



- QUESTION ECRITE** (art. 35 du Règlement du CG)
- POSTULAT** (art. 33 du Règlement du CG)
  - dépôt
  - développement
- MOTION** (art. 32 du Règlement du CG)
  - dépôt
  - développement
- INTERPELLATION** (art. 34 du Règlement du CG)
- RESOLUTION** (art. 36 du Règlement du CG)

déposé(e) en séance du Conseil général du : 19 juin 2023

## "Titre" : Conséquences de l'augmentation du taux d'intérêt de référence et mesures de protection pour les locataires

Texte de l'intervention :

Le taux d'intérêt de référence hypothécaire est passé de 1,25 % à 1,5 % le 1<sup>er</sup> juin 2023. Certain-es bailleurs-euses ont désormais le droit d'augmenter leurs loyers jusqu'à 3 %. En outre, il faut s'attendre à ce que le taux d'intérêt de référence continue d'augmenter, probablement dès le mois de décembre pour atteindre 1,75 %. Si l'on ajoute à cela l'augmentation de juin 2023, de nombreux-ses locataires verront leur loyer augmenter jusqu'à 6 %.

Selon les estimations de la Banque cantonale de Zurich, environ la moitié de tous les contrats de location sont concernés par une telle augmentation de loyer. Cela représente plus d'un million de ménages.

Cette augmentation de loyer aggrave une situation déjà critique : une étude réalisée par l'institut indépendant Büro BASS à la demande de l'Association des locataires montre que les loyers sont trop élevés d'environ 40 % par rapport à la loi. En chiffres concrets, cela signifie que les locataires auront payé 10,5 milliards de francs de trop en 2021, soit 370 francs par mois et par ménage.

A cela s'ajoute la hausse continue des prix du gaz et du mazout qui alourdit sans cesse les charges. Les primes d'assurance-maladie également devraient continuer à augmenter en 2024. En parallèle, les salaires et les rentes stagnent. Il reste donc de moins en moins d'argent à la population pour vivre – le pouvoir d'achat est sous pression.

Dans ce contexte, je prie la Municipalité de répondre aux questions suivantes :

- Combien de contrats de location sont susceptibles d'être concernés par une augmentation de loyer en raison de l'augmentation du taux de référence ?
- Quel impact financier ces augmentations peuvent avoir sur les prestations d'aide sociale ou de prestations complémentaires dans la commune ?
- Comment la Municipalité peut-elle garantir que toutes et tous les locataires peuvent s'informer sans trop de difficulté sur le caractère illicite ou abusif d'une augmentation de loyer annoncée et sur les procédures à suivre dans un tel cas ?
- La Municipalité pourrait-elle envisager d'aider les locataires à contester les augmentations de loyer abusives, de quelque manière que ce soit ?
- La Municipalité soutient-elle un contrôle périodique du rendement ? Quelles autres mesures d'envergure pourraient être prises pour lutter contre les potentiels loyers excessifs, freiner la hausse des loyers et contribuer ainsi à la protection du pouvoir d'achat des Montheysannes et des Montheysans ?
- Quelles mesures la Municipalité attend-elle de la Confédération pour freiner la hausse des loyers ?
- La Municipalité est-elle favorable à l'introduction de la formule officielle pour communiquer le loyer initial, conformément à l'article 270 alinéa 2 du Code des obligations, déjà effective dans plusieurs cantons ?

Nom prénom : Clément Borgeaud

Représentant le parti / groupe : Parti socialiste et Gauche citoyenne

Date : 22 juin 2023

➔ A transmettre, à l'issue de la séance, au bureau du Conseil général

## Conseil général

Réponse à la question écrite de  
représentant du

M. Clément BORGEAUD  
Parti socialiste et  
gauche citoyenne

formulée en séance du Conseil général le  
répondu en séance du Conseil général le

22.06.2023

18.09.2023

Titre :

Conséquences de l'augmentation du taux d'intérêt de référence et  
mesures de protection pour les locataires

Développement :

Le taux d'intérêt de référence hypothécaire est passé de 1,25 % à 1,5 % le 1er juin 2023. Certain-es bailleurs-euses ont désormais le droit d'augmenter leurs loyers jusqu'à 3 %. En outre, il faut s'attendre à ce que le taux d'intérêt de référence continue d'augmenter, probablement dès le mois de décembre pour atteindre 1,75 %. Si l'on ajoute à cela l'augmentation de juin 2023, de nombreux-ses locataires verront leur loyer augmenter jusqu'à 6 %.

Selon les estimations de la Banque cantonale de Zurich, environ la moitié de tous les contrats de location sont concernés par une telle augmentation de loyer. Cela représente plus d'un million de ménages.

Cette augmentation de loyer aggrave une situation déjà critique : une étude réalisée par l'institut indépendant Büro BASS à la demande de l'Association des locataires montre que les loyers sont trop élevés d'environ 40 % par rapport à la loi. En chiffres concrets, cela signifie que les locataires auront payé 10,5 milliards de francs de trop en 2021, soit 370 francs par mois et par ménage.

