



## **COMMUNIQUE DE PRESSE**

### **Baisse du taux hypothécaire à 3% : pas de diminution automatique des loyers**

**L'Office fédéral du logement a communiqué ce matin le nouveau taux hypothécaire de référence pour les loyers, qui est en baisse d'un quart de point et qui se situera à 3% dès le 2 septembre 2009. Les locataires ne peuvent pas forcément tous prétendre à une baisse de loyer. En outre, 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) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) rappellent que seuls les locataires dont le loyer actuel prend en considération un taux hypothécaire supérieur à 3% peuvent potentiellement prétendre à une baisse de loyer.

Par ailleurs, 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 et l'USPI soulignent 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 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. 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, 079 658 31 92
- Olivier Rau, secrétaire général de l'USPI, 079 270 45 68

Lausanne, le 1<sup>er</sup> septembre 2009