



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Que signifie l'augmentation du taux d'intérêt de référence et d'autres valeurs pour les coopératives d'habitation?

Questions et réponses sur le calcul des loyers

Le 1er juin, le taux d'intérêt de référence a augmenté pour la première fois depuis son introduction en 2008. L'indice national des prix à la consommation et la valeur d'assurance des bâtiments connaissent également des augmentations. La question de savoir si cela entraîne une adaptation des loyers chez les coopératives d'habitation aussi dépend essentiellement de la possibilité de louer en couvrant les coûts et des principes de calcul des loyers.

Par Thomas Elmiger

Depuis des mois, la pénurie de logements et les loyers toujours plus élevés font la une des journaux. Ils grèvent de plus en plus le budget de nombreux ménages suisses. Par ailleurs, diverses valeurs de référence telles que l'indice national des prix à la consommation, la valeur d'assurance des bâtiments et le taux d'intérêt de référence ont également subi une augmentation. Quel est l'impact de ces changements sur les coopératives d'habitation?

Dans la construction de logements de coopératives, le critère déterminant est toujours - et ce indépendamment du modèle de calcul - de savoir si les revenus locatifs couvrent ou non les coûts. Le but des coopératives d'habitation est de promouvoir la construction de logements à loyer ou à prix modérés et d'empêcher la spéculation, et non de maximiser les bénéfices. Les recettes ne doivent en principe couvrir que les dépenses, et un éventuel bénéfice ne profite qu'à la coopérative elle-même ou à ses membres. Il n'y pas d'enrichissement de tiers.

La plupart des coopératives calculent leurs loyers selon le principe du loyer basé sur les coûts. Mais il existe à cet égard différents modèles de calcul, qui dépendent avant tout du fait que les logements ont bénéficié d'une aide de la Confédération, du canton ou de la commune et sont donc soumis ou non au contrôle des loyers par une autorité. C'est pourquoi le relèvement du taux d'intérêt de référence et la hausse d'autres valeurs de référence ne signifient pas automatiquement que les coopératives doivent augmenter les loyers. Il y a lieu sur ce point de distinguer quatre systèmes (voir encadré Définitions).

Quel modèle est applicable?

Pour éviter de désagréables surprises, les coopératives devraient se demander quel modèle de calcul des loyers s'applique effectivement chez elles. En cas de doute ou si l'on souhaite vérifier si d'anciens contrats de location correspondent encore à la situation actuelle, il est possible de faire appel au service juridique de la fédération. Les spécialistes financiers de la fédération aident de surcroît à déterminer si les loyers actuels sont suffisants sous l'angle économique.

Questions & réponses à propos des quatre modèles

(A) Loyers contrôlés par la Confédération

Les loyers de logements contrôlés par la Confédération augmentent-ils en raison de la hausse du taux d'intérêt de référence?

La fixation des loyers pour les logements bénéficiant d'une aide de la Confédération est réglée plus en détail dans l'ordonnance sur le logement (OLOG¹). Les intérêts effectifs pour les capitaux empruntés investis sont déterminants pour les coûts immobiliers à prendre en compte - c'est donc le taux d'intérêt hypothécaire effectif et non le taux d'intérêt de référence qui est déterminant. Ce n'est que pour la rémunération du capital propre que le taux d'intérêt de référence constitue la limite maximale.

Quand sont admissibles des adaptations de loyer pour les loyers contrôlés par la Confédération?

Selon l'ordonnance sur le logement, des adaptations de loyer sont possibles dans les situations suivantes: en cas de variation du taux d'intérêt hypothécaire ou du taux de rente du droit de superficie, à la suite d'améliorations augmentant la valeur de la chose louée, en cas d'augmentation des frais d'entretien, des frais de gestion ou des charges et des impôts liés à la chose, ainsi que - pour des logements dont le loyer est abaissé - en fonction d'une réduction de la baisse d'intérêts.² L'augmentation du taux d'intérêt de référence n'entraîne une éventuelle hausse du loyer que dans le cadre de la rémunération du capital propre. Une telle augmentation n'est cependant pas nécessaire tant que les loyers peuvent couvrir les coûts.

