

La baisse peut se transformer en hausse

L'Office fédéral du logement a publié, le 3 mars dernier, le taux hypothécaire (TH) de référence pour les baux à loyer, qui a été abaissé de 1.75% à 1.5%. Sans surprise, cette variation négative a fait la une de l'actualité, laquelle a rappelé à grands titres aux locataires la baisse de loyer de 2.91% dont ils peuvent bénéficier.

Si le principe de ce mécanisme et le droit des locataires ne sont évidemment aucunement remis en cause par les milieux immobiliers puisque ce mécanisme s'applique par analogie à la hausse, il est peut-être très utile de rappeler que ce critère n'est pas le seul à influencer la variation du loyer. L'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) et celle des charges d'exploitation sont également prises en compte dans le calcul, tout comme la répercussion de travaux à plus-value éventuellement réalisés sur l'immeuble objet de la location. Resté stable de début 2008 à fin 2021, l'IPC a connu une hausse de 5.2% depuis 2022, alors que les charges d'exploitation ont pris l'ascenseur en raison de la guerre en Ukraine commencée en 2022 également. Ces trois paramètres viennent donc aujourd'hui compenser grandement la baisse engendrée par la réduction du TH.

S'agissant des baux à loyer «indexés» (durée de 5 ans minimum), ils ne sont évidemment

«Avant de solliciter sa baisse de loyer, le locataire serait donc bien avisé d'analyser son contrat. Les cas de locataires qui se sont vu notifier une hausse de loyer à la suite de leur demande de baisse ne sont en effet pas isolés.»

pas concernés par la baisse du TH en cours de bail. La pratique usuelle de ce type de bail d'habitation permet en effet de faire varier les loyers au seul rythme de l'inflation et non pas à celui du TH.

Ce jeu déstabilisant et compliqué du yo-yo aurait pu être stoppé en 2008, lorsque les milieux des bailleurs et locataires s'étaient mis d'accord pour découpler enfin le TH des contrats de bail d'habitation et de faire fluctuer les loyers sous l'aune de la seule inflation, mais les milieux des locataires sont malheureusement ensuite revenus sur leur décision. Si une nouvelle remise en question de cette position a été invoquée par ces derniers lors de la double hausse du TH en 2023, notre cher système semble à nouveau leur convenir.

Avant de solliciter sa baisse de loyer, le locataire serait donc bien avisé d'analyser son contrat. Les cas de locataires qui se sont vu notifier une hausse de loyer à la suite de leur demande de baisse ne sont en effet pas isolés.



Robin Crisinel
Membre du comité de l'USPI Vaud