



COMMUNIQUE DE PRESSE

Variation du taux hypothécaire de référence

Pas de hausse ou de baisse automatique des loyers

L'Office fédéral du logement vient de communiquer le nouveau taux hypothécaire de référence pour les loyers, qui est en baisse d'un quart de point et qui se situera à 1.25% dès le 3 mars 2020. Les locataires ne pourront pas forcément tous prétendre à une diminution de loyer. En effet, une variation du taux hypothécaire de référence, à la baisse comme à la hausse, ne produit pas d'effet automatique sur les loyers. En l'espèce, les bailleurs sont habilités à invoquer en compensation divers éléments de coûts. Chaque bail doit être examiné pour lui-même, en fonction de l'ensemble des circonstances.

La Fédération romande immobilière (FRI) rappelle tout d'abord que la baisse du taux hypothécaire n'a pas d'incidence sur les baux dits indexés, soit ceux dont le loyer suit l'évolution du coût de la vie. Elle n'a pas non plus d'effet pour les immeubles bénéficiant d'aides cantonales ou fédérales, dont les loyers sont calculés selon les charges financières et d'exploitation effectives.

La FRI souligne aussi que le bailleur peut invoquer en compensation de la baisse de loyer demandée l'augmentation du coût de la vie (prise en compte à hauteur de 40% dans la fixation du loyer), l'augmentation des charges courantes d'entretien et d'exploitation des immeubles ainsi que des travaux à plus-value qui n'auraient pas encore été répercutés sur le loyer. Le bailleur peut également invoquer une insuffisance de rendement de son bien ainsi qu'un loyer qui est dans les normes du quartier ou de la localité.

En tout état de cause, la diminution du taux d'intérêt à 1.25% ne permet pas de formuler une conclusion générale quant à l'évolution des loyers. Chaque cas doit être examiné pour lui-même, en fonction de l'ensemble des circonstances.

Lausanne, le 2 mars 2020