coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

INFOPOOL

Facts & Figures
Termes et arguments concernant l'habitat d'utilité publique

Logements abordables – quelle est la mesure d'aide judicieuse?

Les avantages et inconvénients de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne

L'essentiel en bref

Les pouvoirs publics disposent de divers moyens de promouvoir des logements abordables. Avec l'aide à la pierre, ils apportent un soutien aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour proposer un habitat à prix et loyer modérés. S'agissant de l'aide à la personne ou individuelle, des allocations de logement sont versées directement aux ménages disposant d'un faible revenu, de sorte que ceux-ci puissent se procurer un logement approprié sur le marché.

L'aide à la personne présente avant tout l'avantage de sa grande précision et du droit général à cette prestation: les aides financières peuvent être versées de manière ciblée à tous les ménages qui y ont droit. Pourtant, cette forme d'aide comporte le danger d'une hausse générale des prix, en particulier sur des marchés tendus. Car le versement d'allocations de logement entraîne également un consentement à payer un prix plus élevé. Le cas échéant, l'aide individuelle sert, tout au moins en partie, à simplement amortir l'effet de loyers trop onéreux et à améliorer les rendements des fournisseurs de logements.

L'aide à la pierre a pour elle le gros avantage d'un effet durable. Les logements construits restent bon marché sur le long terme. Il y a également lieu de s'attendre, à partir d'un certain volume, à une atténuation des prix sur le marché. L'aide à la pierre a pour inconvénient un impact limité. Comme la demande de logements à loyer modéré dépasse généralement l'offre, se pose la question de la répartition adéquate des logements bénéficiant de cette promotion. Pour les logements dont les loyers sont réduits de manière ciblée s'appliquent des règles strictes en matière de limites de revenus, de fortune et d'occupation. Par ailleurs, le secteur de l'utilité publique se régule lui-même, dans une large mesure. Plus de deux tiers des logements d'utilité publique sont soumis à des prescriptions régissant leur occupation. La plupart des maîtres d'ouvrage d'utilité publique se sont par ailleurs contraints dans leurs statuts à louer leurs logements à certains groupes cibles telles que les familles, les ménages à revenus modestes ou les personnes âgées.

Introduction

Depuis le passage au nouveau millénaire, les loyers ont connu une hausse constante en Suisse. Cette tendance a déclenché un débat public sur ce qu'est la charge financière supportable d'un logement – en particulier pour des ménages disposant d'un faible revenu, mais aussi pour la classe moyenne. Afin de mettre à disposition des logements abordables, les pouvoirs publics disposent de deux approches fort différentes: l'aide à la pierre et l'aide à la personne. Ces deux approches seront développées ci-après et les avantages et inconvénients les plus fréquemment cités dans le débat public feront l'objet d'une discussion. Hormis des réflexions de fond, sera traitée aussi la question de savoir quelle est, parmi ces deux approches, celle qui parvient le mieux à faciliter l'accès à un logement abordable pour des ménages à faibles revenus.

Définition de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne

Dans l'aide à la pierre, le soutien des pouvoirs publics est lié à un immeuble qui est construit, rénové ou acquis par un maître d'ouvrage d'utilité publique. Selon sa forme, cette aide objective a pour but d'augmenter l'offre, de mettre un logement à disposition de personnes présentant des besoins particuliers, ou de réduire le loyer au moyen de conditions favorables. Les instruments usuels en sont par exemple la remise de terrain en droit de superficie, les cautionnements, les prêts et contributions aux frais de construction, frais d'intérêts ou d'amortissement. Des participations aux fonds propres de maîtres d'ouvrage d'utilité publique en font également partie au sens le plus large.

