

Lignes directrices

pour une pratique coordonnée de
plafonnement des loyers pour les bénéficiaires
de l'aide sociale dans la région
Seeland-Biel/Bienne

L'essentiel en bref

Adoptées par le Comité de l'Association seeland.biel/bienne le 26 avril 2017

L'essentiel en bref

Le plafonnement des loyers empêche que l'aide sociale serve à couvrir des loyers excessifs. Comment réussir à fixer les plafonds de loyers dans la région Seeland/Biel/Bienne de manière coordonnée et fondée sur le plan professionnel ? Les lignes directrices de l'Association seeland.biel/bienne contiennent un modèle, sur lequel les autorités sociales et services sociaux peuvent s'appuyer.

Objectifs des lignes directrices

- La transparence entre les autorités sociales et services sociaux de la région est accrue. Il s'agit d'empêcher que les plafonds de loyers soient employés pour piloter l'arrivée et le départ de personnes défavorisées sur le plan économique.
- Les autorités sociales et services sociaux s'appuient sur un modèle de calcul professionnel lui-même basé sur les données de l'offre locale et actuelle de logements.
- Une base actuelle des données, un monitoring régional sur l'état de la mise en œuvre ainsi que des échanges d'expériences réguliers entre les autorités sociales et services sociaux renforcent le processus de développement commun.

Modèle de calcul d'un plafonnement convenable des loyers

Les lignes directrices conseillent de fixer les plafonds de loyers par commune, car les niveaux des loyers entre les communes varient parfois considérablement. Le modèle proposé part de la surface habitable et est calculé en deux étapes:

- Étape 1 (multiplication): une taille de logement définie à 45 m² pour un ménage d'une personne est choisie comme base. 15 m² s'y ajoutent par membre supplémentaire dans le ménage. Le plafond de loyer («valeur de la surface habitable») est calculé en multipliant la surface habitable par le prix moyen au mètre carré de tous les logements vacants proposés dans la commune concernée. Dans ce but, on utilise les prix nets de location.
- Étape 2 (validation): les statistiques mesurent les prix des loyers pour les tailles de logements uniquement selon le nombre de pièces. Le plafond de loyer des ménages d'une personne est examiné au vu de l'offre effective de logements de 1 et 2 pièces. Si la valeur de validation diffère notablement de la valeur de la surface habitable (étape 1), la «valeur de validation» pour un ménage composé d'une personne est appliquée et utilisée comme plafond de loyer. L'augmentation du plafond de loyer pour les ménages composés de plusieurs personnes est ensuite effectuée selon le même principe que lors de l'étape 1. Cela permet de garantir que les conditions effectives sur le marché local du logement sont prises en compte dans le modèle de calcul.

Taux de dépassement

Les taux de dépassement indiquent à quel point les limites calculées au vu des prix des loyers sur le marché sont conformes à la réalité à laquelle les bénéficiaires de l'aide sociale font face lors de la recherche d'un logement (p. ex. pénurie de logements, nombreux changements de logements «en sous-main»). Quand on décide de changer les plafonds de loyers, il convient d'inclure dans ses réflexions non seulement les limites calculées au moyen du modèle, mais aussi les taux de dépassement.

Étapes de la mise en œuvre et accompagnement par l'Association seeland.biel/bienne

En règle générale, les plafonds de loyers doivent être réexaminés tous les quatre ans. La compétence décisionnelle ressortit aux autorités sociales. L'Association seeland.biel/bienne met à la disposition des services sociaux la base de données nécessaire ainsi qu'un outil de calcul.

À intervalles réguliers, les autorités sociales et services sociaux échangent leurs expériences acquises dans la mise en œuvre des plafonds de loyers. L'Association seeland.biel/bienne organise l'échange des expériences et mène un monitoring de l'état de la mise en œuvre.

Importance et groupe cible des lignes directrices

La compétence de fixer les plafonds de loyers et de décider de leur mise en œuvre ressortit aux autorités sociales. Par conséquent, les dispositions des lignes directrices ont valeur de recommandations. Elles s'adressent aux autorités sociales et services sociaux de la région Seeland-Biel/Bienne.