(B) «Modèle zurichois»

Quelle est l'influence du taux d'intérêt de référence dans le modèle zurichois?

Pour calculer les coûts du capital, la valeur d'investissement (valeur du terrain et du bâtiment) est multipliée par le taux d'intérêt de référence. Si l'on y ajoute les frais d'exploitation (3,25% de la valeur d'assurance des bâtiments), on obtient le montant total des loyers maxima autorisés pour le lotissement. Si le taux de référence augmente, le total des loyers maxima autorisés selon le modèle zurichois augmente également. Une adaptation du loyer doit faire l'objet d'un examen particulier en cas de modification de 0,5 point de pourcentage depuis la dernière adaptation.³ Il est possible d'épuiser le montant total des loyers maxima autorisés, mais ce n'est pas une obligation.

Quel est le rôle de la valeur d'assurance des bâtiments?

Au début de l'année 2023, l'indice d'assurance des bâtiments a été relevé dans le canton de Zurich, ce qui entraîne une augmentation de cette valeur d'assurance d'environ 10 pour cent. Comme cette valeur est un facteur important pour le calcul du loyer selon le modèle zurichois, le loyer basé sur les coûts maximal autorisé augmente. Dans le modèle zurichois de loyer basé sur les coûts, la valeur d'assurance des bâtiments est utilisée comme valeur de référence pour calculer les frais d'exploitation sous forme de forfait. La logique sous-jacente à cette pratique est que l'entretien d'un bâtiment dépend de sa valeur. La valeur d'assurance des bâtiments a été adaptée pour la dernière fois il y a 14 ans. Les coopératives peuvent augmenter via la hausse de la valeur d'assurance des bâtiments la part des frais d'exploitation, mais elles n'en ont pas l'obligation. Il convient également de rappeler que la valeur d'assurance des bâtiments est une valeur fictive, ce d'autant plus qu'elle correspond à la somme qu'il en coûterait pour reconstruire un immeuble. L'existence

¹ Notamment l'art. 8 OLOG, RS 842.1.

² Art. 11 OLOG.

³ Art. 4 du Règlement sur les loyers de la Ville de Zurich, 841.150.



d'une situation de sous-financement est à examiner au cas par cas, raison pour laquelle les coopératives qui calculent selon le modèle zurichois de loyer basé sur les coûts ne sont pas tenues de répercuter dans tous les cas les coûts sur les loyers, ni d'épuiser le montant total des loyers maxima autorisés. Dans la décision visant une augmentation du loyer, il y a lieu de tenir compte du fait que les besoins d'entretien d'un ancien bâtiment sont nettement plus élevés que ceux d'un immeuble neuf. Dans ce dernier cas, il convient de faire valoir plus modérément une éventuelle augmentation, car les frais d'entretien sont nettement moins élevés que pour une construction ancienne.

(C) Coûts de revient: «loyer basé sur les coûts ancré dans les statuts»

Comment les loyers sont-ils calculés en fonction des coûts de revient?

Il n'existe pas encore de définition générale du loyer basé sur les coûts pour les logements non subventionnés (voir encadré). Il faut plutôt une base statutaire. La fédération coopératives d'habitation Suisse recommande de commencer par établir un calcul concret des charges. Ensuite, le rendement minimal à atteindre ainsi calculé devrait être comparé avec les systèmes de la Confédération et avec la formule de calcul des loyers de la Ville de Zurich. Pour prévenir des litiges et des procédures de contestation, il est important de calculer les loyers de manière transparente et compréhensible.

Que signifie l'augmentation du taux d'intérêt de référence pour des maîtres d'ouvrage calculant volontairement leurs loyers sur la base des coûts de revient?

Les loyers sont calculés sur la base des taux d'intérêt hypothécaires réels et non en fonction du taux d'intérêt de référence. Le calcul doit s'effectuer très concrètement en se fondant sur les coûts réels, compte tenu du taux d'intérêt effectif et du montant réel de l'hypothèque. Pour les hypothèques à taux fixe, il n'y a donc aucun changement. Par conséquent, il n'y a nullement obligation d'augmenter le loyer dès lors que l'immeuble est loué de manière à couvrir les coûts. Autrement dit, l'augmentation du taux d'intérêt de référence ne saurait entraîner une hausse des loyers. Si des coopératives adaptent les loyers en se référant au taux de référence, ce n'est plus le calcul en fonction des coûts de revient qui s'applique désormais à elles, mais le système du CO.