S'agissant de l'aide à la personne, une allocation de logement est versée directement par l'Etat aux ménages économiquement faibles, de sorte que ceux-ci puissent se procurer un logement approprié sur le marché, et ce à des loyers supportables. Des exemples d'aides à la personne sont les «allocations de logements destinées aux familles» dans le canton de Bâle-Ville ou l'«allocation de logement» dans le canton de Genève. Des contributions aux loyers sont également répandues dans des communes des cantons de Bâle-Campagne et de Vaud. Une autre forme d'aide à la personne réside dans les contributions aux frais de logement versées dans le cadre des prestations complémentaires de l'AVS/AI et de l'aide sociale.

Les deux approches d'aide peuvent également se combiner en limitant les allocations de logement à des immeubles bénéficiant d'une aide à la pierre[1]. On parle alors d'«aide individuelle indirecte». Lorsqu'à l'occasion de l'octroi de logements bénéficiant d'une aide à la pierre, des limites de revenus et des règles concernant l'occupation sont appliquées, ceci correspond également à une aide individuelle indirecte. La promotion de la construction de logements des cantons de Zurich ou de Zoug est par exemple fondée sur ce principe.

Les avantages et inconvénients de l'aide à la pierre

L'aide à la pierre a pour elle le gros avantage d'un effet durable. Un logement construit à des conditions avantageuses demeure bon marché grâce au loyer à prix coûtant. Car contrairement aux loyers du marché, seuls les coûts effectivement encourus entrent alors dans le calcul du loyer. L'aide à la pierre permet également un usage économe de l'argent du contribuable. En effet, dans la mesure où des prêts à intérêt favorables sont utilisés, les fonds seront remboursés. Pour les pouvoirs publics, l'aide à la pierre présente les avantages suivants: leurs besoins financiers peuvent être limités et pilotés via le volume de la promotion. Il s'ensuit également une charge administrative relativement faible. En outre, un argument important de l'aide à la pierre réside dans le fait qu'à travers elle, il est possible d'exercer une influence sur l'offre de logements (par exemple en ce qui concerne les limites des coûts et des prix, les standards énergétiques ou l'accessibilité aux personnes handicapées). De plus, cette aide crée une forte impulsion dans le domaine de la construction. Il ne faut pas oublier que l'aide à la pierre exerce à partir d'un certain volume un effet de modération des prix sur le marché du logement.

1 Cette combinaison de l'aide individuelle et de l'aide à la pierre existait par exemple dans le cadre des abaissements supplémentaires de l'ancienne loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). La LCAP a représenté de 1974 à 2003 la base de la promotion du logement de la Confédération. En 2003, elle a été remplacée par la loi sur le logement (LOG). Le système des abaissements supplémentaires s'éteint à vue d'œil.

Mais cette aide présente également des inconvénients. Ainsi, des effets d'aubaine sont par exemple possibles: quelques objets subventionnés auraient probablement été établis ou renouvelés même sans soutien étatique. Des détracteurs de l'aide à la pierre argumentent en outre que celle-ci conduirait à des «distorsions du marché». Il serait ainsi envisageable qu'avec une part élevée de logements subventionnés, un retrait des investisseurs ayant des buts lucratifs ait lieu. Mais dans la pratique, ceci ne s'est pas confirmé: compte tenu du faible volume de cette aide, il n'y a pas à constater de distorsions du marché, ni à observer un recul des investisseurs axés sur le rendement.
Une difficulté présentée par cette aide réside dans le fait qu'il y a généralement de nombreux intéressés pour un logement qui en bénéficie. Dès lors se pose la question de savoir comment ces logements peuvent être répartis correctement. Ce sujet sera abordé plus loin, de façon plus approfondie.

Les avantages et inconvénients de l'aide à la personne
Les gros avantages de l'aide à la personne sont avant tout son ciblage très précis et le droit général à y prétendre: les aides financières peuvent être versées de manière ciblée à tous les ménages remplissant les conditions d'octroi. De plus, l'aide à la personne permet, moyennant un contrôle régulier, une adaptation aux conditions individuelles changeantes (revenus, nombre de personnes dans le ménage). Entre également positivement dans la balance le fait que les occupants ne sont pas limités dans leur recherche d'un appartement ou qu'ils peuvent rester dans leur logements actuel.

