

---

## Taux de rendement nets initiaux admis en fonction du type de financement

### Base légale

*I 4 05 (LGL), art. 1, al. 3*

*L'Etat instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec l'aide de l'Etat de Genève.*

*I 4 05 (LGL), art. 27*

*Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ainsi qu'aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréées par le Conseil d'Etat, qui peut déléguer cette compétence à un département.*

*L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1*

*a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;*

*L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 2*

*Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.*

*L 1 35.01 (RGZD), art. 14A, al. 1*

*Le Conseil d'Etat fixe, sur la base des recommandations émises par la commission consultative tripartite instituée à l'article 14B, le ou les taux de rendement des fonds propres admissibles dans les plans financiers pour les opérations de logement soumis à la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, à la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, ou à la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007.*

*L 1 35.01 (RGZD), art. 14B, al. 2*

*La commission formule ses recommandations en s'appuyant sur les objectifs de la politique sociale du logement du Conseil d'Etat qui visent à fournir dans la durée des logements dont les loyers répondent aux besoins de la population et à permettre une exploitation saine et durable du parc de logements contrôlés.*

### Objectif

Fixer les taux de rendement initiaux sur fonds propres maximum autorisés pour les immeubles soumis à la LGL (HBM, HLM et HM) et pour les immeubles locatifs soumis à la LGZD (ZD LOC), en tenant compte de la relation entre la structure de financement et le risque encouru sur les fonds propres (effet de levier).

## Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

	LGZD, LGL et LUP
➤ Pour un financement 100% en fonds propres :	4%
➤ Pour un financement comprenant 50% de fonds étrangers et 50% de fonds propres :	4.5%
➤ Pour un financement comprenant 80% de fonds étrangers et 20% de fonds propres :	6%

Les taux de rendement sont applicables aux immeubles neufs, non encore au bénéfice d'un accord de principe au 21 février 2018.

Les taux susvisés ont été fixés par arrêté du Conseil d'Etat du 21 février 2018, ce sont des maxima qui peuvent être admis pour autant que les plafonds de loyers soient respectés.

Les taux de rendement tiennent compte d'un taux hypothécaire lissé sur une durée de 20 ans ainsi que des particularités du système de contrôle préalable et généralisé des loyers.

### Cas particuliers

Pour les coopératives financées avec 5% de fonds propres, le rendement net découle du disponible fixé à 5% maximum, compte tenu d'un amortissement financier fixe de 1% du prix de revient estimé ou définitif.