



## **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 hausse d'un quart de point et qui se situera à 1,5% dès le 2 juin 2023. La variation du taux hypothécaire, à la hausse comme à la baisse, ne produit toutefois pas d'effet automatique sur les loyers. Cette absence d'automatisme est dans l'intérêt tant du locataire que du bailleur. Chaque contrat de bail doit être examiné pour lui-même en fonction de l'ensemble des circonstances.**

La Fédération romande immobilière (FRI) relève que la hausse du taux hypothécaire de référence de 1,25 à 1,5% ne concerne que les contrats dont le loyer repose sur un taux hypothécaire de 1,25%, à savoir :

- les baux conclus entre le 2 mars 2020 et le 1<sup>er</sup> juin 2023;
- les baux conclus avant le 2 mars 2020 mais dont le loyer a été abaissé entre le 2 mars 2020 et le 1<sup>er</sup> juin 2023 pour tenir compte du taux hypothécaire de 1,25%.

Dans ces cas, le passage du taux hypothécaire de référence de 1,25 à 1,5% peut entraîner une hausse du loyer de 3%. A cette hausse peut s'ajouter une augmentation du loyer résultant de la variation de l'indice du prix à la consommation (IPC) à concurrence de 40%, la variation des charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble ainsi que d'éventuels travaux à plus-value.

#### **Procédure très cadrée**

L'augmentation du loyer n'est pas automatique. Le bailleur doit prendre l'initiative de notifier au locataire une telle augmentation au moyen d'une formule officielle et en respectant l'échéance du contrat de bail ainsi que les délais prescrits par le droit du bail. Le locataire peut ensuite contester la hausse de loyer, par exemple en invoquant l'obtention par le bailleur d'un rendement abusif. S'il agit, le locataire bénéficie de règles de protection contre d'éventuelles mesures de représailles, telle une résiliation de son contrat de bail.

En tout état de cause, l'augmentation du taux hypothécaire de référence à 1,5% ne permet pas de formuler une conclusion générale quant à l'évolution des loyers. Chaque cas doit être examiné pour lui-même. Il convient aussi de garder à l'esprit que les propriétaires de leur logement sont, eux aussi, confrontés à des risques d'augmentation des coûts en lien avec le prix de l'énergie et l'évolution des taux hypothécaires.