



Loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements du 4 octobre 1974 (LCAP)

FEUILLE D'INFORMATION, mars 2024

aux propriétaires et gérances d'immeubles locatifs

ADAPTATION BISANNUELLE DES LOYERS AU BENEFICE DE L'ABAISSEMENT DE BASE

En conformité avec le plan des charges et la liste des loyers, ces derniers sont augmentés en principe tous les deux ans. En raison de la situation économique, l'adaptation suivante a été décidée pour les immeubles qui auront une augmentation en **2025** :

En **2025**, il y aura une **augmentation de 3 %** des loyers au bénéfice de l'abaissement de base. La dérogation suivante est possible :

- Si la situation du marché ne permet pas d'appliquer la hausse, cette dernière peut être suspendue.

Dans ce cas, une demande écrite et motivée doit être adressée à l'OFL.

Nous vous rendons attentif au fait que pour les dossiers où les abaissements de base ont été complètement remboursés – effectivement ou virtuellement – **l'augmentation bisannuelle des loyers est supprimée**. Pour ces dossiers les augmentations sont déjà suspendues, voir l'annexe au plan des charges, colonne « Adaptation des loyers en % ».

Nous vous informerons au printemps 2025 de l'augmentation **en 2026** des loyers au bénéfice de l'abaissement de base.

Augmentations de loyer en raison d'améliorations entraînant une plus-value

Les plans des loyers et des charges liés aux immeubles LCAP sont contraignants. Les loyers qui y figurent ne peuvent pas être dépassés. Conformément à l'article 73 de l'ordonnance relative à la LCAP (OLCAP), les modifications apportées ultérieurement nécessitent le consentement de l'OFL. Les augmentations de loyer qui, suite à des investissements, s'écartent du plan des loyers ne peuvent par conséquent être appliquées que si elles ont été préalablement approuvées. Dans la négative, on ne peut exclure que les dépassements de loyers doivent être remboursés.

Il convient d'informer le secteur Constructions de l'OFL lorsque des améliorations entraînant une plus-value ou des améliorations énergétiques qui excèdent les travaux usuels d'entretien de l'immeuble sont planifiées. Une fois que les travaux auront été achevés et que l'OFL aura procédé à son évaluation, la hausse de loyer autorisée sera inscrite dans le plan des charges. Ensuite, l'augmentation de loyer pourra être notifiée pour le prochain terme ordinaire de résiliation.

Berne, mars 2024