



Département des affaires sociales de la ville de Bienne	Mot-clé: Loyer	Valable dès le 24.11.2023	Approuvé par l'autorité sociale de la ville de Bienne
----------------------------------------------------------------	---------------------------	----------------------------------	--------------------------------------------------------------

Propre Mot-clé du Département des affaires sociales

Résumé

En principe, les loyers conformes aux directives en matière de loyers de l'Autorité sociale de la ville de Bienne, ainsi que charges locatives, sont payés par le service social.

Les loyers impayés ne sont pris en charge que sous certaines conditions (voir Chapitre 5).

En cas de sans-abris, le service social met en relation la personne soutenue avec les organisations d'aide appropriées.

Le service social informe la personne soutenue en cas de frais de logement excessifs. Le service social indique à la personne soutenue si une demande de baisse de loyer en lien avec taux d'intérêt de référence hypothécaire est possible ou si un changement de logement peut être raisonnablement exigé. En règle générale, la recherche de logement est documentée. Si un changement de logement apparaît intolérable, alors les frais de logement excessifs seront pris en charge par le service social.

Bases légales

- Loi fédérale du 30.03.1911 complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations), art. 253ss (RS 220)
- Loi du 11.06.2001 sur l'aide sociale (LASoc), art. 25, art. 27, art. 28, art. 30 al. 4, art. 31a, art. 32, art. 36 (RSB 860.1)
- Ordonnance du 24 octobre 2001 sur l'aide sociale (OASoc), articles 8o, 10 et 11c1 (RSB 860.111)
- Normes CSIAS B.3 et C.1.
- Directive de l'Autorité sociale de la ville de Bienne du 02.03.2023, conformément à l'art. 17 al. 3 LASoc, au Département des affaires sociales de la ville de Bienne concernant l'adaptation des normes de loyers.
- Directive interne concernant l'adaptation des normes de loyers du 24.03.2023.
- Jugement du Tribunal administratif du canton de Berne du 13 mai 2015 (JTA 200 2015 179)
- Arrêts non publiés du Tribunal fédéral: 8D_1/2015 du 31.08.2015, 8C_805/2014 du 27.02.2015, 8C_191/2020 du 03.07.2020

Règles matérielles

1. Principes

Le loyer net prévu dans le contrat de bail est pris en charge par l'aide sociale, pour autant qu'il soit conforme aux normes internes.

Le service social assume également les acomptes de charges locatives, ainsi que des éventuels surplus inscrits dans le décompte de charge annuel. Lorsque les charges lui semblent excessives, il demande à la personne soutenue de faire vérifier le décompte par le service des locations ou l'Autorité régionale de conciliation et, le cas échéant, de les faire réviser par le biais d'une procédure.

Si la personne soutenue exerce la fonction de concierge, le loyer et le salaire doivent être inscrits séparément au budget, à savoir que le salaire ne doit pas être déduit du loyer, mais comptabilisé comme revenu.

2. Directives concernant le loyer net

Les normes de loyers sont basées sur la directive de l'Autorité sociale de la ville de Bienne du 02.03.2023 concernant l'adaptation des normes de loyers.

Le montant du loyer est calculé en fonction du nombre de personnes vivant dans le ménage. Voir le tableau ci-dessous :

Dès le 01.04.2023	Loyer net	Charges (20% du loyer net)*	Loyer brut
1 Personne	700.00	140.00	840.00
2 Personnes	950.00	190.00	1'140.00
3 Personnes	1'100.00	220.00	1'320.00
4 Personnes	1'350.00	270.00	1'620.00
5 Personnes	1'550.00	310.00	1'860.00
6 Personnes	1'700.00	340.00	2'040.00
7 Personnes et +	1'850.00	370.00	2'220.00

*Ces montants ne sont fournis qu'à titre indicatif. Les charges supérieures à 20% sont également assumées par le service social.

Pour les personnes soutenues qui exercent un droit de visite effectif, durant la semaine ou les vacances y compris la nuit, le tableau ci-dessous s'applique. En outre, les personnes soutenues doivent fournir une confirmation écrite du parent qui a la garde principale de l'enfant, ainsi que les documents correspondants (jugement de divorce ou de séparation, ou convention).

