doit pouvoir être justifié.

Comparaison régionale au sein du regroupement

Étant donné que les communes justifient individuellement leurs directives provisoires en matière de loyers à l'aide des loyers proposés sur le marché et des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, les directives en matière de loyers doivent, en dernier lieu, être comparées et rendues plausibles au sein du regroupement (cf. chapitre 3.5). Il convient notamment de présenter de manière transparente dans quelle mesure les directives provisoires en matière de loyers calculées sur la base des taux de dépassement ont été adaptées. Cette démarche permet d'accroître la transparence et l'acceptation mutuelle des directives en matière de loyers au sein du regroupement.

5.5.2. Établissement des directives en matière de loyers régionales ou uniformes

Lors de la création de régions pour établir des directives en matière de loyers uniformes, il convient de vérifier régulièrement si le regroupement des communes en régions reste pertinent. Lors du réexamen de la décision relative à la création de régions pour l'établissement des directives en matière de loyers resp. à l'instauration de directives uniformes en matière de loyers, les taux de dépassement constituent l'indicateur central. Si les taux de dépassement diffèrent fortement d'une commune à l'autre, il convient d'examiner s'il y a lieu de redéfinir les régions ou s'il est éventuellement nécessaire de définir des directives distinctes en matière de loyers pour chaque commune. Si la régionalisation des directives en matière de loyers est maintenue, des directives provisoires en matière de loyers peuvent ensuite être établies sur la base des taux de dépassement. Celles-ci peuvent alors être rendues plausibles au moyen de statistiques sur les loyers proposés sur le marché et des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires (cf. figure 6). La comparaison de ces différents indicateurs peut confirmer les directives provisoires en matière de loyers ou conduire à les adapter. La procédure fondée sur les indicateurs présentés dans le schéma ci-dessous est décrite en détail ci-après.

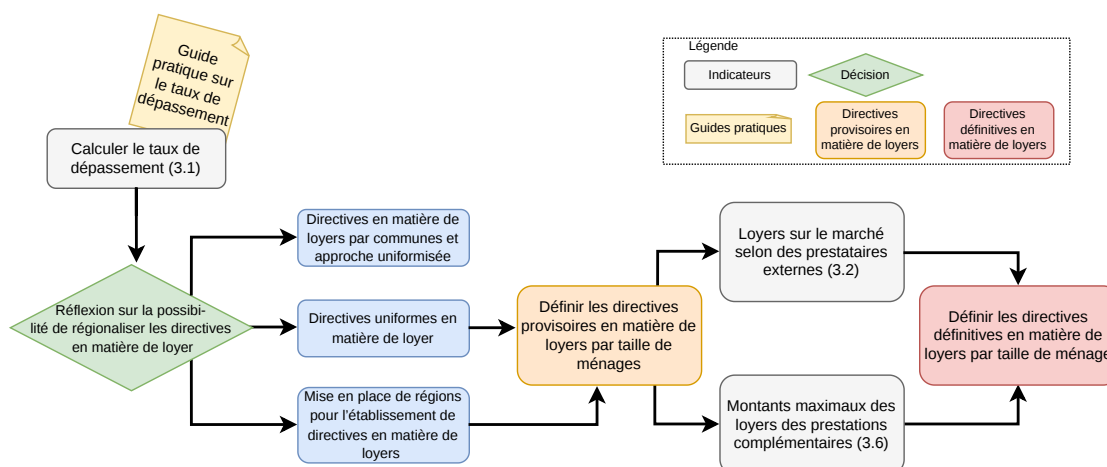


Figure 6 : Schéma de l'établissement de directives en matière de loyers régionales ou uniformes

