asloca Association des locataires

CONFÉRENCES

Hausse du taux hypothécaire de référence: quelles conséquences pour les locataires?

Novembre 2023

Programme de la soirée

- Le taux hypothécaire de référence, c’est quoi?
- Comment a-t-il évolué les 15 dernières années?
- Hausse du taux hypothécaire: quelles conséquences?
- Vos droits en tant que locataires
- Pourquoi contester une hausse de loyer
- Comment contester une hausse de loyer
- Ce à quoi il faut être attentif
- L’ASLOCA est là pour vous
- L’ASLOCA a aussi besoin de vous !

Le taux hypothécaire, c’est quoi?

– Un taux d’intérêt de référence est établi depuis septembre 2008. Il est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques et est toujours arrondi au quart de pour-cent le plus proche.
– Depuis le 1er juin 2023, il est de **1,5%**.
– Il risque d’être augmenté à **1,75%** à la fin de l’année 2023 ou au début de l’année 2024.
– Le taux hypothécaire de référence est l’un des critères utilisés lors de la fixation des loyers.
– L’autre critère important est l'indice national des prix à la consommation (IPC). Il a augmenté de 2,8% en 2022 à cause de l’inflation

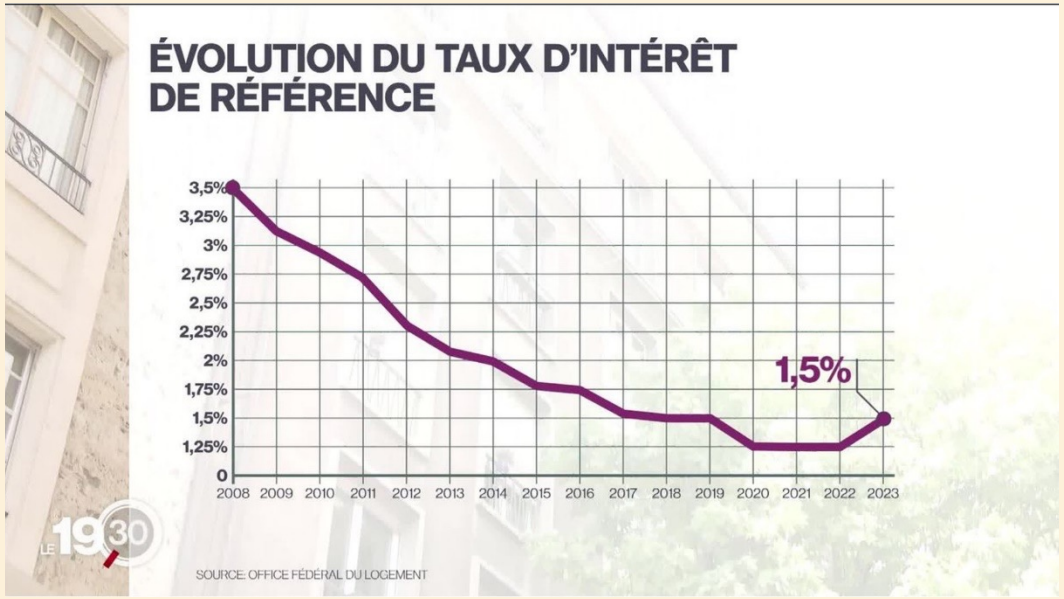
Comment a-t-il évolué les 15 dernières années?

10 septembre 2008	3,5%
3 juin 2009	3,25%
2 septembre 2009	3%
2décembre 2010	2,75%
2 décembre 2011	2,5%
2 juin 2012	2.25%
3 septembre 2013	2%
2 juin 2015	1,75%
2 juin 2017	1,5%
3 septembre 2020	1,25%
2 juin 2023	1,5%

