

Transfert de propriété

- **Base légale**

LGL (I 4 05) et RGL (I 4 05.01)

- **Objectif**

Définir la procédure relative aux transferts de propriété d'immeubles subventionnés ou contrôlés par l'Etat.

- **Principe**

L'Office du logement exerce un contrôle des conditions de transfert pour tout immeuble subventionné (LGL) ou soumis à son contrôle (LGZD), **en ce qui concerne le rendement sur fonds propres** découlant de la transaction.

Les transferts de propriété ne doivent pas péjorer la position des locataires et/ou de l'Etat; c'est dire que les produits (loyers et subventions) doivent rester inchangés, voire être diminués mais en aucun cas être augmentés.

En cas d'achat à un prix inférieur au prix de revient, le taux de rendement net ne peut être majoré de plus de 40 %, un taux supérieur étant nécessairement limité par une réduction de produits, notamment de la subvention, et/ou par une augmentation du budget pour les charges d'exploitation.

En cas d'achat à un prix supérieur au prix de revient, le taux de rendement net ne peut être diminué de plus de 30 %, un taux inférieur nécessitant une intervention pour abaisser le prix de vente.

Ce principe de contrôle peut être quelque peu assoupli si la transaction intervient en fin de période légale de contrôle.

./.

Exemple d'un immeuble dont le prix de revient est de 10 000 000 F

<i>Fonds propres investis</i>	<i>Rendements autorisés</i>	<i>Prix d'achat autorisés (y-compris frais de notaire)</i>
	sans que les prestations de l'Etat soient modifiées ou qu'une intervention pour abaisser le prix de vente soit nécessaire	
100 % de fonds propres (rendement de référence 5,5 %) 90 % = 5,5 % 80 % = 5,7 % 70 % = 5,8 % 60 % = 5,9 %	Rendement minimum : 3,85 % (5,5 % - 30 %)	Prix maximum autorisé 14 290 000 F (550' x 100 / 3,85)
	Rendement maximum : 7,70 % (5,5 % + 40 %)	Prix minimum autorisé 7 140 000 F (550' x 100 / 7,7)
50 % de fonds propres (rendement de référence 6 %) 40 % = 6,3 % 30 % = 6,7 %	Rendement minimum : 4,20 % (6 % - 30 %)	Prix maximum autorisé 12 140 000 F (300' x 100 / 4,2 + 5'000' FE)
	Rendement maximum : 8,40 % (6 % + 40 %)	Prix minimum autorisé 8 570 000 F (300' x 100 / 8,4 + 5'000' FE)
20 % de fonds propres (avec rendement de référence 7 %)	Rendement minimum : 4,90 % (7 % - 30 %)	Prix maximum autorisé 10 860 000 F (140' x 100 / 4,9 + 8'000' FE)
	Rendement maximum : 9,80 % (7 % + 40 %)	Prix minimum autorisé 9 430 000 F (140' x 100 / 9,8 + 8'000' FE)
20 % de fonds propres (avec rendement de référence 6,7 %)	Rendement minimum : 4,69 % (6,7 % - 30 %)	Prix maximum autorisé 10 860 000 F (134' x 100 / 4,69 + 8'000' FE)
	Rendement maximum : 9,38 % (6,77 % + 40 %)	Prix minimum autorisé 9 430 000 F (134' x 100 / 9,38 + 8'000' FE)