

La baisse du taux d'intérêt de référence permet aux locataires de demander une baisse de loyer

UNE PRIME POUR QUI OSE

« CHRISTIANE IMSAND

Logement » La nouvelle était attendue depuis des mois. Les réactions ne l'étaient pas moins. A peine l'Office fédéral du logement avait-il confirmé, hier, que le taux d'intérêt de référence applicable au droit du bail avait baissé d'un quart de point que les réactions ont fusé. «C'est le moment ou jamais de réclamer une baisse de loyer», s'exclame le conseiller national Carlo Sommaruga (ps, GE), président de l'Association suisse des locataires (Asloca). «Vous pouvez écrire dès aujourd'hui à votre bailleur, même si la baisse effective n'interviendra qu'à la prochaine échéance du bail.»

En écho, les milieux immobiliers rappellent que les locataires ne pourront pas tous prétendre à une diminution. «Chaque bail doit être examiné pour lui-même», souligne le conseiller national Olivier Feller (plr, VD), secrétaire général de la Fédération romande immobilière (FRI). «Si d'importants travaux ont été entrepris et qu'ils n'ont pas encore été répercutés sur les loyers, une réduction n'entrera pas en ligne de compte.»

Les deux camps s'affrontent à fleurets mouchetés car la base légale est claire. Depuis 2008, le taux d'intérêt de référence est établi sur la base du taux hypothécaire moyen des banques. Le taux était fixé à 1,75% depuis le 1^{er} juin 2015. Il se situe désormais à 1,5%. Or chaque baisse d'un quart de point permet au locataire de demander une baisse de loyer de 2,91%.

Pas d'automatisme

Encore faut-il que les locataires osent intervenir auprès de leur régie ou de leur propriétaire, car la loi ne prévoit aucun automatisme. Les économies potentielles sont pourtant substantielles, d'autant que c'est la huitième fois que le taux baisse depuis 2008. «Quand le locataire n'a encore jamais demandé de baisse de loyer, son gain annuel peut se chiffrer en milliers de francs», affirme le conseiller national Balthasar Glättli (les verts, ZH), vice-président de l'Asloca. «Les locataires ne doivent pas laisser passer l'occasion car le taux actuel est historiquement bas. Quand il remontera, il sera trop tard. Les bailleurs hésiteront beaucoup moins à adapter le loyer à la hausse.»

L'Asloca incite les locataires à aller de l'avant en mettant à disposition une lettre type, mais l'expérience montre que beaucoup hésitent à faire le pas. La diminution du taux de référence ne serait répercutée sur les loyers que dans 20% des cas environ. «Si toutes les baisses intervenues depuis 2008 avaient été suivies d'effet, l'ensemble des loyers aurait dû baisser de 7 milliards de



Les locataires doivent se manifester pour obtenir une réduction de loyer, car la loi ne prévoit aucun automatisme. Keystone

1,5 pour cent

Le taux d'intérêt de référence accuse une baisse d'un quart de point

2,91 pour cent

La diminution de loyer qu'il est possible de demander

2,5 milliards

En francs, la hausse de l'ensemble des loyers en Suisse depuis 2008

francs, affirme Carlo Sommaruga. Ils ont au contraire augmenté de 2,5 milliards. On assiste à un énorme détournement de fonds dont les conséquences macroéconomiques ne sont pas négligeables. C'est autant d'argent qui aurait pu être injecté dans l'économie.»

La banque Raiffeisen est parvenue à la même conclusion. Dans une analyse publiée il y a quelques mois, elle affirmait que les loyers seraient inférieurs de 40% s'ils avaient évolué conformément aux possibilités offertes par la loi. Réaction aigre-douce d'Olivier Feller: «J'espère que la caisse de pension de Raiffeisen baisse systématiquement les loyers dans les immeubles qu'elle a achetés et renonce à la part de rendement dont elle a besoin pour payer les rentes.»