Comment a-t-il évolué les 15 dernières années

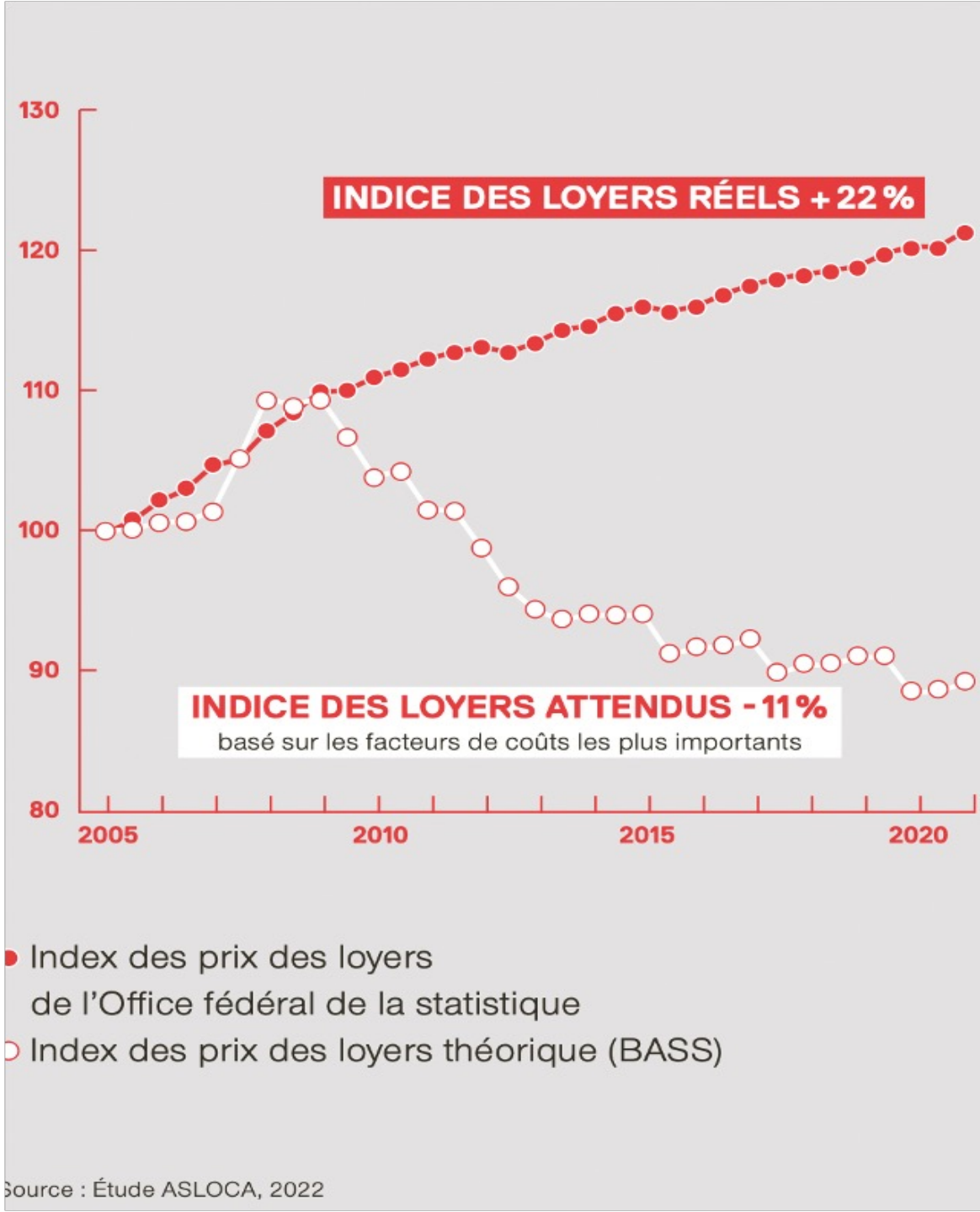
Chaque baisse du taux hypothécaire de 0,25% devrait entraîner une baisse théorique des loyers de 2,91%

Depuis 2008, le taux a varié de 3,5% à 1,25%. Les baisses de loyers durant cette période auraient pu être de 21,26%



Et dans la vraie vie?

– Une étude commandée par l'ASLOCA en 2022 montre que les locataires ont payé entre 2006 et 2021, 78 milliards de francs de loyers en trop.
– Seulement pour 2021, cela représente 10 milliards.
– Les loyers moyens ont augmenté de 22.1% entre 2005 et 2021
– Selon les facteurs de coûts – évolution des taux hypothécaires, inflation et coûts d'entretien – une baisse des niveaux des loyers de 10,3% aurait dû être constatée.



Hausse du taux hypothécaire: quelle conséquence?