(D) «Système du CO»

Quid des maîtres d'ouvrage calculant leurs loyers selon les dispositions du Code des obligations (CO)?

Dans le système du CO, il existe plusieurs paramètres d'adaptation que le bailleur peut faire valoir simultanément. Une hausse du taux d'intérêt de référence d'un quart de pour cent correspond à une augmentation de loyer de 3 pour cent.⁴ D'autre part, le bailleur peut faire valoir 40 pour cent du renchérissement accumulé depuis la dernière fixation de loyer déterminante⁵ et l'augmentation générale des coûts d'entretien - en général un forfait de 0,25 à 0,75 pour cent par an. Dans certains cantons, les augmentations de coûts doivent même être justifiées.⁶ Il convient toutefois de noter que le modèle du CO n'indique que l'augmentation de loyer maximale autorisée. Dans le cas d'un calcul du loyer selon la méthode du CO, c'est la dernière fixation du loyer ou le contrat de location qui est déterminant(e) pour établir les niveaux de coûts applicables (taux d'intérêt de référence, forfait d'entretien et éventuellement renchérissement). Une hausse du loyer n'est pas possible si sa dernière adaptation ou la conclusion du contrat a eu lieu à un niveau de coûts

⁴ Cf. art. 13 al. 1 OBLF.

⁵ Cf. art. 16 OBLF.

⁶ Cf. <https://www.mietrecht.ch/index.php?id=71> ainsi que la publication Daten und Adressen zum Mietrecht de «mietrechtspraxis | mp».

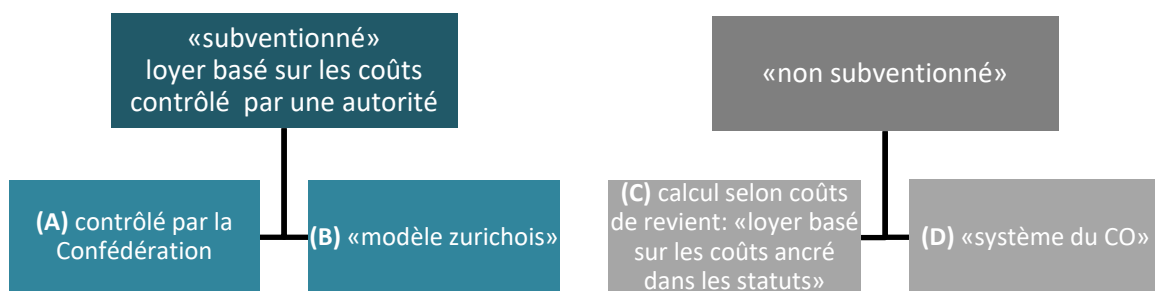


plus élevé. En raison de la tendance générale à la baisse des taux d'intérêt depuis le début du millénaire et de la baisse constante du taux d'intérêt de référence depuis son introduction en 2008, une adaptation de loyer pour les contrats de bail à long terme n'est actuellement envisageable qu'à condition que les niveaux de coûts aient été adaptés à chaque baisse du taux d'intérêt de référence. Il devrait s'agir là de situations exceptionnelles. Une augmentation du loyer au sens précité n'est pas non plus une obligation dès lors que l'immeuble est loué de manière à couvrir les coûts et qu'il n'y a donc pas de situation de sous-financement.

Existe-t-il des raisons pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de ne pas calculer les loyers selon le CO?

L'application du système du CO ne doit pas forcément poser problème, mais elle le pourrait. En effet, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique prennent régulièrement comme base - même dans le système du CO - le loyer calculé en fonction des coûts de revient. Si les coûts effectifs de la coopérative augmentent, par exemple parce que les taux hypothécaires enregistrent une hausse, la coopérative ne peut pas adapter immédiatement le loyer; des augmentations ne sont possibles que lorsque le taux d'intérêt de référence reflète cette hausse des taux. L'évolution réelle des coûts n'est donc pas reflétée dans le système du CO. Si le taux d'intérêt de référence devait baisser à l'avenir, la coopérative devrait, à la demande des locataires, baisser les loyers, même si le coût réel de son capital propre restait le même.

