



**Ville de Lausanne**

Municipalité

case postale 6904 – 1001 Lausanne

Union des Villes Suisses  
Madame Monika Litscher  
Directrice  
Monbijoustrasse 8  
Case postale  
3001 Berne

dossier traité par LEA/GER  
notre réf. A.1/2026/29 - rp  
votre réf.

Lausanne, le 21 mai 2026

## **Consultation Révision partielle de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail é ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)**

Madame la Directrice,

Votre demande adressée le 9 mars 2026 au Secrétariat municipal de la Ville de Lausanne, relative à la procédure de consultation mentionnée en titre, à laquelle le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche a invité l'Union des Villes Suisses à participer, nous est bien parvenue et a retenu toute notre attention.

Vous trouverez ci-après la position de la Ville de Lausanne.

### **1. Préambule**

Le projet de révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) vise à préciser les modalités de détermination du rendement admissible au sens de l'article 269 du Code des obligations (CO), afin de renforcer la sécurité juridique et la transparence en matière de fixation des loyers.

Dans ce cadre, le projet reprend les principes dégagés par la jurisprudence récente du Tribunal fédéral, plus précisément l'ATF 147 III 14 du 26 octobre 2020, tout en comblant une lacune laissée ouverte par cet arrêt, à savoir la détermination du rendement admissible lorsque le taux hypothécaire de référence dépasse 2%.

La solution proposée consiste à introduire un mécanisme de réduction progressive de la majoration du rendement admissible, par paliers, permettant un ajustement graduel et prévisible. Par ailleurs, le projet vise également à préciser et codifier certaines notions, notamment celles de rendement net, de rendement brut et d'investissements générateurs de plus-value, en s'appuyant sur la jurisprudence récente.

La Ville de Lausanne a examiné ce projet avec attention et formule la prise de position suivante.

### **2. Aspects négatifs du projet**

La Ville Lausanne émet les plus grandes réserves quant à l'ancrage dans l'OBLF de la majoration de 2% du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est inférieur à 2%.



Il convient de relever que la révision proposée repose en grande partie sur la codification de l'ATF 147 III 14, lequel constitue un revirement jurisprudentiel relativement récent et largement controversé. Une partie de la doctrine a critiqué cet arrêt du fait qu'il repose principalement sur des considérations économiques et politiques, notamment liées au contexte de taux hypothécaires bas et aux besoins de rendement des investisseurs institutionnels. Les arguments avancés, qui trouvent leur origine dans une initiative parlementaire émanant des milieux immobiliers, s'éloignent d'une interprétation strictement juridique de la notion de rendement excessif au sens de l'article 269 CO.

Par ailleurs, l'augmentation significative de la majoration admissible introduite par cette jurisprudence, passant de 0,5 % à 2 % et reprise telle quelle dans le projet, ne manquera pas, à l'instar de dite jurisprudence, d'entraîner durablement une hausse du niveau des loyers admissibles. Dans un contexte marqué par une pénurie de logements et une pression accrue sur les loyers, en particulier dans les centres urbains et plus particulièrement encore en Ville de Lausanne, cet élément ne peut que susciter les plus grandes craintes quant aux effets déployés par cette possible modification.

Une telle évolution est susceptible d'accentuer encore les tensions existantes sur le marché locatif et de péjorer, à moyen et long terme, l'accessibilité financière du logement pour une part croissante de la population. La Ville de Lausanne soulève en outre des réserves quant à sa compatibilité avec les objectifs du droit du bail, en particulier la nécessité d'assurer un équilibre adéquat entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires.

Dans ce contexte, la codification de cette jurisprudence dans une ordonnance fédérale aura pour effet de figer une solution encore récente et controversée, ce qui limite les possibilités d'évolution jurisprudentielle et doit être abordée avec prudence.

La Ville de Lausanne estime qu'il serait opportun que le Conseil fédéral saisisse l'occasion qui lui est donnée pour proposer une solution mesurée, propre à temporiser les tensions et à jouer un rôle d'apaisement.

A cet égard, une modération de la majoration du taux hypothécaire pourrait être envisagée, en la limitant à 1 % plutôt qu'à 2 %. Si des considérations économiques propres aux bailleurs peuvent éventuellement justifier une adaptation, celle-ci ne devrait toutefois pas revêtir un caractère excessif, mais s'inscrire dans une logique d'équilibre et de viabilité du marché du logement, ainsi que de préservation de l'accessibilité financière des loyers.

### **3. Aspects positifs**

Sous réserve de la majoration actuellement proposée, la Ville de Lausanne reconnaît toutefois que le projet répond à un besoin réel de clarification.

En l'état actuel du droit, l'absence de règles claires en cas de dépassement du seuil de 2% du taux hypothécaire de référence crée une insécurité juridique pour les parties. Dans ce contexte, une intervention se justifie afin de garantir une meilleure prévisibilité et d'éviter de devoir attendre une nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, ce qui pourrait prendre plusieurs années.

En outre, la solution retenue, fondée sur une diminution progressive de la majoration du rendement admissible, présente l'avantage d'éviter des effets de seuil abrupts, d'assurer un certain lissage dans l'évolution des rendements admissibles et de garantir une meilleure sécurité du droit.

La Ville de Lausanne soutient également la volonté du projet de clarifier au niveau de l'ordonnance fédérale des notions centrales telles que le rendement net, le rendement brut et les investissements créant des plus-values. La codification de ces concepts, jusqu'ici



**Ville de Lausanne**

Municipalité

largement développés par la jurisprudence, constante et bien établie, contribue à une meilleure lisibilité du droit et à une application plus uniforme.

Ainsi, au regard de la motion Engler, qui invite le Conseil fédéral à proposer une solution visant à renforcer la transparence et la sécurité juridique, la solution proposée par l'introduction dans l'OBLF d'un mécanisme de réduction progressive de la majoration du rendement admissible, apparaît de nature à répondre au mandat confié. Il contribue ainsi à améliorer la sécurité de planification tant pour les bailleurs que pour les locataires.

#### **4. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la Ville de Lausanne s'oppose à la codification d'une jurisprudence récente et controversée et invite le Conseil fédéral à faire preuve de prudence dans la mise en œuvre de cette révision.

Elle considère que le Conseil fédéral devrait saisir cette occasion pour privilégier une solution plus mesurée, de nature à apaiser les tensions actuelles, plutôt que de consacrer une jurisprudence fortement marquée par des considérations d'ordre économique et les intérêts des milieux immobiliers. Une approche plus modérée permettrait de mieux préserver l'équilibre du marché du logement ainsi que l'accessibilité financière des loyers à moyen et long terme.

La Ville de Lausanne soutient toutefois le principe d'une clarification réglementaire visant à renforcer la sécurité juridique en matière de détermination des loyers abusifs.

En espérant avoir répondu à votre attente, nous vous prions d'agréer, Madame la Directrice, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le syndic  
Grégoire Junod



Le secrétaire  
Simon Affolter