– Les bailleurs ont commencé et vont continuer à notifier des hausses de loyers aux locataires dont le loyer est fixé sur un taux hypothécaire de référence de 1,25%

– **Cela concerne qui:**

  – Les locataires qui ont conclu un bail entre mars 2020 et fin mai 2023 (sauf baux indexés);
  – Les locataires ayant conclu un bail avant cette période et qui ont obtenu des baisses de loyer en raison de la baisse du TH jusqu'à 1,25%;
  – L'OFL part du principe qu'environ la moitié des locataires sont potentiellement concernés;
  – Si le taux est augmenté à 1,75%, trois-quart des locataires du pays devaient être concernés.

Hausse du taux hypothécaire: quelle conséquence?

Depuis l'annonce de la hausse du taux de référence à 1,5%, les bailleurs ont commencé à notifier des hausses de loyers.

– Concrètement, une augmentation du taux d'intérêt de référence de 1,25% à 1,5% pourrait conduire à une augmentation du loyer de 3% (hors les autres facteurs de coûts comme l'IPC).

– Un loyer mensuel de 2000 francs peut donc en principe être augmenté de 60 francs, ce qui représente un coût supplémentaire de 720 francs sur une année.

Vos droits en tant que locataires

– Toute hausse de loyer peut/doit être contestée

– Il existe de bonnes chances de succès dans la procédure

– Chaque cas doit être analysé individuellement

Pourquoi contester une hausse de loyer

1/3 Parce que les hausses ne sont pas une fatalité. Elles sont souvent injustifiées:

– La hausse peut avoir été mal notifiée (forme, délai)
– La hausse peut ne pas avoir été calculée correctement
– La hausse peut entraîner un rendement excessif des fonds propres investis par le bailleur (immeubles construits ou achetés il y a moins de 30 ans)

Pourquoi contester une hausse de loyer

2/3 Parce que vous n’avez rien à craindre. Vous êtes en effet protégés contre une résiliation:

– pendant la procédure de contestation;
– durant les trois ans qui suivent une transaction ou le gain, même partiel, de la procédure.

Pourquoi contester une hausse de loyer

3/3 Parce que après l’heure, il est trop tard:

– Une fois la majoration définitive, il ne sera plus possible de la contester ou de récupérer le trop versé.

Comment contester une hausse de loyer

Délai:

La hausse envoyée sous pli recommandé doit être contestée dans les 30 jours dès sa réception à votre domicile ou dès le jour où vous l'avez récupérée à la Poste (dans le délai de retrait). Gardez bien l'enveloppe!

En cas de vacances pendant plus de deux semaines, prenez vos dispositions!

Forme:

La contestation de la hausse doit être envoyée à la Commission de conciliation de la Préfecture de votre domicile en recommandé également

Comment contester une hausse de loyer

Dès que vous recevez la hausse, contactez l’ASLOCA sans plus attendre.

Chaque cas doit être analysé individuellement pour déterminer les chances de succès.

Ce à quoi il faut être attentif

Quels sont les motifs invoqués par le bailleur pour justifier de la hausse?

Quand mon loyer a-t-il été fixé la dernière fois?

Sur quel taux hypothécaire est-il basé?

Quel était l'IPC à l'époque?

Âge de l'immeuble: quand a-t-il été construit ou acquis la dernière fois (moins de 30 ans)?

Est-ce que mon loyer est fixé uniquement sur la base de l'IPC (clause d'indexation)?

« Augmentation générale des coûts », « hausse des charges courantes et d'entretien »?

L’ASLOCA est là pour vous!

Nous déterminons les chances de succès d’une contestation

Nous vous accompagnons en audience de conciliation

Si vous êtes membre depuis plus de trois mois à la survenance du litige, vous pouvez bénéficier de l’assistance d’un mandataire agréé devant le Tribunal des baux.

Vos droits doivent être respectés, n’acceptez pas de hausse de loyer sans réagir

L’ASLOCA a aussi besoin de vous!

Nous avons lancé un double-référendum contre les décisions du parlement, soutenu par le lobby de l’immobilier, qui visent à affaiblir considérablement la protection des locataires en Suisse.

Afin de stopper cette spirale, l’ASLOCA prépare également une initiative populaire fédérale. Elle vise à ce que les loyers soient à l’avenir régulièrement contrôlés.

Merci de signer le double-référendum avant de sortir !

asloca Association des locataires

Merci de votre attention