Taux de dépassement

Le taux de dépassement brut mesure, pour chaque taille de ménage, la part en pourcentage de l'ensemble des dossiers dans lesquels les frais de logement sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers (cf. aide pratique en annexe). Le taux devrait être calculé une fois par an pour l'ensemble de la région concernée par les directives en matière de loyers. Le taux de dépassement ne sert pas uniquement à vérifier si les régions définies sont pertinentes, mais également à établir des directives provisoires en matière de loyers pour chaque taille de ménage. Dans ce cadre, une valeur cible doit être définie au sein du regroupement. Dans la pratique, une valeur cible comprise entre 10 et 20 % s'avère appropriée et politiquement acceptable. Lorsque le taux de dépassement est trop élevé, il est peu probable que l'offre de logements soit suffisante pour toutes les personnes soumises à une obligation de rechercher un logement moins cher. Par ailleurs, des taux de dépassement élevés

représentent une charge importante pour les communes, car l'aide à la recherche d'un logement et le contrôle des démarches entreprises à cet effet mobilisent beaucoup de ressources.

Les taux de dépassement bruts ne permettent pas de déterminer si les bénéficiaires financent eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien ou si le service social prend en charge l'intégralité de ces frais. Ils ne renseignent pas non plus sur la charge effective liée à l'aide à la recherche d'un logement. Il est donc recommandé de calculer, en complément du taux de dépassement brut, un taux de dépassement net (cf. aide pratique en annexe).

1. Les directives provisoires en matière de loyers sont fixées de manière à ce que, pour chaque taille de ménage, le taux de dépassement brut au sein du regroupement ou de la région concernée par les directives en matière de loyers corresponde à la valeur cible définie conjointement (10 à 20 %).
2. Les directives provisoires en matière de loyers sont rendues plausibles au moyen des « loyers proposés sur le marché » et des « montants maximaux des loyers des prestations complémentaires ».

Loyers proposés sur le marché – données de prestataires externes

Les données fournies par des prestataires externes renseignent sur le nombre et le prix des logements disponibles sur le marché local au cours d'une période déterminée ainsi que sur le taux de logements vacants. Elles indiquent également les tailles de logements proposées sur le marché local. Une source de données fréquemment utilisée est l'Immobiliencockpit de Wüest Partner. Parmi les autres fournisseurs de données figurent notamment Fahrländer Partner Raumentwicklung, RealAdvisor SA ou Immomapper.ch. Il convient de partir du principe que les loyers proposés sur le marché et les taux de logements vacants ne présentent pas de différences importantes au sein de la région définie pour établir les directives en matière de loyers. Dans le cas contraire, il conviendrait de réexaminer la décision correspondante (cf. début du présent chapitre). Les statistiques permettent de vérifier, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, plus le taux de logements vacants est faible, plus le segment (percentile) doit être élevé pour la taille de ménage concernée.

Il pourrait par exemple arriver que les directives provisoires en matière de loyers permettent aux ménages d'une personne (p. ex. CHF 800) de louer les 25 % de logements les moins chers du marché (25e percentile), tandis qu'elles permettent aux ménages de quatre personnes (p. ex. CHF 1'900) de louer les 20 % de logements les moins chers (20e percentile). Si le taux de logements vacants pour les appartements de 4 à 4,5 pièces (p. ex. 0,8 %) était inférieur à celui des appartements de 1 à 1,5 pièce (p. ex. 2,5 %), il conviendrait d'examiner la nécessité d'adapter les directives provisoires en matière de loyers. Dans ce cas, un relèvement des directives provisoires en matière de loyers pour les ménages de quatre personnes pourrait être envisagé (p. ex. à CHF 2'000), afin de tenir compte de l'offre plus limitée de logements de cette taille. Cette démarche vise à rendre plausible les directives provisoires en matière de loyers. Toute adaptation éventuelle doit être documentée de manière transparente.

