



Fixation des loyers des opérations PPE en zone de développement

Base-s normative-s

L 1 35 (LGZD), art. 4, al. 2

A défaut de règlement de quartier adopté spécialement ou de conventions particulières, les dispositions du règlement type annexé au règlement d'exécution de la présente loi sont applicables et le Conseil d'Etat fixe de cas en cas les conditions relatives à la limitation des loyers ou des prix.

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

Les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions ou de parts sociales) répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus, à un besoin prépondérant d'intérêt général; les logements destinés à la vente doivent être occupés par leur propriétaire, sauf juste motifs agréer par le département. (...)

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. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

Objectif

Fixer les loyers maximum autorisés dans les immeubles en PPE soumis au contrôle de l'Etat de Genève en application de la LGZD.

Ce que fait l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après OCLPF) dans la pratique

a) Détermination du loyer initial autorisé

- La détermination du loyer initial lors de la conclusion d'un bail doit être requise au moyen d'une demande écrite, accompagnée d'une copie complète de l'acte de vente.

S'agissant des requérants devenus propriétaire du logement considéré à compter du 19 novembre 2016, ils doivent avoir été préalablement mis au bénéfice d'une dérogation à l'obligation d'occuper visée à l'article 5, alinéa 1, lettre b LGZD.

- L'OCLPF détermine le loyer initial maximum applicable à la conclusion d'un bail portant sur les logements en PPE ainsi que les places de parking y relatives selon le critère du rendement brut, soit le rapport entre leur loyer et leur prix d'achat.

Le loyer maximum ainsi déterminé procure un rendement suffisant au bailleur et couvre tant les charges financières que celles d'exploitation de l'objet en question.

Le calcul du loyer maximum admis s'opère sur la base du prix d'acquisition de l'objet considéré et du taux hypothécaire de référence publié à cette date par l'office fédéral du logement (OFL), augmenté de 2 points.

Le loyer ainsi calculé est fixe pendant toute la période de contrôle de l'immeuble.

Par prix d'acquisition, on entend le prix effectivement payé par le requérant mais au maximum le prix agréé par l'OCLPF.

- Exemple de calcul

Prix d'acquisition d'un logement en ZD PPE : 800'000 F

Prix d'acquisition d'une place de parking intérieur : 40'000 F

Taux hypothécaire de référence OFL : 1.5%

Taux de rendement brut admissible : 3.5% (1.5% + 2%)

Loyer maximum admis pour le logement: 28'000 F par an (800'000 F * 3.5%)

Loyer maximum admis pour la place de parking: 1'400 F par an (40'000 F * 3.5%)

b) Frais de chauffage et d'eau chaude

Les frais de chauffage et d'eau chaude sont fournis au prix coûtant selon pièces justificatives tenues à la disposition du locataire à la fin de chaque période annuelle de chauffage. (cf. clause II. Conditions générales art. 16 du bail type obligatoire)

c) Travaux et aménagements supplémentaires par rapport au descriptif et aux plans techniques approuvés par l'OCLPF

Les travaux et aménagements supplémentaires par rapport au descriptif et aux plans techniques approuvés par l'OCLPF ne justifient en aucun cas une revalorisation des prix de location.

d) Mise à disposition de meubles à titre onéreux

En cas de mise à disposition de meubles à titre onéreux durant le contrôle de l'Etat, il s'impose pour le bailleur de distinguer dans le contrat de bail les montants suivants :

- le loyer effectif du logement,
- les frais de chauffage et d'eau chaude,
- le loyer afférent à la mise à disposition du mobilier, dont la composition doit être précisée contractuellement.

S'inspirant de la méthode évoquée par le Tribunal fédéral dans son arrêt du 30 septembre 1993 (ATF 119 II 353, cons. 5c), l'office estime le loyer des meubles loués en tenant compte de leur prix de revient, amorti sur une durée de 10 ans, augmenté d'un intérêt de 5% et d'une prime de risque de 15%.

A titre illustratif, le loyer admissible pour du mobilier neuf d'une valeur de 5'000 F ne devra pas excéder la somme mensuelle de 50 F $\{(5'000 \text{ F} / 10 \text{ ans}) \times 1,20\} / 12 \text{ mois}$.

A toutes fins utiles, il est rappelé que les installations et équipements conformes au descriptif des travaux autorisés par l'office, respectivement qualifiés de plus-value en cas de revente du logement, ne sauraient être assimilés à du mobilier.

e) Usage du bail type obligatoire

L'usage du bail type établi par le Conseil d'Etat est obligatoire pendant toute la période de contrôle, selon les articles 47 et 48 de la LGL, applicable selon l'article 5, alinéa 3 LGZD.

Ces formulaires, tant pour le logement que pour l'emplacement de stationnement, sont délivrés par la direction administrative et juridique de l'OCLPF, rue du Stand 26, 1204 Genève, 7^{ème} étage (☎ 022 546 65 48), e-mail: info.logement@etat.ge.ch.