A cela s'ajoute la hausse continue des prix du gaz et du mazout qui alourdit sans cesse les charges. Les primes d'assurance-maladie également devraient continuer à augmenter en 2024. En parallèle, les salaires et les rentes stagnent. Il reste donc de moins en moins d'argent à la population pour vivre – le pouvoir d'achat est sous pression.

*\* Les 7 questions précises de M. Clément Borgeaud sont reprises ci-dessous dans le texte en italique.*

## **1. CHAMPS DE COMPÉTENCE RELEVANT DE LA CONFÉDÉRATION**

La question relative à l'augmentation du taux d'intérêt de référence et des mesures de protection pour les locataires relève, institutionnellement, du champ de compétence de la Confédération. Ainsi, la marge de manœuvre de la Commune de Monthey dans ce domaine apparaît faible. La Commune apporte son soutien aux locataires par l'intermédiaire de structures communales ou intercommunales.

## **2. QUESTIONS DIVERSES**

1) *[Question Clément Borgeaud :] Combien de contrats de location sont susceptibles d'être concernés par une augmentation de loyer en raison de l'augmentation du taux de référence ?*

La Municipalité de Monthey distingue deux catégories de baux :

- Les baux commerciaux :
  - Locaux commerciaux
  - Locaux associatifs (personnes morales)
- Les baux privés

La commune de Monthey n'a plus de contrat de bail privé. Historiquement, la Municipalité de Monthey n'a jamais indexé les loyers au montant de l'augmentation du taux de référence.

2) *[Question Clément Borgeaud :] Quel impact financier ces augmentations peuvent avoir sur les prestations d'aide sociale ou de prestations complémentaires dans la commune ?*

L'augmentation des loyers aura certainement un impact financier sur l'aide sociale. A ce jour, la Municipalité de Monthey n'est pas en mesure de chiffrer cette augmentation puisque les charges financières en lien avec l'aide sociale sont majoritairement portées par le Canton. A ce titre, le Canton prévoit de travailler prochainement sur cette thématique, notamment par son Service de l'action sociale.

3) *[Question Clément Borgeaud :] Comment la Municipalité peut-elle garantir que toutes et tous les locataires peuvent s'informer sans trop de difficulté sur le caractère illicite ou abusif d'une augmentation de loyer annoncée et sur les procédures à suivre dans un tel cas ?*

Il existe différentes structures publiques ou privées qui renseignent, aident, orientent les citoyennes et les citoyens de la commune. Nous pouvons citer les exemples suivants :

- Bureau régional d'information et de coordination Seniors (BRIC Seniors) à Monthey ;
- Fondation monthesanne d'assainissement financier (FMAF) ;
- Permanence juridique (Ordre des avocats valaisans) à Monthey ;
- ASLOCA Valais (Association des locataires) à Sion.

La Commune soutient plus particulièrement le BRIC Seniors avec les Communes environnantes. La FMAF est un organisme communal qui soutient les personnes pour qu'elles puissent se désendetter. La Commune soutient la Permanence juridique notamment par la mise à disposition de locaux dans le bâtiment occupé par le Tribunal de district sur la Place Centrale.

- 4) *[Question Clément Borgeaud :] La Municipalité pourrait-elle envisager d'aider les locataires à contester les augmentations de loyer abusives, de quelque manière que ce soit ?*

En tant que collectivité publique, il n'appartient pas à la Municipalité de Monthey de devenir partie prenante dans les litiges de droit privé.

- 5) *[Question Clément Borgeaud :] La Municipalité soutient-elle un contrôle périodique du rendement ? Quelles autres mesures d'envergure pourraient être prises pour lutter contre les potentiels loyers excessifs, freiner la hausse des loyers et contribuer ainsi à la protection du pouvoir d'achat des Montheysannes et des Montheysans ?*

La question du contrôle périodique du rendement a déjà fait l'objet de deux initiatives parlementaires au niveau fédéral. Ces dernières ont été rejetées par le Conseil national. Cet objet doit être traité au niveau fédéral.

- 6) *[Question Clément Borgeaud :] Quelles mesures la Municipalité attend-elle de la Confédération pour freiner la hausse des loyers ?*

La Municipalité de Monthey attend des conseillers nationaux et aux Etats valaisans qu'ils portent les préoccupations (l'augmentation des loyers, des primes de l'assurance maladie obligatoire, des denrées alimentaires, du prix de l'électricité, etc.) des montheysannes et montheysans et plus largement des valaisannes et des valaisans devant l'Assemblée fédérale, notamment sur cet aspect.

- 7) *[Question Clément Borgeaud :] La municipalité est-elle favorable à l'introduction de la formule officielle pour communiquer le loyer initial, conformément à l'art. 270 al. 2 du Code des obligations, déjà effective dans plusieurs cantons ?*

La Municipalité de Monthey souhaite mettre en exergue que l'introduction de la formule officielle, au sens des art. 270 al. 2 CO et 269d CO, requiert la condition sine qua non d'une pénurie de logements dans le Canton du Valais. A ce jour, cette condition n'est pas remplie. De plus, l'introduction de la formule officielle doit être planifiée au niveau cantonal (art. 192 LACC). Dès lors, la Municipalité de Monthey n'est pas compétente pour se prononcer sur cette question.

Monthey, le 11 septembre 2023