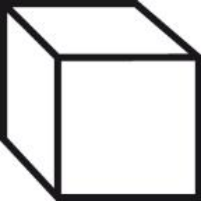


# FIXATION DES RENDEMENTS DES IMMEUBLES CONTRÔLÉS

Marie-Christine Dulon, directrice générale de l'OCLPF



# Contexte

- L'arrêt PISLER 
- La position du Conseil d'Etat 
- Création de la commission consultative tripartite



## Mission de la commission

Etablir, à l'attention du Conseil d'Etat, des recommandations en matière de rendement admissible dans les plans financiers des opérations de logement soumis à la LGZD, la LGL, la LUP.

La commission doit formuler 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.



## Travaux de la commission

1. Les rendements doivent-ils être fixes pendant toute la durée du contrôle étatique ou évoluer dans le temps ?
2. Faut-il revoir la manière de fixer les rendements de manière globale et passer à un système équivalent à celui du rendement brut ?
3. Faut-il continuer à appliquer des rendements différenciés en fonction de l'apport des fonds propres ?
4. Faut-il prendre en compte un taux hypothécaire lissé sur la durée ?
5. Comment prendre en considération les spécificités et restrictions liées au contrôle étatique ?



# 1. Les rendements doivent-ils être fixes pendant toute la durée du contrôle étatique ou évoluer dans le temps ?

- **Validation du principe** visant à revoir les rendements sous contrôle étatique à intervalles réguliers
- Fréquence : tous les **5 ans**



**2. Faut-il revoir la manière de fixer les rendements de manière globale et passer à un système équivalent à celui du rendement brut ?**

**3. Faut-il continuer à appliquer des rendements différenciés en fonction de l'apport des fonds propres ?**

L'abandon de cet élément nécessite la prise en compte de l'amortissement de la dette pour faire évoluer le loyer en cours de période



## 4. Principe de prise en compte d'un taux hypothécaire lissé sur la durée :

- Oui au principe
- Durée unique
- 20 ans

La commission a validé à la majorité une durée de lissage du taux hypothécaire de référence de 20 ans, ce qui correspond actuellement à un taux de 3,04%.



## 5. Comment prendre en considération les spécificités et restrictions liées au contrôle étatique ?

Ce contrôle intervient a priori : le bailleur a l'interdiction de majorer le loyer par rapport au prix autorisé, sans bénéficier préalablement d'une autorisation administrative = **contrôle préalable et généralisé**

### 3 types de facteurs :

- Contrôle et orientation sur les coûts de construction, typologies, surfaces et équipements;
- Restriction dans le choix des locataires – absence de garanties locatives – TO et TE minimums;
- Contrôle permanent des loyers et des revenus pour l'ensemble des objets

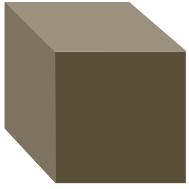




# Recommandations de la commission

Pour les immeubles neufs, non encore au bénéfice d'un AP

Fonds propres	100%	50%	20%
Taux hypothécaire moyen 20 ans à fin 2017	3.04%	3.04%	3.04%
Surplus rendement admis	0.50%	0.50%	0.50%
Rendement de base	3,54%	3,54%	3,54%
Compensation restriction à la liberté économique	0.48%	0.96%	2.40%
Rendement admis	4.02%	4,5%	5,94%
<b>Rendement admis arrondis au demi-point :</b>	<b>4%</b>	<b>4,5%</b>	<b>6%</b>



## **Arrêté du Conseil d'Etat du 21.02.18**

Les rendements admissibles pour les immeubles contrôlés en application de la LGZD, de la LGL et de la LUP sont fixés comme suit :

- 4% (immeubles financés par 100% de fonds propres);
- 4,5% (immeubles financés par 50% de fonds propres);
- 6% (immeubles financés par 20% de fonds propres).



Merci de votre attention