
Taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers

Depuis le 10 septembre 2008, un taux de référence unique pour toute la Suisse est établi en vue de l'adaptation des loyers fondée sur une modification du taux hypothécaire. Ce taux de référence se base sur le taux hypothécaire moyen des banques. Il a remplacé les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales, déterminants dans le passé.

Décembre 2022



La révision de l'[ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux \(OBLF\)](#) est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Depuis, un taux de référence est établi pour les adaptations de loyer fondées sur une modification du taux hypothécaire, conformément aux art. 12, 12a et 13 et aux dispositions transitoires de la révision de l'OBLF.

Dans quels cas le taux d'intérêt de référence est-il utilisé ?

Le taux d'intérêt de référence s'applique depuis 2008 en lieu et place du taux d'intérêt alors déterminant, à savoir celui de la banque la plus importante localement dans le domaine des hypothèques, en règle générale la banque cantonale. Outre les modifications de coûts telles que les hausses ou les baisses du taux hypothécaire (art. 269a, let. a, CO et art. 12, al. 1, OBLF), le taux d'intérêt de référence concerne :

- la vérification du loyer d'habitations et de locaux commerciaux sur la base du rendement (art. 269 CO) ;
- le calcul de la répercussion des investissements entraînant une plus-value et des améliorations énergétiques (art. 269a, let. b, CO et art. 14, al. 4, OBLF) ;
- le calcul des rendements bruts permettant de couvrir les frais, dans le cas de constructions récentes (art. 269a, let. c, CO).

À partir de quelle date le nouveau taux d'intérêt de référence est-t-il valable ?

Le taux d'intérêt de référence est valable dès le lendemain de sa publication, laquelle a lieu le premier jour ouvrable des mois de mars, juin, septembre et décembre.

Comment est déterminé le taux hypothécaire moyen ?

Le taux hypothécaire moyen se fonde sur le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, des banques en Suisse (art. 2 de l'[ordonnance sur le taux hypothécaire](#)). Il s'agit des créances que les banques doivent présenter au titre de créances hypothécaires dans leur bilan conformément aux prescriptions en matière d'établissement des comptes valables pour elles et qui portent sur un gage immobilier situé en Suisse.

Comment le taux d'intérêt de référence est-il établi ?

Le taux hypothécaire moyen est calculé chaque trimestre. Le taux d'intérêt de référence est ensuite établi en arrondissant ce taux hypothécaire moyen au quart de point de pourcentage le plus proche selon les règles usuelles de l'arrondi commercial. À titre d'exemple, un taux hypothécaire moyen de 1,62 % donnera un taux d'intérêt de référence

de 1,50 %, et un taux hypothécaire moyen de 1,63 %, un taux de référence de 1,75 %. Cette méthode est appliquée depuis décembre 2011. Auparavant, le taux d'intérêt de référence était adapté dès que le taux d'intérêt moyen variait de 0,25 point de pourcentage, le premier relevé en 2008, qui se situait alors à 3,43 %, constituant le premier point de référence.

Comment le relevé des données est-il effectué ?

Toutes les banques dont les créances hypothécaires en Suisse libellées en francs suisses excèdent le montant total de 300 millions de francs sont tenues de communiquer chaque trimestre les données de base nécessaires. Elles doivent annoncer à la fin de chaque trimestre (jour de référence) le montant total des créances hypothécaires, regroupées en fonction du taux d'intérêt, inscrites au bilan. L'Office fédéral du logement confie l'exécution technique du relevé des données et le calcul du taux d'intérêt moyen à la Banque nationale suisse.

Qui publie le taux d'intérêt de référence ?

L'Office fédéral du logement publie quatre fois par an le taux d'intérêt de référence ainsi que le taux hypothécaire moyen sur lequel il est fondé. Le taux d'intérêt de référence fait l'objet d'un communiqué de presse et est publié sur le site internet de OFL.

Informations complémentaires :

www.tauxdereference.admin.ch ou
www.ofl.admin.ch

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tél. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Notes

Cette aide-mémoire est également disponible en allemand et en italien.

© OFL, décembre 2022