1. Les communes vérifient, pour chaque taille de ménage, quel segment du marché du logement est accessible aux bénéficiaires de l'aide sociale au sein du regroupement ou de la région concernée par les directives en matière de loyers, compte tenu des directives provisoires en matière de loyers. En principe, le segment (percentile) devrait être le plus élevé pour les tailles de logements dont le taux de logements

vacants est le plus faible. En cas d'écarts importants, les directives provisoires en matière de loyers devraient être adaptées en conséquence.

2. Les directives en matière de loyers révisées sont ensuite rendues plausibles au moyen des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires.

Montants maximaux des loyers des prestations complémentaires

Les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires s'adressent eux aussi aux personnes touchées par la pauvreté et constituent donc un point de repère important pour les directives en matière de loyers au sein de l'aide sociale. Il convient de noter que ces montants maximaux se rapportent aux loyers bruts et ne sont définis que pour un nombre limité de tailles de ménage. Les communes qui fixent des directives en matière de loyers nets (cf. chapitre 2) doivent déduire les charges locatives moyennes des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires afin d'obtenir une valeur de comparaison. Il convient de partir du principe que toutes les communes de la région concernée par les directives en matière de loyers sont rattachées à la même région de prestations complémentaires. Dans le cas contraire, il conviendrait de réexaminer la décision correspondante (cf. annexe aide à la pratique). À l'aide des montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, le regroupement peut vérifier pour quelles tailles de ménage les directives provisoires en matière de loyers dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires et calculer l'ampleur des écarts relatifs par rapport à ceux-ci.

Si, pour certaines tailles de ménage, les directives provisoires en matière de loyers au sein de l'aide sociale dépassent les montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, cet écart doit pouvoir être justifié. Un motif peut notamment être un taux de logements vacants très faible. Si les directives provisoires en matière de loyers sont inférieures aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, il convient de calculer les écarts en pourcentage entre les directives provisoires en matière de loyers et ces montants maximaux. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Si ce n'est pas le cas, les écarts correspondants doivent pouvoir être justifiés.

- 1) Si les directives provisoires en matière de loyers sont inférieures aux montants maximaux des loyers des prestations complémentaires, il convient de calculer les écarts en pourcentage entre les directives provisoires en matière de loyers et les montants maximaux des prestations complémentaires. Ces écarts devraient être similaires en termes relatifs. Tout écart doit pouvoir être justifié.

Indicateurs non pris en compte

Certains indicateurs décrits dans les « Bases de l'établissement des directives en matière de loyers » ne sont pas utilisés pour établir les directives en matière de loyers. Les raisons pour lesquelles certains indicateurs ne sont pas pris en compte sont présentées ci-après :

Loyers existants	Les statistiques relatives aux loyers existants ne sont pas utiles pour établir les directives en matière de loyers, car leur évolution est moins dynamique que celle des loyers proposés sur le marché. Les loyers existants des bénéficiaires de l'aide sociale sont toutefois pris en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Anciennes directives en matière de loyers	Les anciennes directives en matière de loyers sont prises en compte dans le calcul des taux de dépassement.
Propre enquête sur les loyers proposés sur le marché	Dans le cadre d'une procédure définie à l'échelle régionale, il est important que toutes les communes disposent de la même base de données. Par conséquent, les enquêtes réalisées directement par les communes ne sont pas appropriées.

A. Annexe : aide pratique – taux de dépassement

Le taux de dépassement correspond à la part des ménages dont les frais de logement (loyer et charges locatives) sont supérieurs au niveau fixé par les directives en matière de loyers. Dans la pratique, les taux de dépassement sont calculés selon différentes méthodes. Dans l'idéal, un accord devrait être trouvé à l'échelle cantonale ou nationale sur la méthode à appliquer pour calculer les taux de dépassement. Tant que ce n'est pas le cas, les communes devraient au moins indiquer de manière transparente la méthode utilisée pour calculer les taux de dépassement.

Le présent outil permet aux communes d'obtenir une vue différenciée des taux de dépassement, tout en fournissant un taux de dépassement comparable entre les communes.

