

## Communiqué de presse

Berne, le 13 juin 2024

### **Des loyers abordables : Soutenir directement les locataires à faibles revenus ou mettre à disposition des logements publics ?**

**Le caractère abordable du logement est une préoccupation centrale dans le débat politique actuel. Il y a des demandes de logements à prix modérés, mais aussi des demandes de soutien direct aux locataires à faibles revenus. Qu'est-ce qui est le plus efficace en fin de compte ? L'Association Immobilière Suisse (AIS) a confié une étude à Swiss Economics et au Dr Marco Salvi pour répondre à cette question. L'étude montre que la politique suisse du logement serait plus efficace avec une aide à la personne généralisée et qu'elle serait aussi substantiellement meilleure grâce à un bon rapport coûts/bénéfices.**

Dans quelle mesure les coûts du logement sont-ils supportables en Suisse ? L'étude montre clairement que, malgré la hausse des loyers et des prix de l'immobilier, le taux d'effort reste constant depuis 20 ans à environ 20 % du revenu brut des ménages en moyenne nationale, soit bien en deçà du seuil de 30 % considéré comme supportable. Il convient toutefois de faire une distinction : Pour les ménages qui ont récemment emménagé dans un logement, le caractère supportable des coûts du logement s'est quelque peu détérioré. L'étude montre en outre que ce ne sont pas principalement les familles qui sont confrontées au problème du caractère supportable des coûts du logement. Les ménages qui consacrent plus de 30 % de leur revenu brut au logement sont principalement des ménages d'une seule personne. Ils ne se trouvent pas non plus exclusivement dans les villes-centres, mais tout aussi souvent dans les agglomérations. Les ménages qui dépassent le taux d'effort de 30 % occupent en outre très souvent des logements relativement grands et consomment donc beaucoup d'espace de logement. L'étude explique ces contradictions.

### **L'Aide à la pierre et l'aide à la personne : encourageant le logement à prix modérés ou subventions directes ?**

Comment la politique suisse du logement peut-elle garantir que les aides publiques profitent autant que possible à ceux qui en ont réellement besoin ? Faut-il - comme jusqu'à présent - promouvoir avant tout l'offre de logements à prix modérés ? Ou est-il plus efficace de fournir une aide financière directe à ceux qui en ont besoin parmi les demandeurs de logement ? L'étude examine ces questions en détail et explique également quels instruments d'encouragement existent et sont utilisés aujourd'hui en Suisse.

Les approches d'encouragement de la politique suisse du logement peuvent être divisées en aide directe et indirecte. L'aide directe comprend par exemple le soutien financier aux maîtres d'ouvrage qui mettent à disposition des logements à prix modérés (aide à la pierre), mais aussi les subventions de l'État aux ménages et aux personnes privées (aide à la personne). En Suisse, l'aide à la pierre est aujourd'hui pratiquée à tous les niveaux de l'État : au niveau fédéral, cantonal et communal. Mais on oublie souvent que l'aide à la personne - notamment sous la forme de contributions aux frais de logement dans le cadre de l'aide sociale ou de prestations complémentaires - est également très répandue en Suisse. Par ailleurs, l'aide indirecte désigne les mesures visant à maintenir les coûts du logement à un niveau bas, sans que l'État n'y consacre des fonds. Les pourcentages minimaux de logements d'utilité publique dans les communes en sont un exemple.

### **Que se passerait-il si l'aide à la personne était pratiquée à grande échelle en Suisse ?**

En partant de l'aide à la personne actuellement pratiquée en Suisse, l'étude montre enfin ce que coûterait une extension de ce système à l'ensemble du pays. Si les subventions individuelles étaient déterminées comme c'est le cas aujourd'hui pour les prestations complémentaires (PC), les besoins de soutien de l'Etat s'élèveraient à environ CHF 1'450 millions pour l'ensemble de la Suisse. 12,6 % des ménages suisses y auraient droit. Le canton de Bâle-Ville connaît un autre modèle d'aide à la personne, qui soutient exclusivement les ménages avec enfants. Si ce modèle était mis en œuvre au niveau national, l'effort financier s'élèverait à environ 700 millions de francs, ce qui correspondrait à 3,6 % des ménages ayant droit à une aide.

L'aide à la pierre et l'aide à la personne pratiquées aujourd'hui présentent toutes deux des faiblesses : L'aide à la personne pourrait avoir un effet à la hausse sur les marchés inélastiques, par exemple dans les centres des grandes villes. Quant à l'aide à la pierre, elle n'atteint pas suffisamment les personnes réellement dans le besoin, car elle n'agit pas de manière ciblée. Mais surtout, elle évince l'activité de construction de logements privés.

### **L'aide à la personne est un instrument efficace de la politique du logement**

Les différents scénarios d'une éventuelle mise en œuvre de l'aide à la personne à l'échelle nationale montrent pour la première fois que celui-ci est tout à fait abordable, à condition d'être conçu de manière raisonnable et ciblée.

En outre, il apparaît clairement que le montant total de l'aide permettrait de soutenir nettement plus de ménages à faible revenu et qu'une aide à la personne élargie présente donc une pertinence nettement plus élevée que l'aide à la pierre telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui.

Les aspects critiques de l'aide à la personne sont également discutés : Les critiques affirment que l'aide à la personne entraîne une pression sur les prix sur le marché du logement, de sorte qu'il en résulterait finalement une hausse des loyers. Un tel effet n'est toutefois à attendre que si l'offre de logements ne réagit pas aux changements de prix et si une très grande partie des ménages a droit à l'aide à la personne. En fin de compte, l'effort financier et l'impact de l'aide personnelle dépendent donc de manière décisive de la façon dont elle est ciblée.

### **L'étude met en évidence :**

Bien que l'aide à la personne coûte - selon les modalités - plus cher que l'aide à la pierre pratiquée aujourd'hui en Suisse, le rapport coûts/bénéfices de l'aide à la personne est bien meilleure. La possibilité d'aménager les contributions d'encouragement de manière ciblée et en fonction des besoins fait de l'aide à la personne un instrument très efficace de la politique du logement. Il améliorerait la mixité sociale des ménages dans les ensembles résidentiels et permettrait de cibler précisément l'aide aux personnes dans le besoin. Avec l'aide à la personne, l'aide va donc à ceux qui en ont réellement besoin.

**Contact**  
**Association Immobilière Suisse**  
Dr Beat Walti, président de l' AIS

Tél. +41 79 296 72 25

[contact@vis-ais.ch](mailto:contact@vis-ais.ch)

+41 31 311 65 25

**Contact**  
**Auteurs de l'étude**  
Dr Samuel Rutz

Tél. +41 79 204 78 83