

## Le taux de référence en matière de bail est historiquement bas

**Le taux de référence hypothécaire en matière de bail a encore baissé d'un quart de pour cent. Il sera de 1,5% dès le 2 juin 2017.**

La diminution du taux de référence n'a pas d'influence directe sur les baux indexés ou échelonnés qui sont assez nombreux selon les régions.

Pour les autres baux, en cas de modification du taux de référence, la loi ne connaît pas l'automatisme ni vers le haut ni vers le bas. La situation des coûts diffère d'un cas à l'autre. L'Association suisse des propriétaires fonciers recommande aux propriétaires d'examiner les loyers sur la base de la situation actuelle.

### Chaque bail est différent

Selon le droit du bail, divers facteurs entrent en ligne de compte pour une adaptation de loyer. Une réduction du taux de référence de 1.75% à 1.5% correspond à une réduction théorique de loyer de 2.91%. Mais le bailleur peut faire valoir un renchérissement général ainsi qu'une augmentation des coûts d'entretien et d'exploitation (taxes, maintenance d'ascenseurs, assurances, etc.). Dans de nombreuses régions, des forfaits annuels de 0,5 – 1% sont acceptés par les autorités de conciliation et les tribunaux des baux et loyers. En outre, le bailleur peut faire valoir des investissements pour des améliorations énergétiques ou créant une plus-value.

En Suisse, quelque **10.5 milliards de francs** sont investis tous les ans dans l'entretien des bâtiments. La tendance est plutôt à la hausse en raison des nouvelles prescriptions énergétiques et de construction. **Huit autres milliards** sont utilisés pour des **investissements créant des plus-values** dont 5.4 milliards pour des assainissements énergétiques. Ces frais importants ont souvent pu être compensés ces dernières années grâce à une baisse du taux hypothécaire de référence et ainsi éviter d'importantes augmentations de loyer. Ceci explique que **même dans les villes, il y a encore beaucoup de loyers avantageux** et en moyenne, **22% seulement du budget d'un ménage** sont utilisés **pour le loyer** (voir statistique en annexe).

### Droit à une baisse du loyer seulement en cas d'abus

Selon la loi, un droit à une baisse de loyer n'est admis que si le bailleur perçoit des loyers abusifs. Un rendement net de 2% max. est admis sur les fonds propres investis ; un rendement brut de 3,5% est admis pour les constructions neuves. Un bailleur dont le rendement ne dépasse pas les seuils mentionnés n'a pas à baisser le loyer. Pour les immeubles anciens, si le loyer correspond à un loyer usuel dans le quartier ou la localité, il ne doit pas être réduit. Si le locataire et le bailleur n'arrivent pas à un consensus, le bailleur devra prouver que le loyer demandé est usuel dans ce quartier ou cette localité.

Dans le contexte d'une telle demande pour le prochain terme contractuel, nous invitons le bailleur à évaluer le loyer en fonction des critères décrits ci-dessus – le cas échéant avec notre aide - et à se déterminer dans les 30 jours.

**Contacts** : Christophe Aumeunier, Secrétaire général : tél. 079 668 53 75

#### **La Chambre genevoise immobilière en bref...**

La CGI est présidée par M.Léonard Vernet.

Son secrétaire général est M. Christophe Aumeunier.

Active depuis 95 ans, la CGI compte 6'600 membres, propriétaires immobiliers.

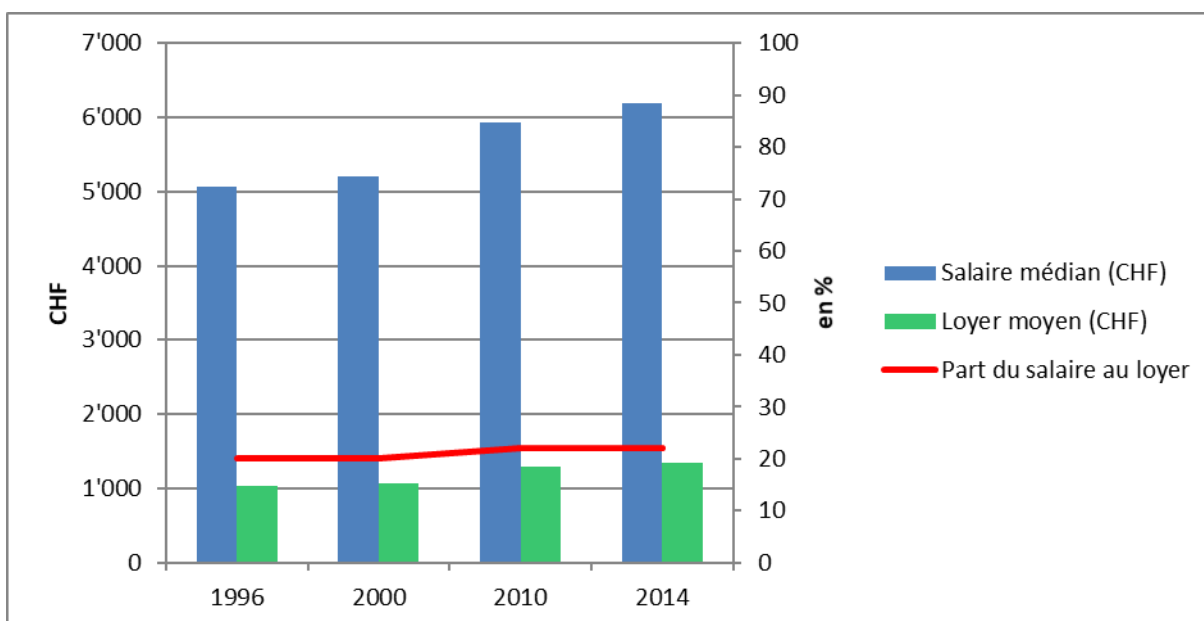
Association sans but lucratif, la CGI

- s'engage pour la promotion et la défense de la propriété ;
- représente les propriétaires auprès des autorités ;
- propose des solutions à tous les problèmes se rapportant à l'immobilier.

Elle a aussi pour but de favoriser l'accès à la propriété et accueille en son sein les futurs propriétaires.

[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

## Part du salaire au loyer



	1996	2000	2010	2014
Salaire médian (CHF)	5'073	5'200	5'929	6'189
Loyer moyen (CHF)	1'036	1'059	1'284	1'348
<b>Part du salaire au loyer</b>	20	20	22	22

Source : Office fédéral de la statistique (OFS), 2014 ; HEV/APF Suisse

## Loyer moyen en différents lieux de Suisse

Lieu	Loyer moyen en CHF
Suisse*	1'306
Canton de Soleure*	1'111
Canton Bâle Ville*	1'253
Canton de St-Gall*	1'187
Canton de Zurich*	1'521
Ville de Berne	1'280
Lausanne	1'213
Bienne	1'083
Lugano	1'237

Source : Office fédéral de la statistique (OFS), 2014 ; HEV/APF Suisse