L'aide pratique distingue les taux de dépassement bruts et les taux de dépassement nets.

Les taux de dépassement bruts sont indiqués en fonction de la taille des ménages. Ils comprennent :

- Dossiers de bénéficiaires dont le loyer est supérieur au niveau fixé par les directives en matière de loyers.
 - Ni le montant du dépassement ni la question de savoir qui prend en charge les frais ne sont pertinents.
- Dossiers de bénéficiaires dont le loyer se situe dans les limites du niveau fixé par les directives en matière de loyers, mais pour lesquels des charges locatives ont été financées au moyen du forfait d'entretien au cours de l'année précédente. Important : cette pratique n'est pas autorisée conformément aux normes CSIAS (normes CSIAS 2026 : C.4.1.)
- Dossiers de bénéficiaires vivant dans des conditions de logement inadéquates, mais dont le loyer se situe dans les limites du niveau fixé par les directives en matière de loyers.
 - Ces bénéficiaires ayant besoin d'un soutien dans leur recherche d'un logement, bien qu'il n'y ait pas de dépassement, ces dossiers doivent être indiqués séparément.

Le nombre de ces dossiers pour chaque taille de ménage, rapporté au nombre total de dossiers correspondant à cette même taille de ménage, donne le **taux de dépassement brut**.

Pour calculer les taux de dépassement nets, on déduit ensuite les dossiers pour lesquels le service social prend en charge le loyer sans imposer la recherche d'un logement moins cher, pour les raisons suivantes :

- Taille et composition de la famille (normes CSIAS 2026 : C.4.1.)
- Enracinement dans un lieu donné (normes CSIAS 2026 : C.4.1.)
- Âge, santé et intégration sociale (normes CSIAS 2026 : C.4.1.)
- Procédure AI en cours (von Deschwanden 2024)
- Prise en charge du loyer pendant un délai de carence (cf. chapitre 4.1).

Après déduction de ces dossiers, on obtient les taux de dépassement nets. Ceux-ci sont également indiqués en fonction de la taille des ménages. Ils comprennent donc uniquement les dossiers dans lesquels les bénéficiaires doivent financer eux-mêmes les frais de logement excessifs au moyen du forfait d'entretien, ou dans lesquels le service social prend en charge durablement et sans condition ces frais en raison de directives en matière de loyers fixées à un niveau trop bas.

Guide pratique sur le taux de dépassement

	1 PH	2 PH	3 PH	4 PH	5 PH	6 PH	Bemerkungen
Nombre total de dossiers par taille de ménage							Si le nombre de dossiers par taille de ménage est inférieur à 10, il n'est pas pertinent de calculer le taux de dépassement.
Nombre total de dossiers dont le loyer dépasse le plafond fixé par la directive sur les loyers en vigueur							Tous les loyers supérieurs au plafond fixé par la directive sur les loyers sont pris en compte ici, quel que soit le montant du dépassement ou la prise en charge des frais par les services sociaux. ¹
Dossiers relatifs à des conditions de logement inacceptables dans le cadre de la directive sur les loyers							Ces personnes doivent bénéficier d'un accompagnement pour leur recherche de logement. C'est pourquoi elles sont prises en compte dans le calcul du taux de dépassement.
Taux de dépassement brut							
Prise en charge sans conditions pour raisons médicales							Si les données disponibles ne permettent pas de présenter de manière détaillée les loyers pris en charge sans conditions, les montants peuvent être cumulés et indiqués sur la première ligne.
Prise en charge sans conditions en raison d'une procédure AI en cours							
Prise en charge sans conditions liée à l'âge, à l'ancrage social, à l'intégration sociale ou à la situation familiale							
Sous-total : taux de dépassement							
Prise en compte à court terme de l'augmentation dans le cadre de la première inscription							
Taux net de dépassement des directives sur les loyers							Le taux net de dépassement comprend les dossiers dans lesquels les bénéficiaires paient le loyer excédentaire à partir du forfait d'entretien ou dans lesquels les services sociaux prennent en charge les frais de loyer, par exemple en raison d'une directive sur les loyers trop basse.