C'est surtout le danger d'une hausse générale des loyers qui va à l'encontre de l'introduction de cette aide. Car quiconque bénéficie d'allocations est également prêt à payer davantage pour un logement. De ce fait, les fournisseurs de logements sont en situation d'exiger de façon générale des loyers plus élevés pour un habitat. Des loyers en hausse exercent à leur tour une pression sur les prix, de sorte qu'il faut soutenir toujours plus de ménages. Par conséquent, les coûts sont toujours croissants pour les pouvoirs publics.

A cela s'ajoute que les fonds investis – il s'agit de contributions à fonds perdu – disparaissent sans qu'un effet durable ne soit obtenu sur l'offre de logements. En particulier, les logements ne restent avantageux qu'aussi longtemps que les allocations sont versées. En outre, il en résulte une grande charge administrative liée à l'examen du droit à l'aide demandée. Il s'est révélé dans la pratique que l'aide à la personne est trop peu appropriée aux groupes de personnes défavorisées sur le marché du logement. Des personnes marginalisées, par exemple, doivent souvent payer des loyers surfaits pour un logement de mauvaise qualité. L'aide à la personne n'est donc pas non plus un moyen adapté pour garantir la qualité de logements à loyer modéré.

Quelle approche favorise la mixité sociale?
Les partisans de l'aide à la personne font valoir que la mixité sociale est mieux garantie lorsque

Pourquoi le versement de l'aide à la personne génère une hausse des prix?

Les ménages bénéficiant d'allocations de logement consentiront à payer un prix plus élevé parce que l'Etat prend en charge une part de leur loyer. Lorsqu'un tel ménage recherche un logement sur le marché, il peut par exemple se payer désormais un logement dans le segment de loyer de 1500 à 2000 francs par mois. Il s'ensuit une augmentation de la demande dans cette catégorie de prix. Une partie des bailleurs recherchera dans ce segment à proposer ces logements à des loyers plus élevés. Nombre de personnes en quête de logements (avec ou sans allocation) envisageront de payer un peu plus en raison de la forte concurrence. Quelques bailleurs, dont les loyers se situaient jusqu'alors au-dessous de 1500 francs par mois, proposeront aussi leurs logements à des conditions plus onéreuses. Parce que les ménages disposant d'un faible revenu sont disposés à payer davantage, ces logements trouveront également preneurs. Et au final, en forçant le trait, le tableau est le suivant: parce que le nombre de logements ne peut augmenter aussi rapidement, tout au moins dans les villes, et parce que tous les ménages doivent bien se loger quelque part, chacun finit par payer davantage pour des logements dont la qualité n'a pas changé.

les demandeurs de logement peuvent en rechercher un qui leur convienne sur l'ensemble du marché. Cet argument peut paraître convaincant au premier abord. Pourtant, la population se répartit souvent selon le statut professionnel et social ou la nationalité. Lorsque l'habitat bon marché peut être proposé sur tout le territoire cantonal ou communal et dans divers quartiers, ceci contribue finalement davantage à la mixité sociale.

Quelle est l'approche d'aide qui convient le mieux au soutien ciblé de ménages économiquement faibles?