Nbr. de personne vivant de manière stable dans le logement	Enfants placés ou avec droit de visite	Loyer net pour le ménage
1	1 ou 2	950.00
	3 ou 4	1'100.00
	5 ou 6	1'350.00
2	1 ou 2	1'100.00
	3 ou 4	1'350.00
	5 ou 6	1'550.00
3	1 ou 2	1'350.00
	3 ou 4	1'550.00
	5 ou 6	1'700.00

En principe, les normes de loyers du service social s'appliquent aussi pour les personnes soutenues qui ont une procédure AI en cours, une rente AVS ou une demande PC en cours. Dans des cas exceptionnels, les normes PC concernant les loyers peuvent être appliquées.

Les personnes soutenues doivent signaler tout changement de loyer au service social.

3. Demande de baisse de loyer

3.1. Loyer initial

Si le service des locations constate que le loyer semble abusif, la personne soutenue est informée des possibilités de contester le loyer initial. Le service des locations les soutient dans leurs démarches et les accompagne si une procédure est engagée auprès de l'Autorité régionale de conciliation.

3.2. Durant la location

Si le taux d'intérêt de référence hypothécaire indiqué dans le contrat de bail est supérieur au pourcentage publié par l'Office fédéral du logement, le service social informe la personne soutenue qu'il est nécessaire de déposer une demande de réduction de loyer.

Comme pour la contestation du loyer initial, la personne soutenue est assistée par le service des locations, qui les accompagne lors d'une procédure de réduction de loyer auprès de l'Autorité régionale de conciliation (voir le taux de référence sur : [Taux d'intérêt de référence \(admin.ch\)](#)).

Si la personne soutenue refuse de demander une baisse de loyer ou rend difficile la collaboration, la possibilité d'une sanction doit être examinée.

4. Frais de logement excessifs

Sont considérés comme frais de logement excessifs tous les loyers nets qui sont supérieurs aux plafonds de loyer net prévus par les directives (voir ch. 2). En cas de frais de logement excessifs, il est recommandé de faire examiner une potentielle baisse de loyer en lien avec le taux d'intérêt de référence par le service des locations ou l'Autorité régionale de conciliation, ceci afin d'éviter un changement de logement ou la prise en charge de la part de loyer considérée comme excessive (voir la procédure au ch. 3.2).

4.1. Nouveaux cas

Lorsqu'une personne déposant une demande d'aide sociale paie un loyer jugé excessif aux termes des directives internes du service social, celui-ci doit l'en informer.

4.1.1. Changement de logement tolérable

Le service social enjoint par écrit la personne soutenue à chercher un logement dans les plafonds de loyer prévus par les directives internes. Pour des questions de preuves, il est recommandé aux personnes soutenues de documenter leurs recherches (ex : présentation des formulaires de demande de location pour des logements, refus de propriétaires d'immeubles ou de gérances).

Si la personne soutenue refuse de chercher un logement plus abordable ou de déménager dans un logement effectivement disponible et moins cher, et que cela peut être raisonnablement exigé d'elle, alors les frais de logement à prendre en charge par l'aide sociale sont réduits - en principe un mois après la première échéance de résiliation possible - au montant prévu par les directives sous le ch. 2

Si la personne soutenue loue un appartement trop cher malgré la connaissance des plafonds de loyer net locaux autorisés, seul le montant des loyers conformes aux directives doit être versé sur la base du principe de la bonne foi. Il n'est toutefois pas possible de conclure à un comportement contraire à la bonne foi du seul fait d'avoir été soutenu par le service social par le passé.

En cas de frais de logement excessifs et de la réduction du budget consécutive, la décision sur les démarches méthodologiques à entreprendre doit être prise au cas par cas selon la situation (structure du ménage, structure du budget, droit de visite).

4.1.2 Changement de logement intolérable

Pour décider si un changement de logement est tolérable ou non, les faits suivants sont pertinents : la taille et la composition de la famille, l'attachement à un lieu donné, l'âge, l'état de santé (certificat médical actuel obligatoire), le degré d'intégration dans le quartier. Si, du point de vue du service social, un changement de logement ne peut être raisonnablement exigé, alors le loyer est financé par l'aide social dans sa totalité. Le caractère intolérable est réévalué au plus tard après un an. S'il semble qu'un certificat médical soit insuffisant, il convient d'examiner si un rapport détaillé doit être demandé au médecin traitant ou si la consultation d'un médecin-conseil est nécessaire.

4.2. Cas en cours

En cas d'emménagement dans un appartement trop cher, le service social ne finance que le montant conformément aux directives.

