

Réponse écrite à l'interpellation du groupe PSIG « Quelles conséquences de l'augmentation du taux d'intérêt de référence à Morges »

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

Lors de la séance du Conseil Communal du 21 juin 2023, le groupe PSIG a interpellé la Municipalité au sujet de l'augmentation du taux d'intérêt de référence hypothécaire.

En préambule, la Municipalité souhaite rappeler les conditions qui s'appliquent aux propriétaires. La hausse de loyer n'est pas automatique. Tout d'abord, pour que celle-ci soit applicable, il faut une notification en bonne et due forme ; elle doit en effet être notifiée à la ou au locataire sur une formule officielle agréée par le Canton du lieu de situation de l'immeuble. Dans cette formule, le bailleur a l'obligation de motiver cette augmentation qui ne peut de plus entrer en vigueur qu'à la prochaine échéance du bail et la notification doit impérativement être reçue par la ou le locataire 10 jours avant le début du préavis de résiliation. Le but de ce délai de 10 jours avant le début du préavis de résiliation est de donner la possibilité au locataire, qui le souhaiterait, de résilier le bail pour la prochaine échéance et finalement ne pas subir la hausse de loyer.

Dès réception de la notification de hausse de loyer, la ou le locataire peut également la contester en saisissant, dans un délai de 30 jours, l'autorité compétente. Si celle-ci n'est pas contestée dans le délai de 30 jours et/ou si la ou le locataire ne résilie pas le contrat de bail, elle entre en vigueur à la prochaine échéance. Ensuite, une augmentation de loyer en raison du passage du taux d'intérêt de référence de 1,25 % à 1,50 % n'est pas toujours possible. En effet, l'augmentation n'est possible que si le taux fixé aujourd'hui, soit 1,50 %, est plus élevé que celui qui était en vigueur au moment de la signature du contrat de bail.

Ces quelques précisions et explications montrent que, aussi bien du côté du bailleur, qui entend faire notifier une hausse de loyer en raison de l'augmentation du taux de référence, pour la prochaine échéance du bail, que du côté de la ou du locataire, qui se voit notifier une telle hausse, la prudence commande de s'assurer que les conditions pour celle-ci sont remplies dans le cas d'espèce et de suivre à la lettre les exigences de forme et de délai imposées par la loi.

La Municipalité répond comme suit aux différentes questions posées :

1. Combien de contrats de location sont susceptibles d'être concernés par une augmentation de loyer en raison de la hausse du taux d'intérêt de référence à Morges ?

Il n'est pas possible de quantifier de manière précise le nombre de contrats de location susceptibles d'être concernés. Pour connaître l'incidence éventuelle sur les loyers, il faut consulter l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). En effet, selon l'article 13 OBLF, « une augmentation du taux hypothécaire de 1/4 % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de : a. 2 % quand les taux hypothécaires dépassent 6 % ; b. 2,5 % quand les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 % ; c. 3 % quand les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 % ». Cela signifie donc que, depuis le 1^{er} juin 2023, le loyer pourrait être augmenté de 3 %. Ainsi, un loyer de CHF 1'000.00 par mois pourrait le cas échéant être augmenté de CHF 30.00 par mois.

2. Les 368 logements à loyers modérés sont-ils concernés par une éventuelle hausse de loyer ? Si tel est le cas, quelle est la marge de manœuvre de la Municipalité, avec les gérances impliquées, pour empêcher une telle augmentation ?

Les logements à loyers modérés (LLM) sont soumis à la loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL), à son règlement d'application du 17 janvier 2007 (RLL), aux deux règlements cantonaux sur le contrôle des conditions d'occupation des 24 juillet 1991 (RCOL) et 17 janvier 2007 (RCOLLM), ainsi qu'au règlement communal sur les conditions d'occupation pour les logements bénéficiant d'une aide à la pierre et des logements à loyers abordables approuvé par le canton le 21 juillet 021.

Les loyers et les aides des LLM sont fixés annuellement par le Canton, par la division du logement. Les dispositions qui précisent les composantes des loyers des LLM sont les articles 19 à 20a RLL et 21 à 23 RLL.

La variation, à la hausse et à la baisse, du taux hypothécaire de référence (THR) est prise en considération pour renter les fonds propres (art. 19 al. 2 let a, art. 20 al. 1 let b, art. 21 al. 2 l et a et art. 23 al. 1 let b RLL). Le THR est pris en compte au moment de la fixation des premiers loyers (lors de la mise en location) et ensuite, annuellement, pendant la période de contrôle par l'État, c'est-à-dire pendant une période de minimum 25 ans, selon les termes des conventions signées entre les pouvoirs publics qui accordent leur aide financière et le propriétaire, art. 18 LL et du montant disponible dans le fonds de régulation des loyers, voir ci-après.