En y regardant de manière superficielle, l'aide à la personne peut sembler, avec son ciblage très précis et le droit général à cette prestation, un instrument plus adapté à l'approvisionnement des groupes de population les plus pauvres. Dans le contexte d'une offre de logements flexible et suffisamment importante, l'aide individuelle peut effectivement constituer un moyen approprié pour éviter des charges de logement surfaites. Les limites de revenus et de fortune ne peuvent alors être fixées trop restrictivement, car l'effet demeure ténu lorsque quelques rares ménages seulement peuvent bénéficier d'allocations de logement.
Par contre, si dans un marché du logement tendu, des allocations de logement sont versées à large échelle, le risque est grand de constater, comme déjà mentionné ci-avant, une hausse générale des prix (voir encadré à la page 3). Le cas échéant, l'aide individuelle sert, tout au moins partiellement, à simplement amortir l'effet de loyers trop onéreux et à améliorer les rendements des fournisseurs de logements.[2]

En dépit du ciblage très précis, les moyens étatiques mis en œuvre ne parviennent finalement que partiellement au véritable groupe cible, autrement dit aux plus pauvres. Effet secondaire indésirable, il y a une redistribution de l'argent des contribuables aux fournisseurs de logements.

Les détracteurs de l'aide à la pierre allèguent souvent que ce sont les «mauvaises» personnes qui habitent les logements bénéficiant de cette aide et que, respectivement, les moyens engagés par l'Etat ne reviennent pas entièrement aux couches les plus pauvres de la population. Effectivement, il y a aussi – pour une part – des ménages de la classe moyenne qui vivent dans des logements bénéficiant de l'aide à la pierre. Mais compte tenu d'une bonne mixité sociale, ceci est également défendable. Suivant les modalités de l'aide à la pierre, ce n'est pas la réduction de loyer visée qui passe au premier plan, mais l'augmentation générale de l'offre de logements abordables.[3] Ainsi la Confédération ne pose aucune condition concernant l'occupation des logements dans le cadre du cautionnement d'emprunts ou de l'octroi de prêts à intérêts favorables destinés aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Ceci parce que l'aide fédérale ne vise pas seulement la réduction des prix et des loyers des logements, mais aussi de façon générale, comme le prescrit l'article 108 de la Constitution fédérale, la promotion de l'activité d'organes et d'organisations de l'habitat d'utilité publique.[4]

La Confédération exige toutefois de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique des contre-prestations à son aide financière. La plus importante est l'application des loyers à prix coûtant, autrement dit seuls les coûts effectivement encourus peuvent être intégrés dans le calcul du loyer. Grâce aux loyers inférieurs, les cantons et les communes ont tendance à bénéficier d'une décharge au plan des dépenses de l'aide sociale. En outre, la Confédération s'appuie sur l'autorégulation du secteur. La plupart des maîtres d'ouvrage

2 Cf. à ce sujet l'article «Subjekt- oder Objekthilfe? – Eine Auslegeordnung» de Christoph Brutschin, paru dans l'annuaire 2012 de l'aide sociale de la ville de Bâle

3 Les occupants de logements bénéficiant de l'aide à la pierre n'en sont pas les seuls bénéficiaires. Car, à partir d'un certain volume, il faut également s'attendre à une modération générale des prix du marché.

4 Le groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes» écrit à propos de la promotion de l'activité du secteur de la construction d'utilité publique: «Ce mandat constitutionnel est à mettre sur le même pied que l'encouragement, formulé dans ce même alinéa, de l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinées à l'usage personnel de particuliers et dans le cadre duquel on n'envisage pas de prescriptions d'occupation, p. ex. en lien avec l'octroi d'allégements fiscaux.» (cf. Rapport du 2 décembre 2014 du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes», p. 14)

d'utilité publique se sont contraints dans leurs statuts à louer leurs logements à certains groupes cibles telles que les familles, les ménages à revenus modestes ou les personnes âgées. D'autre part, au moins deux tiers des logements de ces maîtres d'ouvrage sont soumis à des prescriptions impératives en matière d'occupation.[5]

