



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 2 septembre 2013

Le taux hypothécaire de référence en matière de bail passe à 2%

L'Office fédéral du logement (OFL) annonce que le taux de référence utile en matière de bail à loyer est passé de 2,25 % à 2% et applicable dès demain.

L'on apprend dans le communiqué de l'OFL que ce taux est celui qui a été constaté le 30 juin 2013 et dont la variation à la baisse de 5 centièmes par rapport au précédent a impliqué, en application d'une règle des arrondis définie, la baisse d'un quart de point du taux de référence.

La Chambre genevoise immobilière en prend acte. Nous observons toutefois que le niveau des taux hypothécaires a augmenté cet été. En outre, les mesures mises en place par la BNS pour éviter une surchauffe du marché immobilier et celles de l'ASB pour garantir une bonne capitalisation des banques devraient avoir pour conséquence que cette légère tendance à la hausse se poursuive. Lorsque l'on sait qu'une hausse de 2 centièmes du taux de référence le ramènerait à 2,25%, il est probable que le niveau plancher à 2% ait été atteint pour quelques mois seulement. En effet, l'Office du logement publie le taux de référence tous les trimestres.

La diminution du taux de référence n'a pas d'influence directe sur les baux indexés ou échelonnés dont il faut rappeler ici qu'ils sont assez nombreux à Genève.

Pour les autres baux, le passage d'un taux de référence de 2,25 à 2 % pourrait, en théorie, et s'il y avait une raison d'admettre que le loyer procure au bailleur un rendement excessif, impliquer une diminution de loyer de 2,91%. Le taux hypothécaire n'est toutefois pas la seule charge à prendre en considération et il s'agit donc de tenir compte de la hausse des charges de l'immeuble (entretien courant, assurances etc...). Bon nombre de juridictions en matière de bail à loyer, dont les Tribunaux genevois, adoptent d'ailleurs, par mesure de simplification, la présomption selon laquelle la hausse des charges de l'immeuble est de 0,5 à 1% par année. Enfin, il s'agit également de prendre en compte les travaux d'amélioration qui auraient eu lieu depuis la dernière fixation du loyer.

Une immense majorité des locataires genevois se déclarant satisfaits de leur loyer (en cours de bail), la Chambre genevoise immobilière ne s'attend pas à un flot de demandes provenant des locataires. Dans le contexte d'une telle demande pour le prochain terme contractuel, nous invitons le bailleur à évaluer le loyer en fonction des critères décrit ci-dessus – le cas échéant avec notre aide - et à se déterminer dans les 30 jours.





Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Contacts :

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

La CGI en bref...

La CGI est présidée par M. Cyril Aellen.

Son secrétaire général est M. Christophe Aumeunier.

Active depuis 93 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

