

Lorsque la hausse de loyer dépasse les limites en vigueur

EXEMPLE PRATIQUE Lorsqu'à l'issue d'une hausse de loyer, le montant du loyer ne correspond plus aux valeurs de référence de la commune, le service social doit examiner s'il existe des raisons de prendre en charge les frais de logement excessifs. Cette démarche est indiquée quand il a été établi qu'aucune mesure de réduction des coûts n'a pu être prise, qu'aucun logement meilleur marché n'a pu être trouvé et qu'un déménagement est disproportionné.

Paloma Peyer, née en 1994, cherche depuis longtemps un logement à Zurich. Elle est soulagée lorsqu'en février 2021, elle trouve un appartement d'une pièce avec un loyer mensuel brut de CHF 1200. En juin 2023, la gérance immobilière l'informe d'une hausse de loyer de CHF 71, valable à partir d'octobre 2023, due à l'adaptation au taux d'intérêt de référence, à la compensation du renchérissement et à la hausse générale des coûts. À partir d'octobre 2023, le loyer mensuel brut de Paloma Peyer passera donc à CHF 1271. À Zurich, le loyer brut maximal pour les personnes seules est de CHF 1200 (état janvier 2024).

→ QUESTION

Comment gérer les frais de logement excessifs de Paloma Peyer ?

→ BASES

Conformément aux normes CSIAS C.4.1. al. 1, il est attendu des bénéficiaires qu'ils habitent dans un logement abordable, c'est-à-dire que leur loyer doit être bon marché par rapport aux conditions du marché local. Étant donné que le niveau des loyers varie selon les régions et communes, la plupart des communes ont fixé des valeurs de référence communales (recommandation selon les normes CSIAS C.4.1., commentaire let. a).

Si les frais de logement ne correspondent pas à ces valeurs de référence, il convient d'examiner s'il existe des raisons qui justifient la prise en charge des frais de logement excessifs. Il peut s'agir de la taille et de la composition de la famille, d'un éventuel attachement à un lieu donné ou de l'âge et de l'état de santé des personnes concernées. En l'absence de justes raisons pour garder le logement et de mesures visant à réduire les coûts telles que la sous-location, la personne bénéficiaire est invitée à chercher un logement plus abordable. À cette fin, il est nécessaire d'imposer une obligation selon la loi sur l'aide sociale (§ 21 SHG) qui se doit d'être proportionnelle.

Le principe de proportionnalité exige que les mesures pour atteindre l'objectif fixé soient appropriées et indispensables. En outre, l'objectif visé doit être raisonnablement proportionnel aux efforts imposés aux personnes concernées (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale, normes CSIAS A.4.2).

Lorsqu'une obligation est imposée et qu'une personne ne trouve pas de logement moins cher dans le délai imparti et qu'elle peut prouver ses efforts infructueux par des justificatifs, un nouveau délai doit être fixé (cf. aussi normes CSIAS C.4.1 al. 3 à 6 ainsi que commentaire let. b). Si la personne ne peut justifier d'aucun effort de recherche ou d'efforts insuffisants, les frais de logement pris en charge peuvent être réduits à l'expiration du délai.

→ RÉPONSES

La légalité de l'augmentation de loyer doit être vérifiée sur les plans formel (formulaire officiellement approuvé, délai et date de résiliation, justification, liste des loyers précédents, etc.) et calculatoire (p. ex. au moyen du calculateur de loyer de l'Association

suisse des locataires). Si la gérance immobilière a respecté les conditions formelles et calculé correctement la hausse du loyer net, l'augmentation ne peut pas être contestée.

Paloma Meyer déclare être en bonne santé, célibataire et sans enfant. Cependant, il est inimaginable à ses yeux de quitter la ville – surtout en raison de ses contacts sociaux – alors qu'un changement de quartier est envisageable. Il n'existe donc pas de raisons telles que l'âge avancé, les handicaps physiques ou l'attachement au quartier qui justifieraient la prise en charge des frais de logement excessifs. Il convient ensuite d'examiner la proportionnalité d'une obligation. De nombreux bailleurs en Suisse ont adapté les loyers 2023 au taux d'intérêt de référence et au renchérissement, et ont facturé une augmentation générale des coûts. Il s'agit de facteurs externes que Paloma Peyer ne peut pas influencer par son comportement. Par ailleurs, Zurich connaît une pénurie de logements abordables, raison pour laquelle les services sociaux augmenteront les limites de loyer dans le courant de l'année 2024. Dans l'ensemble, les chances que Paloma Peyer trouve un logement dont le loyer brut respecte les actuelles lignes directrices en matière de loyer sont faibles. Après la hausse des limites de loyer, le loyer de Paloma Peyer sera probablement conforme aux exigences. Il est donc disproportionné de prononcer une obligation selon § 21 SHG. Le loyer excessif doit être pris en charge – au sens d'une solution transitoire jusqu'à l'introduction des nouvelles lignes directrices en matière de loyer. ■

Rachel Mosimann

Services sociaux de la ville de Zurich, sur mandat de la commission Normes et aide à la pratique

PRAXIS

Dans cette rubrique, la CSIAS publie les réponses aux questions exemplaires adressées au service de conseil de la CSIAS.
Plus d'informations: csias.ch → service de conseil destiné aux institutions