

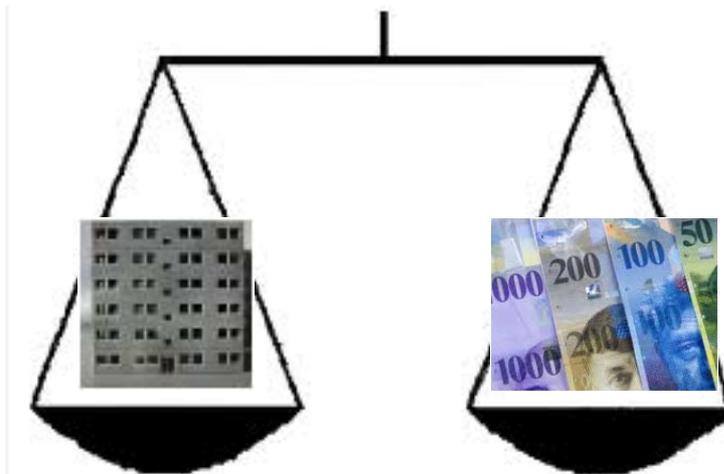


Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR

Office fédéral du logement OFL

Loyer basé sur les coûts: mode d'emploi



**5^e Forum des coopératives suisses d'habitation
27 septembre 2013**

**Cipriano Alvarez, avocat
chef du secteur Droit de l'OFL**



Plan

1. Le loyer basé sur les coûts selon le CO et la LOG
 - 1.1 Le loyer basé sur les coûts selon le CO
 - 1.1 Le loyer basé sur les coûts selon l'OBLF
 - 1.1 Spécificité: le loyer calculé durablement sur la base des coûts
 - 1.2 Le loyer basé sur les coûts selon la LOG
 - 1.2 Art. 8 OLOG
 - 1.2 Contrôle des loyers
2. Taux d'intérêt de référence
3. Conclusion



1.1 Le loyer basé sur les coûts selon le CO

Art. 269 A. Loyers abusifs, I. Règle

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.



1.1 Le loyer basé sur les coûts selon le CO

Art. 269a II. Exceptions

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

- b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c. se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d. ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e. ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;



1.1 Le loyer basé sur les coûts selon l'OBFL

- **Art. 12** Hausse de coûts
- **Art. 12a** Taux hypothécaire de référence
- **Art. 13** Taux hypothécaires
- **Art. 14** Prestations supplémentaires du bailleur
- **Art. 16** Compensation du renchérissement



1.1 Spécificité: loyer calculé durablement sur la base des coûts

Art. 13 OBLF Taux hypothécaires

(art. 269a, let. b, CO)

3 Si le loyer est calculé durablement sur la base des coûts, à l'exclusion des critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement, le bailleur peut, en cas de hausse du taux hypothécaire, répercuter sur le loyer l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi.



1.1 Spécificité: loyer calculé durablement sur la base des coûts

- Ne sont pas pris en considération:
 - les critères de loyer usuels dans le quartier
 - la compensation du renchérissement
- Durable
- Hausse du taux hypothécaire
 - augmentation des charges pour l'ensemble du capital investi
 - report intégral sur les loyers



1.2 Loyer basé sur les coûts selon la LOG

Message du 27 février 2002 relatif à l'encouragement du logement à loyer ou à prix modérés (FF 2002 2649):

Loyer basé sur les coûts immobiliers

>>>> obtenir un approvisionnement de base en logements bon marché

>>>> freiner la progression du niveau général des loyers



Objectif:

Renforcement de la construction de logements d'utilité publique



1.2 Loyer basé sur les coûts selon la LOG

Points clés:

- Prêts des fonds de roulement
- Prêts de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)

et

Convention entre la coopérative d'habitation et l'OFL



1.2 Loyer basé sur les coûts selon la LOG

Art. 12, al. 3, let. b, de la loi sur le logement (LOG; RS 842)

Le Conseil fédéral fixe:

b. les coûts immobiliers à prendre en compte;





1.2 Art. 8 OLOG

Ordonnance sur le logement (OLOG; RS 842.1)

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

1 Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

- a. les intérêts sur le capital propre et sur le capital emprunté;
- b. la rente du droit de superficie;
- c. les amortissements;
- d. les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation;
- e. les frais de gestion;
- f. le supplément-risque;
- g. les charges et les impôts liés à la chose.