«On assiste à un énorme détournement de fonds»

Carlo Sommaruga

Quoi qu'il en soit, le Vaudois récuse l'idée selon laquelle ce serait la peur qui fait hésiter les locataires à demander une réduction de loyer. «Ils ne risquent rien puisque la loi les protège contre une résiliation abusive du bail. Mais les Suisses n'ont pas pour habitude de revendiquer quand ils sont globalement satisfaits des prestations offertes. On le voit dans d'autres domaines. Ils ne changent pas systématiquement d'assurance-maladie ou de compagnie de téléphone pour gagner quelques francs. Je suis moi-même locataire et je ne vais pas demander de baisse de loyer.»

Le parlement se penchera bientôt sur la question. La socialiste tessinoise Marina Carobbio, vice-présidente de l'Asloca, a déposé un postulat chargeant le Conseil fédéral de présenter un rapport sur les mesures qui pourraient être prises afin que les locataires bénéficient effectivement de la baisse du taux de référence. Le Conseil fédéral a déjà répondu qu'il ne voyait pas de nécessité d'agir, mais la Tessinoise espère un avis différent du National. »

PARFOIS, LA RÉGIE PREND LES DEVANTS

Il est rare qu'une baisse du taux hypothécaire aboutisse automatiquement à une diminution de loyer. Mais parfois, cela arrive...

C'était en 2012. Carine reçoit un courrier recommandé de sa régie, dans lequel on l'informe que son loyer sera diminué de quelques francs, au vu de la dernière baisse du taux hypothécaire de référence.

«Je n'avais rien demandé», raconte encore ravie celle qui vivait alors en Vieille-Ville de Berne. «C'était une demande du propriétaire», commente une collaboratrice de la régie en question, qui ne souhaite pas être citée.

Des régies qui proposent spontanément une réduction de loyer, quand le taux de référence baisse? «C'est très rare, mais cela arrive», concède Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI). Tout dépend du propriétaire du logement. «Certains d'entre eux choisissent de suivre les évolutions du taux de référence, et vont ainsi régulièrement abaisser, respectivement augmenter les loyers, en fonction des variations. Ils vont aussi plus fréquemment augmenter les loyers lorsqu'ils effectuent des travaux», ajoute Christophe Aumeunier.

Les coûts engagés pour rénover un appartement, pour le mettre en conformité avec les normes énergétiques – «elles ont énormément évolué ces dix dernières années» – sont un point déterminant pour répondre à une éventuelle demande de baisse de la part du locataire. «Ce sont des travaux très coûteux, qui ne sont que peu répercutés sur les loyers», souligne Christophe Aumeunier.

Les propriétaires peuvent ensuite faire valoir ces frais engagés pour refuser une baisse de loyer, un argument que contestent les associations de défense des locataires. Les refus ne sont pas systématiques non plus.

Entre autres, le cas de cette commune genevoise qui possède quelques lotissements à la location et qui a accepté une demande de baisse de loyer lorsque le taux de référence est passé de 2 à 1,75% en 2015. «Mais les autres locataires n'ont rien demandé, étant donné que les loyers pratiqués sont déjà très bas. Un peu plus de 1000 francs pour un cinq pièces dans le canton, il y a pire», relève la secrétaire générale de la commune, qui tient à la discrétion.

Au total, à l'époque, seul un quart des locataires a bénéficié d'une baisse, selon une estimation de l'Office fédéral du logement. »

RACHEL RICHTERICH

PAR ENVOI RECOMMANDÉ

La baisse du taux hypothécaire de référence n'entraîne pas une diminution automatique du loyer. Le locataire doit en faire la demande à son bailleur, par courrier recommandé avant la prochaine échéance du bail, en respectant le délai de préavis.

Ainsi, si le contrat se renouvelle chaque année le 30 septembre, avec un préavis de trois mois, la lettre devra partir au plus tard le 30 juin pour une entrée en vigueur le 1^{er} octobre.

Tout locataire peut calculer la baisse à laquelle il peut prétendre sur les sites de l'Asloca et du magazine d'information aux consommateurs *Bon à savoir*, qui proposent aussi des lettres types. La régie ou le propriétaire a ensuite 30 jours pour prendre position. En cas de réponse négative ou de baisse insuffisante, le locataire peut se tourner vers l'autorité de conciliation. RR