L'aide à la pierre peut donc être conçue de manière à viser l'augmentation générale de l'offre de logements abordables, tel que le montre l'exemple de l'aide fédérale actuelle. Mais cette aide peut aussi avoir pour objectif la réduction ciblée des loyers. La promotion du logement dans les cantons de Zurich ou de Zoug en est un exemple. Les logements subventionnés, autrement dit ceux dont les loyers sont réduits par des aides substantielles de l'Etat, doivent être clairement réservés aux ménages qui en ont le plus besoin. C'est ce qui se passe réellement en pratique aussi; la limite fixée pour les revenus et la fortune ainsi que les règles en matière d'occupation en sont la garantie. Dans le passé, il y a eu quelques problèmes au niveau de l'application de ce principe. Ainsi, en 2014, les médias ont fait état de cas de logements subventionnés occupés à Berne par des personnes qui en réalité n'en avaient plus le droit. Cet exemple de la ville de Berne est cependant un cas unique à l'échelle nationale. Elle est imputable au contrôle lacunaire de la part des pouvoirs publics et, dans l'intervalle, les problèmes ont été résolus.

Pour conclure, on peut constater que tant l'aide à la pierre que l'aide individuelle ne profitent pas uniquement aux plus pauvres. S'agissant de l'aide à la pierre de la Confédération, ceci s'explique par le fait qu'en vertu du mandat constitutionnel, cette promotion vise un but plus large que la réduction ciblée du loyer pour des ménages à faibles revenus. En ce qui concerne l'aide à la personne, ce phénomène est dû à ce que l'introduction d'une telle aide déclenche vraisemblablement une augmentation des prix et que, par conséquent, elle subventionne au moins en partie les fournisseurs de logements. Sur des marchés tendus, l'aide à la personne n'est donc pas vraiment le bon choix.

Conclusion à propos de l'aide à la pierre et de l'aide à la personne

Bien que les deux méthodes présentent leurs avantages et inconvénients, coopératives d'habitation Suisse estime que l'aide à la pierre s'en sort mieux. Elle a en particulier pour elle le maintien à long terme d'une offre de logements abordables, la possibilité d'exercer une influence au plan qualitatif et quantitatif sur la construction de logements ainsi que, à partir d'un certain volume, un effet modérateur sur les prix du marché.

En soupesant de façon pragmatique les avantages et inconvénients, tant la Confédération que les organes de décision cantonaux et communaux ont jusqu'ici orienté principalement leur politique du logement vers l'aide à la pierre. Quelques exemples: le Grand Conseil du canton de Neuchâtel a décidé à l'unanimité en 2014 de miser plus fortement sur l'aide à la pierre. Le gouvernement du canton de Zurich, d'obédience bourgeoise, tient également à ce mode d'aide.[6] Pour le canton de Vaud, les inconvénients d'une aide à la personne sont trop importants dans les conditions actuelles du marché. Et dans le canton de Zoug, l'introduction d'une aide à la personne a été refusée en raison du coût estimé.[7]

Coopératives d'habitation Suisse considère que cette pratique est correcte, sans s'opposer en soi au versement d'aides individuelles. Les allocations de logement servies dans le cadre des prestations complémentaires de l'AVS/AI ainsi

5 Cf. Etude de l'OFL «Critères de location des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse» 2012

6 Dans une prise de position du 21 mai 2014, le Conseil d'Etat du canton de Zurich s'exprimait comme suit: «Le financement de la pierre a en principe fait ses preuves dans le canton. Il est ciblé, transparent et garantit une utilisation économe de l'argent des contribuables: le capital est investi durablement et doit être remboursé; les pouvoirs publics ne font que renoncer à percevoir un intérêt. Ce financement ainsi que le soutien financier de logements de coopératives déploient, spécialement en des temps où l'offre ne peut suivre le rythme en raison de la demande croissante, une influence modératrice sur l'évolution des prix. Le financement individuel ne modère pas de telles évolutions excessives des prix. En cas de faible disponibilité de logements meilleur marché, la gestion d'un financement individuel est encore plus difficile; elle sera plutôt favorable dans un marché du logement flexible présentant une offre suffisante. De plus, l'aide individuelle est garantie sur tout le territoire, et donc très onéreuse.»