¹ Il convient également de prendre en compte les dossiers dont le loyer se situe dans les limites fixées par les directives, mais qui ont effectué l'année dernière des paiements rétroactifs au titre du forfait d'entretien.

Un fichier Excel modifiable est disponible [ici](#) pour téléchargement.

6. Bibliographie et liste des sources

- Bundesamt für Sozialversicherungen (2024): Mietkosten in den Ergänzungsleistungen (EL).
URL: <https://www.bsv.admin.ch/bsv/de/home/sozialversicherungen/ergaenzungsleistungen/grundlagen-und-gesetze/grundlagen/mietkosten-ergaenzungsleistungen.html> [Zugriffsdatum: 20.11.2024]
- von Deschwanden, Bernadette (2024). Anrechnung zu hoher Wohnkosten bei hängigem IV-Verfahren. In: Zeitschrift für Sozialhilfe ZESO. URL: https://skos.ch/fileadmin/user_upload/skos_main/public/pdf/Publikationen/Praxis_Anwendung/Praxisbeispiele/2015_Zeso04_Praxisbeispiel_Wohnkosten_IV_RL-V24.pdf [Zugriffsdatum: 12.06.2026]
- Hassler, Benedikt/Roulin, Christophe (2023). Umgang mit überhöhten Mieten in der Sozialhilfe. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe. (4). S. 8-9.
- Mosimann, Rachel (2024). Wenn die Miete über die geltende Limite angehoben wird. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe. (1). S. 8.
- Reflekt/Öffentlichkeitsgesetz.ch (2024). Wohnen am Limit. URL: <https://mietlimite.ch/recherchen/wohnen-am-limit/> [Zugriffsdatum: 15.11.2024]
- Roulin, Christophe/Hassler, Benedikt/Schnorr, Valentin (2024). Angemessene Mietzinslimiten: Überschreitungsquote als Indikator. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe. (3). S. 32-33. [Zugriffsdatum: 01.10.2024]
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2023). *Grundlagenpapier Wohnen. Aktuelle Herausforderungen und Handlungsansätze*. URL: https://skos.ch/fileadmin/user_upload/skos_main/public/pdf/Publikationen/Grundlagenpapiere/2024_02_SKOS_Grundlagendokument_Wohnen_aktualisiert.pdf [Zugriffsdatum: 29.01.2025]
- SKOS - Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (2026). *SKOS-Richtlinien*. URL: <https://rl.skos.ch/lexoverview-2026/> [Zugriffsdatum: 12.06.2026]
- Steger, Simon Raphael; Mösch Payot, Peter (2019). *Wenn Sozialhilfeempfänger die Wohnung wechseln müssen – eine methodische Unterstützung bei der Wohnungssuche*. In: ZeSo. Zeitschrift für Sozialhilfe, 116(2), S. 14-17.
- Verein seeland.biel/bienne (2017). Leitfaden für eine koordinierte Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende in der Region Seeland-Biel/Bienne. URL: https://www.seeland-biel-bienne.ch/fileadmin/PDF/Themen/Soziales_und_Gesundheit/Mietzinslimiten_fuer_Sozialhilfebeziehende/Leitfaden_Mietzinspraxis_2016.pdf [Zugriffsdatum: 01.11.2024]
- ZHAW Soziale Arbeit (2019). Zusammenhang zwischen Einkommens- und Energiearmut sowie die Folgen energetischer Sanierungen für vulnerable Gruppen: Eine qualitative Analyse. URL: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/umwelt/publikationen-bwo/energiearmut.html> [Zugriffsdatum: 20.11.2024]

Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW
Hochschule für Soziale Arbeit
Von Roll-Strasse 10
CH - 4600 Olten