Dans tous les immeubles des LLM sis à Morges sous contrôle cantonal, les propriétaires ont alimenté des « fonds de régulation des loyers ». Ces fonds (réserve locative) sont constitués à la demande du Canton, en application des articles 20a et 22 RLL. Ces dispositions précisent l'objectif exclusif de ces fonds à savoir « atténuer les hausses des loyers dues notamment à la diminution progressive des aides des pouvoirs publics et aux augmentations du taux hypothécaire. ». Les fonds de régulation sont alimentés selon les calculs du revenu locatif annuel de l'immeuble en application de la législation cantonale précitée et de la décision de fixation annuelle des loyers de la direction du logement.

La hausse du THR de juin 2023 n'a pas encore été répercutée sur les LLM, car elle entre en vigueur après la fixation annuelle des loyers pour les immeubles pour lesquels le calcul est fait pour la période de juillet de l'année en cours jusqu'au juin de l'année suivante. Ainsi, la première répercussion de l'augmentation du THR sur les LLM aura lieu dès janvier 2024, selon le THR qui sera en vigueur en octobre 2023.

Dans le cadre de la prochaine fixation des loyers par notre direction, les fonds de régulation des loyers seront utilisés en application des articles 20a et 22 RLL. Cela permettra d'atténuer, voire de supprimer, les effets de la hausse du THR sur les loyers des LLM. Enfin, il ne faut pas perdre de vue que le revenu locatif annuel des LLM est composé d'autres éléments (art. 19 à 23 RLL) que la rente des fonds propres.

Marge de manœuvre de la Commune : La Municipalité n'a pas de marge de manœuvre pour empêcher la hausse des loyers des LLM qui sont fixés par le Canton selon la législation en vigueur. Comme explicité plus haut, la réserve locative constituée dans tous ces immeubles placera les locataires des LLM dans un régime bien plus avantageux que les locataires du marché libre. Si une hausse de loyer doit néanmoins être notifiée aux locataires des LLM en raison de la l'augmentation du THR et de l'insuffisance du fonds de régulation des loyers, les locataires concerné-es peuvent déposer une réclamation auprès de l'autorité ayant rendu la décision de

hausse de loyer (la direction du logement). Des explications complémentaires (techniques, de calcul) peuvent être données aux locataires dans le cadre de cette procédure.

Quant à l'aide individuelle au logement (AIL), elle peut être versée également aux locataires des LLM (art. 2 RAIL). Cela doit être fait par la Commune en application stricte du règlement cantonal spécifique (RAIL).

3. La Municipalité envisage-t-elle d'aider les locataires à s'informer sur le caractère abusif d'une augmentation de loyer et sur la procédure à suivre dans un tel cas ?

La Municipalité encourage les locataires à s'informer, en cas de nécessité, en les orientant vers l'ASLOCA-Vaud, association représentative des locataires vaudois, qui donne les informations nécessaires sur son site Internet et accompagne les membres qui sollicitent son aide.

L'Office du logement de la ville de Morges dispose des informations générales à communiquer aux locataires en cas de question. Ainsi, les locataires sont informé-es que les propriétaires du marché libre n'ont pas une obligation légale d'augmenter les loyers lorsque le THR subit une hausse. Et que par ailleurs, le droit fédéral du bail à loyer (art. 253 et suivants CO) permet aux locataires de contester cette hausse et de faire contrôler le loyer par le juge en termes de rendement admissible. L'augmentation doit être notifiée aux locataires sur une formule officielle agréée par le Canton qui indique la voie à suivre pour la contestation de celle-ci devant la préfecture. La procédure (devant la préfecture du lieu de situation de l'immeuble et ensuite devant le Tribunal des baux) est gratuite.

4. Comment la Municipalité évalue-t-elle l'impact de la hausse du taux de référence sur l'aide individuelle au logement ?

La Municipalité reste attentive quant à l'évolution des loyers dans le canton, en lien avec l'augmentation du taux d'intérêt hypothécaire et des possibles conséquences pour les bénéficiaires de cette prestation sociale.

Actuellement, la direction des aides et assurances sociales du Canton de Vaud identifie des pistes d'action, avec ses partenaires, notamment les régions d'action sociale, à différents niveaux (information, accompagnement, autres mesures). Elle essaye également d'évaluer l'impact financier pour les différents régimes, voire l'impact d'une adaptation des barèmes.

La Ville de Morges est dans l'attente des nouvelles directives du Canton.

5. Quelles mesures d'envergure la Municipalité envisage-t-elle de prendre pour lutter contre les loyers excessifs, freiner la hausse des loyers et contribuer ainsi à la protection du pouvoir d'achat ?

La Municipalité a une marge de manœuvre limitée pour faire face à une éventuelle augmentation des loyers toutefois elle se donne les moyens d'avoir une vision stratégique du développement de son territoire et ainsi de répondre aux attentes et aux besoins de la population actuelle en terme de logements et d'urbanisation de la Commune. C'est pourquoi elle travaille à la mise en œuvre d'une politique foncière pour favoriser la construction de logements d'utilité publique (LUP) et atténuer la spéculation immobilière sur les coûts des appartements.

Nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de prendre acte de la présente réponse.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 septembre 2023.

Réponse au Conseil communal en séance du 4 octobre 2023.