

**LOYERS** Une baisse du taux hypothécaire de référence ne donne pas forcément droit à une réduction du loyer. Voici pourquoi...

## Un couple pas simple

Le taux hypothécaire de référence des loyers est publié chaque trimestre par l'Office fédéral du logement. Lorsque ce taux recule, comme cela a été le cas au début juin où il a passé de 2% à 1,75%, les gros titres du genre «Il est temps de demander une baisse de loyer» fleurissent... Si le couplage taux de référence-loyers est une réalité, la mécanique n'est pas si simple. Car d'autres critères, listés dans l'ordonnance fédérale sur le droit du bail (OBLF), sont également susceptibles de pondérer un ajustement du loyer. Des critères que le propriétaire/bailleur peut invoquer dans la balance pour s'opposer à une demande de réduction de loyer fondée sur une baisse du taux de référence.

Les autres critères entrant en ligne de compte pour calculer l'adaptation du loyer sont les suivants:

– **L'indice suisse des prix à la consommation.** L'IPC est calculé et publié chaque mois par l'Office fédéral de la statistique. Il permet de mesurer l'évolution du coût de la vie c'est-à-dire, pour être précis, l'évolution des prix des marchandises et des services représentatifs de la consommation des ménages privés. Le loyer peut être partiellement adapté à ce renchérissement.

– **Les charges courantes**, comme l'eau, l'électricité des locaux communs, le salaire du concierge, etc., peuvent également avoir une influence sur l'évolution du loyer. Idem pour les charges d'entretien, c'est-à-dire les frais nécessaires au maintien de l'état de l'immeuble ou les petites réparations (changement de la chasse d'eau, remplacement d'une pièce de la chaudière, par exemple).

– **Les prestations supplémentaires du bailleur** sont à distinguer des charges courantes: il s'agit en général d'importants travaux créant une plus-value devant être répercutée sur le loyer selon un calcul spécifique. Exemples d'amélioration: l'installation d'un ascenseur, la réfection et l'isolation de la toiture ou la modernisation de la salle de bains.

A côté de ces critères dits «relatifs», le propriétaire peut aussi invoquer le fait qu'une baisse de loyer engendrerait une insuffisance de rendement de son bien immobilier ou encore que le loyer ne serait plus adapté aux loyers usuels du quartier. On le voit, l'adaptation du loyer est une mécanique fine, le couplage du loyer au taux de référence n'en étant pas le seul rouage, même s'il fait beaucoup



D'autres critères que le taux hypothécaire de référence sont susceptibles de pondérer un ajustement du loyer. LE NOUVELLISTE/A

parler de lui, notamment parce que ce lien ne satisfait ni les bailleurs ni les locataires, selon que le taux de référence pointe à la hausse ou à la

baisse. Mais cela, c'est une autre et longue histoire, la réforme du droit du bail ayant bien de la peine à se concrétiser...

**GENEVIÈVE ZUBER**  
CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU VALAIS - [www.dv.ch](http://www.dv.ch)  
Source principale: séminaire CIV-USPI, exposés de Jacques Ansermet et de Martine Jaques, de la Fédération romande immobilière

### Eco'geste de la semaine



**Réfrigérateur/congélateur** | Séparez les postes

Préférez l'achat d'un réfrigérateur et d'un congélateur séparés : le congélateur coffre consomme 15% d'électricité en moins qu'un congélateur armoire.



## Location



**Martigny**

**À LOUER**

**Appartements neufs de 2½, 3½ et 4½ pièces**

Spacieux, lumineux, avec grande loggia.

**PORTES OUVERTES**

**samedi 21 novembre de 10h à 14h uspf**

FONCIA VALAIS  
1951 Sion  
Tél. 027 328 15 20

CONSULTEZ TOUTES  
NOS OFFRES SUR  
[www.foncia.com](http://www.foncia.com)

**Savièse**  
Route de Zampillon 27  
**appartement 3 pièces**

Situé au rez inférieur comprenant: hall, cuisine ouverte, séjour, 2 chambres, salle de bains, terrasse et jardin.

**Loyer: Fr.1000.- + charges**  
**Place de parc: Fr. 50.-**

Disponible de suite où à convenir.