1.2 Art. 8 OLOG

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

1 Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

a. les intérêts sur le capital propre et sur le capital emprunté;

2 Le taux d'intérêt sur le capital propre investi ne doit pas dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en 1^{er} rang.



1.2 Art. 8 OLOG

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

1 Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

a. les intérêts sur le capital propre et sur le capital emprunté;

3 Pour la part du capital emprunté qui dépasse 65 % du coût de revient, un taux d'intérêt plus élevé peut être appliqué; la différence de taux ne doit néanmoins pas dépasser $\frac{3}{4}$ de %.

- Objectif: éviter les trop grandes différences entre les taux d'intérêt des hypothèques en 1^{er} et en 2^e rang.



1.2 Art. 8 OLOG

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

1 Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

b. la rente du droit de superficie;

4 Le taux de la rente du droit de superficie ne doit pas, en règle générale, dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en 1^{er} rang.



1.2 Art. 8 OLOG

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

1 Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

c. les amortissements;

5 Le taux d'amortissement doit être fixé de telle sorte qu'au moins les deux tiers du prêt de la Confédération et au plus 30 % du coût de revient puissent être remboursés pendant la durée de l'aide fédérale.



1.2 Art. 8 OLOG

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

1 Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

- d. les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation;**
- e. les frais de gestion;**
- f. le supplément-risque;**
- g. les charges et les impôts liés à la chose.**

6 Un montant forfaitaire peut être calculé pour les coûts mentionnés à l'al. 1, let. d à g. Le DEFR fixe ce montant forfaitaire.



1.2 Art. 8 OLOG

Ordonnance du DEFR du 27 janvier 2004 sur le montant d'investissement minimum et les coûts immobiliers à prendre en compte (RS 842.11)

Art. 2 Coûts immobiliers à prendre en compte

Pour les immeubles neufs et pour les rénovations complètes impliquant une importante modification des plans, les **montants forfaitaires** sont fixés à:

- a. 0,9 % du coût de revient, pour les frais d'entretien et les contributions au fonds de rénovation, pour le supplément-risque ainsi que pour les charges et les impôts liés à la chose;
- b. 4 % du loyer net avant réduction, pour les frais de gestion.



1.2 Art. 8 OLOG

7 Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie veille à ce que les moyens destinés à l'entretien et à la rénovation soient utilisés conformément à ce qui était prévu et doit en informer l'office ou les services compétents désignés par l'office.



1.2 Contrôle des loyers

Art. 54, al. 1 et 2, LOG

- 1 Pendant la durée de l'aide fédérale, l'office contrôle les loyers des logements faisant l'objet de mesures d'encouragement relevant de la section 2.
 - 2 Les locataires peuvent demander un contrôle en tout temps. L'office tente d'obtenir un accord entre les deux parties. Si aucun accord ne peut être dégagé, il rend une décision.
- Pas d'approbation préalable



1.2 Contrôle des loyers

- Voie de droit après la décision de l'**OFL**:
 - Recours auprès du **Tribunal administratif fédéral** (art. 31 ss. de la loi sur le Tribunal fédéral, RS 173.32; art. 5 de la loi fédérale sur la procédure administrative, RS 172.021)
 - Puis: recours en matière de droit public adressé au **Tribunal fédéral** (art. 82 ss. de la loi sur le Tribunal fédéral, RS 173.110)





2. Taux hypothécaire de référence

Art. 12a Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11)

- 1 Un taux de référence est établi pour les adaptations de loyer fondées sur une modification du taux hypothécaire. Il est basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse établi trimestriellement et il est arrondi selon les règles commerciales au quart de pour-cent.
- 2 Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) publie le taux de référence chaque trimestre.



2. Taux d'intérêt de référence

Art. 12a OBLF

- 3 Le DEFR peut faire appel à des tiers pour l'exécution technique du relevé des données et pour le calcul du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse.
- 4 Il édicte des dispositions d'ordre technique concernant la définition, l'établissement et la publication du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse visé à l'al. 1. Les banques communiquent les données nécessaires au DEFR.



2. Taux d'intérêt de référence

- www.referenzzinssatz.admin.ch
- www.tauxdereference.admin.ch
- www.tassodiriferimento.admin.ch

Taux d'intérêt de référence actuel: 2%
valable à partir du 03.09.2013

(Taux d'intérêt de référence: 2,25 %)
(valable jusqu'au 02.09.2013)



3. Conclusion

- Conclusion
- Questions?
- www.ofl.admin.ch/



Merci de votre attention.