4.3. Procédure pour les jeunes adultes

Il convient d'examiner, sur la base des critères mentionnés sur la fiche " Jeunes adultes ", si l'on peut exiger de jeunes adultes vivant en ménage individuel qu'ils optent pour une autre forme de logement plus avantageuse

Pour les jeunes adultes (âgés de 18 à 25 ans), le loyer brut maximum est le suivant :

	Loyer net	Charges (20% du loyer net)	Loyer Brut
1 Personne	475.00	95.00	Inclu charges max. 570.00

5. Arriérés de loyer

En principe, en cas de contrat de bail avec arriérés de loyer, le service social vérifie si le logement mérite d'être conservé. Pour que les arriérés de loyer puissent être pris en charge par le service social, les conditions cumulatives suivantes doivent être remplies :

- Le loyer ne dépasse pas les directives internes;
- le paiement des arriérés permet de conserver le contrat de bail;
- le montant des arriérés se justifie par rapport à l'utilité (rapport coût-utilité).

Les arriérés de loyer payés par le service social doivent être remboursés par la personne soutenue. C'est pourquoi, une convention de remboursement entre le service social et la personne soutenue doit être au préalable signée.

6. Défauts de la chose louée

Si des défauts sont constatés dans un logement, dont le loyer est pris en charge par le service social, le service des locations peut accompagner la personne soutenue dans les démarches en vue de leur réparation et de l'obtention d'une réduction de loyer, si nécessaire auprès de l'Autorité régionale de conciliation.

Si la personne soutenue obtient une réduction de loyer, celle-ci doit être signalée au service social et sera considérée comme revenu.

En cas de soupçon de défauts, le service social, accompagné du service des locations, peuvent effectuer une visite du logement.

7. Procédure en cas de garantie de prise en charge

En principe, la garantie de loyer n'est pas prise en charge par le service social.

Les baux conclus entre Casanostra et les personnes soutenues constituent une exception.

8. Octroi de sûreté en cas de location

Dans certains cas justifiés, le dépôt de garantie de loyer, les parts sociales de coopératives d'habitation ou encore les frais d'assurance de garantie de loyer peuvent être avancés par le service social. En parallèle, la personne soutenue doit signer une convention de remboursement pour la totalité de la somme avancée.

Si la personne soutenue a versé elle-même la garantie de loyer, son remboursement ne constitue pas un revenu, mais une fortune à nouveau librement disponible. Si le montant libéré n'est pas réutilisé pour une autre garantie de loyer et qu'un montant de fortune a déjà été laissé à la libre disposition, la somme restituée doit être imputée comme fortune (voir la fiche « Fortune »).

9. Transfert de dossier

En principe, le loyer et les charges locatives sont payés un mois civil après la date de transfert de dossier. Le nouveau loyer doit répondre aux directives de la nouvelle commune.

En cas de déménagement dans une autre commune, la personne soutenue doit s'assurer que le montant de ses frais de logement y sera accepté. Si elle avait connaissance des limites de loyer en vigueur avant la signature du contrat de bail, le nouveau service social ne prend en charge que le montant du loyer conforme aux directives en vigueur à compter du début de l'assistance (voir ch. 4.1.1 – principe de la bonne foi).

10. Sous-location

En cas de sous-location, le contrat de bail principal et le contrat de sous-location doivent être présentés au service social. Ce dernier examine si le contrat de sous-location n'est pas abusif, respectivement si le loyer de sous-location est approprié. En cas de frais de logement excessifs dans le contrat de sous-location, la possibilité d'une réduction de loyer en lien avec taux d'intérêt de référence est évaluée sur la base du cas concret.

11. Hébergement dans le logement des parents/enfants

Si la personne soutenue habite dans le logement de ses parents ou de l'un de ses enfants, le service social verse une contribution appropriée pour le loyer, dès lors que ceux-ci n'y renoncent pas. Il est nécessaire alors d'établir un contrat de sous-location. Si de jeunes adultes vivent encore chez leurs parents, il convient de consulter le mot-clé « Jeunes adultes ».

Renseignements

- Autorité régionale de conciliation
- Interne: Service des locations

Voir aussi

- Garde meuble
- Suspension / Non-entrée en matière
- Expulsion
- Propriété immobilière
- Assurance ménage / Responsabilité civile
- Jeunes adultes
- Réductions
- Mobilier
- Logements de type particulier
- Séjours résidentiels
- Modalités de transfert
- Frais de déménagement et de nettoyage
- Accueil des enfants pendant les week-ends et les vacances
- Domicile d'assistance