



## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

### **Baisse du taux hypothécaire de référence: gare aux désillusions !**

**Ceux qui font miroiter une baisse des loyers généralisée de l'ordre de 3% risquent d'en décevoir plus d'un, puisque tous les locataires, loin s'en faut, ne peuvent prétendre à une telle baisse. En outre, les bailleurs sont habilités à invoquer en compensation divers éléments de coûts.**

La Fédération romande immobilière (FRI) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) rappellent tout d'abord qu'en théorie, seuls les locataires dont le loyer actuel prend en considération un taux hypothécaire supérieur à 3,25% peuvent potentiellement prétendre à une baisse de loyer. S'agissant du canton de Vaud, cela signifie par exemple que tous ceux dont le bail a été signé entre juillet 2003 et mars 2008 - période durant laquelle le taux oscillait entre 3 et 3,25% - n'ont pas droit à une baisse, sauf si le loyer a été augmenté dans l'intervalle.

La FRI et l'USPI soulignent ensuite 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 et d'entretien d'immeubles, ainsi que des travaux à plus-value qui n'auraient pas encore été répercutés sur le loyer. Le bailleur peut encore 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, il est impossible de généraliser et au final, la FRI et l'USPI insistent sur le fait que chaque cas doit être examiné pour lui-même, en fonction de l'ensemble des circonstances.

La FRI regroupe les chambres immobilières des six cantons romands. Elle est ainsi le porte-parole de plus de 20'000 propriétaires privés et institutionnels. L'USPI est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises.

#### **Pour tout renseignement complémentaire :**

- Olivier Feller, secrétaire général de la FRI, 021 341 41 42
- Olivier Rau, secrétaire général de l'USPI, 021 796 33 00