7 Cf. Rapport du 2 décembre 2014 du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes», p. 12

que de l'aide sociale sont nécessaires. Les contributions aux loyers des familles, telles que les connait par exemple le canton de Bâle-Ville, sont aussi défendables. Mais il ne faut pas oublier que dans le cadre de l'aide à la personne, de très gros montants sont déjà versés. Près de 500 millions de francs de prestations complémentaires sont chaque année alloués au seul titre de l'aide au logement.[8] A cela s'ajoutent les contributions aux frais de logement dans le cas de l'aide sociale, les allocations individuelles de logement fournies par certaines communes et des cantons. Pour la promotion de l'habitat d'utilité publique, la Confédération ne dépense cependant pas un seul franc net par tête d'habitant en Suisse. Les dépenses pour les aides à la personne représentent le multiple du montant de celles consenties à la pierre.

Si l'on pense que les multiples formes d'allocations de logement contribuent à faire augmenter les prix sur le marché du logement, se pose réellement la question de savoir s'il faut encore développer l'aide à la personne. Coopératives d'habitation Suisse est convaincue qu'un franc donné par les pouvoirs publics en tant qu'aide à la pierre est doté d'un effet plus durable et, par conséquent, est mieux investi que dans le cadre de l'aide individuelle. En effet, alors que celle-ci coûte chaque année des montants énormes, et ce sans s'attaquer à la racine du problème, l'aide à la pierre favorise un investissement. Cette aide agit alors pendant toute la durée d'exploitation de l'immeuble. Un logement construit à des conditions avantageuses demeure bon marché grâce au loyer à prix coûtant.

Mais tous les ménages ayant besoin d'un logement bon marché n'y ont pas encore accès. Ceci ne devrait pas être un argument pour passer au système de l'aide à la personne. Bien au contraire, on a urgemment besoin d'investissements accrus dans l'habitat d'utilité publique. Imaginons quelles économies pourraient être réalisées dans les aides au logement si seule une fraction de ces allocations versées chaque année dans le cadre des prestations complémentaires ou de l'aide sociale était investie dans la mise à disposition effective de logements à loyer modéré.

Utilité publique et soutien des pouvoirs publics

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique s'engagent à appliquer les loyers à prix coûtant. Contrairement aux loyers du marché, dans ce système, seuls les coûts effectivement encourus entrent alors dans le calcul du loyer. Ainsi ces maîtres d'ouvrage renoncent à rechercher des profits. En conséquence, leurs logements sont meilleur marché à moyen et long terme que ne le sont des logements comparables mis sur le marché par d'autres investisseurs. L'utilité publique n'a rien affaire en soi avec un soutien des pouvoirs publics. Mais elle est la condition pour pouvoir prétendre à des prestations d'aide de la part de la Confédération.

Seule une partie de l'offre de logements d'utilité publique a été créée avec un soutien public, que ce soit par exemple sous forme d'octroi d'un droit de superficie ou via des aides au financement accordées par les pouvoirs publics. De plus, certains logements bénéficient de réductions de loyer, de façon ciblée. Tel est par exemple le cas lorsque pour des logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, des abaissements supplémentaires selon LCAP (cf. première note en bas de page) ou des prêts sans intérêts sont accordés (comme dans le canton de Zurich). Cette forme de soutien public substantiel est couplée à des prescriptions d'occupation et de limite de revenus et de fortune.

8 Cf. Rapport du 2 décembre 2014 du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes», p. 10

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

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

Cf. également à ce sujet le Rapport du 2 décembre 2014 du groupe de travail «Dialogue en matière de politique du logement entre la Confédération, les cantons et les villes», p. 10-11

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera
federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Editeur:
Coopératives d'habitation Suisse
Lea Gerber, Politique et fondements

Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Bucheggstrasse 109
Case postale
8042 Zurich
www.wbg-schweiz.ch

Zurich, en juin 2015