

Augmentation du taux d'intérêt de référence à 1,50 % : quel impact sur les propriétaires immobiliers ?

Le taux d'intérêt de référence utilisé pour le calcul des loyers a été augmenté de 0,25 point de pourcentage au 1er juin 2023 pour atteindre 1,50%. Cette évolution peut avoir pour conséquence que les ménages suisses soient confrontés à des coûts de location plus élevés. Au cours des cinq prochaines années, les propriétaires pourront augmenter les loyers d'environ 15%.

Un sujet controversé, surtout à l'heure actuelle. La pénurie de logements et les loyers élevés pour la population sont contrebalancés par les augmentations de coûts liées à l'inflation pour les propriétaires. Les rendements ont baissé et continuent de baisser dans certains cas. Pour beaucoup, il s'agit de trouver un équilibre entre la couverture des coûts, un rendement raisonnable et une gestion durable.

Raisons d'une augmentation de loyer

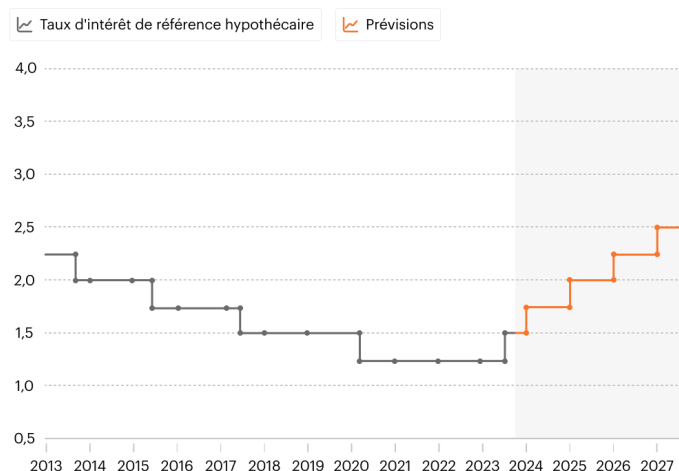
Étant donné que le renchérissement peut avoir de graves conséquences pour les locataires, notamment une pression financière considérable, et que ceux-ci peuvent être contraints de quitter leur logement, la validité de toute augmentation de loyer doit être garantie juridiquement. Le loyer peut être adapté notamment en cas d'investissements entraînant une plus-value, d'augmentation des frais d'exploitation et d'entretien, de renchérissement général ou lorsque le taux d'intérêt de référence a été relevé.

Comment les propriétaires peuvent-ils augmenter les loyers en raison de l'augmentation ?

En principe, seuls les loyers des baux à durée indéterminée peuvent être augmentés. Pour ce faire, il faut impérativement remplir un formulaire de notification d'augmentation de loyer officiellement approuvé par le canton concerné. Si vous informez les locataires de l'augmentation dans une lettre d'accompagnement, le formulaire doit y être mentionné et joint, sinon l'augmentation est nulle. Il est également important de respecter le délai de



Prévision du taux d'intérêt de référence (en %)



Source : Office fédéral de la statistique, Banque cantonale de Zurich

💡 Conseil : L'augmentation de loyer n'est pas autorisée si :

- le motif de l'adaptation du loyer n'est pas clairement défini
- la révision du loyer n'a pas été effectuée au moyen du formulaire officiel a été notifiée au moyen du formulaire approuvé
- en même temps, la menace de licenciement ou est prononcé
- l'augmentation n'est pas communiquée dans le délai imparti

