

Loyers maximums par pièce pour accord de principe

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 agréés par le Conseil d'Etat, qui peut déléguer cette compétence à un département.

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1, let. a

La délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général.

Objectif

Fixer les loyers admissibles pour les immeubles soumis à la LGL (HBM, HLM, HM) ou à la LGZD (ZD LOC) en fonction des éléments constitutifs du prix de revient et de ceux relatifs au compte d'exploitation.

Ce que fait l'OLO dans la pratique

Catégorie	Part de fonds propres	Loyer max. / pièce / an
HBM	20%	4'500
HLM +	20%	5'300
HM	50%	5'300
	100%	5'300
ZD LOC	20%	6'150
	50%	6'450
	100%	6'800

Les plafonds de loyers figurant dans le tableau ci-dessus sont valables pour :

- un budget de charges de 1'000 F / pièce théorique / an *;
- un coût de construction de
 - 625 F / m³ (HBM)
 - 640 F / m³ (HLM et HM)
 - 680 F / m³ (ZD LOC)

pour un standard HPE ;

- un taux d'intérêt sur fonds étrangers de 4% **.

- * Nombre de pièces théoriques = nombre de pièces logements
 - + 1 pièce par 25 m² de surface locative commerciale
 - + 1 pièce par 50 m² de surface locative de dépôt
 - + ½ pièce par place de parking sous-terrain

- ** NB : Lors de la décision de mise en location, les loyers sont fixés sur la base des taux d'intérêts effectifs.

Suppléments pour bâtiment à très haute performance énergétique

- Bâtiment Minergie Plus :+ 40 F / pièce / an

Plafond de loyer admis pour les rénovations

4'300 F / pièce / an pour un immeuble HLM avec 20% de fonds propres