**roduit -bourban**  
**immobilier & gérances s.a.**  
PRE - FLEURI 9 - CH - 1951 SION  
TEL. 027 322 34 64 - 322 90 02

[www.roduit-bourban.ch](http://www.roduit-bourban.ch)

**A LOUER KIOSQUE - SHOP**  
**sur le site de l'hôpital de Martigny**

Intégré dans le quartier résidentiel, le kiosque a pour vocation de répondre aux besoins de la clientèle de passage et de proximité ainsi qu'aux attentes du personnel de l'hôpital, desservir les habitants du quartier.

Nous attendons du futur commerçant-locataire une gestion dynamique, associée à une organisation horaire favorable à la clientèle.

Pour toutes questions et présentation du dossier, contactez-nous en priorité par courriel: [info@businesskeys.ch](mailto:info@businesskeys.ch) ou au tél. 079 622 93 49 jusqu'au 20 décembre 2015. Début d'activité: date à convenir.

**St-Pierre-de-Clages**  
**en limite de zone**  
à louer

**3½ pièces neuf**  
**place de parc**  
**dans garage**

Fr. 1850.- charges comprises  
Mars 2016

**Tél. 079 641 43 83**

**A LOUER**  
**A VERNAYAZ**

**3½ pièces à Fr 1'500.00**  
**de suite**

**2½ pièces à Fr 1'350.00**  
**1er février 2016**

**au 2ème étage d'un immeuble**  
**7 appartements, Grand Rue 58**  
avec cuisine agencée, lave et sèche linge, grand séjour, wc/douche, place de parc extérieure, charges comprises pour visite et renseignements  
**tél 078 606 79 57**

**FIDUCIAIRE**  
**AGENCE IMMOBILIÈRE**  
MARTIGNY - 027 722 63 21  
[www.ducsarrasin.ch](http://www.ducsarrasin.ch)

**MARTIGNY**

A louer quartiers tranquilles  
**studios, 2½, 3½, 4½, 5½ pièces**  
**garderies d'enfants à proximité**

locaux-dépôts de 20 m<sup>2</sup> et de 34 m<sup>2</sup>

**places de parc**  
dans parkings intérieurs  
et extérieurs

**Léonard Gianadda, ing.**  
Avenue de la Gare 40  
1920 Martigny  
Tél. 027 722 31 13  
Fax 027 722 31 63  
[www.gerance-gianadda.ch](http://www.gerance-gianadda.ch)

**À LOUER**  
**Sion | Rte de Chandoline**  
**Bureaux**  
**100 à 400m<sup>2</sup>**

**079 599 09 09**  
[www.galantica-immo.ch](http://www.galantica-immo.ch)

**Sion**

**Av. des Mayennets 12**

**appartement 4½ pièces**

Situé au 4ème étage comprenant : hall, cuisine équipée, séjour, 3 chambres, une salle de bains et balcon.

**Loyer: Fr. 1500.- + charges**

Disponible de suite où à convenir.

**roduit -bourban**  
**immobilier & gérances s.a.**  
PRE - FLEURI 9 - CH - 1951 SION  
TEL. 027 322 34 64 - 322 90 02  
[www.roduit-bourban.ch](http://www.roduit-bourban.ch)

- Un emplacement stratégique idéal, à proximité de Verbier et des stations touristiques du Pays du St-Bernard et sur l'axe international Martigny-Grand-St-Bernard-Aoste;
- Un accès aisé en transports publics;
- Une infrastructure de qualité immédiatement disponible (60 lits, appartement 5 pièces disponible pour gérant, cuisine, salle à manger, places de parc)
- Des modalités de location à discuter;
- Des conditions financières favorables.

**Hôtel - Restaurant - Bar**  
**LE TERMINUS**

**À LOUER, à Orsières (VS)**

**CONDITION PRÉALABLE** : disposer des connaissances professionnelles nécessaires et volonté de s'engager pleinement pour le développement de l'activité hôtelière et touristique régionale.

Renseignements et dossier complet de présentation sur demande :  
[info@cedrinesa.ch](mailto:info@cedrinesa.ch)