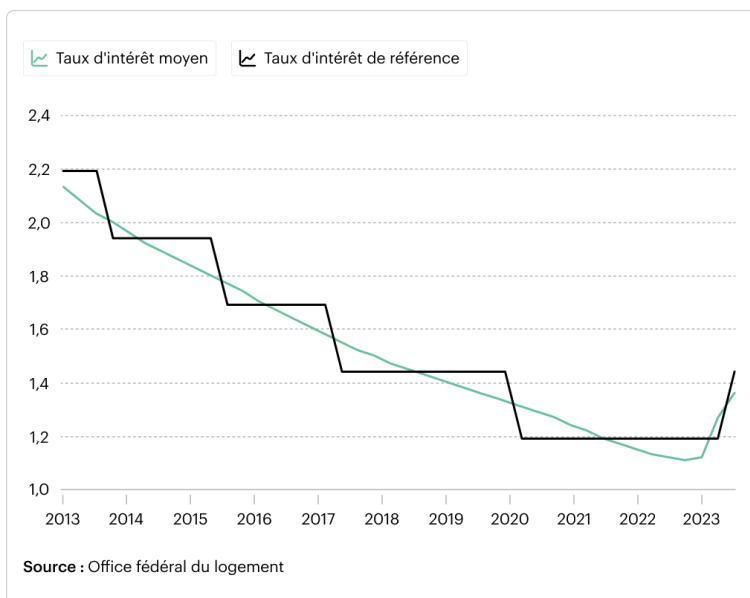
notification de l'adaptation du loyer. En règle générale, celle-ci devrait parvenir au locataire 10 jours avant le prochain délai de résiliation ordinaire. Ainsi, l'augmentation de loyer entretrait en vigueur au plus tôt après trois mois.

De combien les loyers peuvent-ils être augmentés ?

Le taux d'intérêt de référence fixé dans le contrat de location est déterminant pour l'augmentation du loyer. Si le nouveau taux de référence de 1,50" est supérieur à celui indiqué dans le contrat, rien ne s'oppose en principe à l'augmentation. Si aucun taux d'intérêt n'a été noté dans le contrat de location, le taux de référence publié au moment de la conclusion s'applique. Ainsi, pour la plupart des contrats de location basés sur le taux de référence de 1,25"%, qui est resté stable jusqu'à présent, une augmentation de loyer de 3" peut être demandée par les locataires.

Vaut-il la peine de procéder à une augmentation de loyer ?

Une augmentation de loyer peut être un moyen pour les propriétaires de lutter contre la hausse générale des prix et l'inflation. Cependant, il y a plusieurs facteurs à prendre en compte avant d'agir. D'une part, les bailleurs doivent respecter les dispositions légales et s'assurer que le loyer n'est pas augmenté au-delà de la limite autorisée. D'autre part, les propriétaires doivent tenir compte de la relation avec leurs locataires et évaluer les conséquences possibles sur leur satisfaction et leur attachement à long terme au bien immobilier. Il est important de savoir que les locataires peuvent contester une augmentation de loyer auprès de l'autorité de conciliation locale dans les 30 jours suivant la réception de la lettre. Cela retarderait l'ensemble du processus et pourrait, dans certaines circonstances, entraîner des frais de personnel et de justice qui pourraient être évités.



Exemple de calcul :

Si le contrat de location a été conclu en 2020 avec un taux d'intérêt de référence de 1,25" et que le loyer net s'élève à 2 800 CHF, vous pouvez demander aux locataires une augmentation de loyer de 3" en raison du nouveau taux d'intérêt de 1,50". Le loyer net ajusté serait donc de 2 884 CHF.

Conclusion

Les augmentations de loyer nécessitent une planification minutieuse et un examen de toutes les dispositions légales. En outre, dans le contexte actuel, il convient de trouver un équilibre entre la couverture des coûts, un rendement approprié et une gestion durable. Demandez conseil à un Expert:in pour vous assurer que vous respectez les règles et que vous ne subissez aucun préjudice.

Réserver une consultation gratuite maintenant



L'expertise immobilière. En toute simplicité, sans engagement et gratuitement.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/conseil4

Liste de contrôle pour le changement de loyer



Utilisez notre liste de contrôle pour Ne prenez pas de risques avec les adaptations de loyer.

Scanner le code ou consulter la page : qr.properti.ch/calculateurdevalueur3