Modèles de calcul des loyers



«Logements subventionnés – loyer basé sur les coûts contrôlé par une autorité»

Sont soumis au «loyer basé sur les coûts contrôlé par une autorité» les logements subventionnés par la **Confédération**, le canton ou la commune et dont les loyers sont **contrôlés** par une **autorité**⁷.

(A) Au niveau de la Confédération, cela concerne en général, sur la base de la loi sur le logement (LOG) et de l'ordonnance sur le logement (OLOG)⁸, des logements qui bénéficient d'un prêt du Fonds de roulement. Les maîtres d'ouvrage qui ont souscrit des emprunts CCL peuvent également se soumettre volontairement au contrôle de la Confédération. L'autorité de contrôle est l'Office fédéral du logement, OFL.

(B) A Zurich, de nombreux logements sont assujettis au contrôle de la «Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen» de la Ville de Zurich. Celle-ci soutient l'habitat d'utilité publique

⁷ Art. 253b al. 3 CO.

⁸ Selon la loi sur le logement (LOG), RS 842, et l'ordonnance sur le logement (OLOG), RS 842.1.



par la vente de terrains à bâtir ou par la constitution de droits de superficie, par l'octroi de prêts ainsi que par la prise de parts dans le capital⁹.

Logements non subventionnés

Sont réputés «non subventionnés» tous les logements de maîtres d'ouvrage d'utilité publique dont les loyers ne sont pas contrôlés par une autorité. Ils sont soumis au Code des obligations (CO) et ces bailleurs doivent calculer leurs loyers de manière compréhensible et s'assurer que ceux-ci ne sont pas abusifs.

(C) Certaines coopératives louent leurs logements aux **coûts de revient réels**, conformément à leurs statuts (**«loyer basé sur les coûts ancré dans les statuts»**). Il n'existe pas de définition légale des loyers basés sur les coûts pour la construction de logements non subventionnés. Il n'y a qu'une disposition d'une ordonnance dont la teneur est la suivante: «Si le loyer est calculé durablement sur la base des coûts, à l'exclusion des critères des loyers usuels dans le quartier et de la compensation du renchérissement, le bailleur peut, en cas de hausse du taux hypothécaire, répercuter sur le loyer l'augmentation des charges relatives à l'ensemble du capital investi». ¹⁰ Le loyer basé sur les coûts doit permettre de couvrir les intérêts des capitaux de tiers et des capitaux propres, les éventuelles rentes du droit de superficie, les amortissements, les provisions et les éventuels apports aux fonds, l'entretien, les taxes, les impôts et les primes d'assurance ainsi que les frais administratifs (cf. statuts-types de la fédération). De plus, certaines formalités doivent être remplies: le loyer basé sur les coûts en tant que principe de calcul nécessite une base statutaire, de même que devrait figurer y relative dans les contrats de location. Les bases de calcul telles que le renchérissement, le taux d'intérêt de référence et l'augmentation générale des coûts peuvent cependant ne pas y être mentionnées. Les coopératives appliquant le modèle des coûts de revient peuvent aussi utiliser de leur propre gré le modèle de calcul des loyers pour logements «subventionnés».

(D) Les articles 269 et suivants du CO s'appliquent à la fixation du loyer selon le **code des obligations (modèle du CO)**. Le calcul du loyer ne se fonde pas strictement sur le loyer basé sur les coûts au sens des dépenses effectivement encourues. Il suit une méthode de calcul prévue par le CO et autorise un certain rendement tant que celui-ci n'est pas à qualifier d'abusif.

Taux d'intérêt de référence hypothécaire

Depuis le 10 septembre 2008, un taux d'intérêt de référence unique s'applique pour toute la Suisse aux adaptations de loyer intervenant suite à des modifications du taux d'intérêt hypothécaire. Il est calculé trimestriellement sur la base du taux d'intérêt moyen des banques. Il a remplacé le taux d'intérêt pour les hypothèques à taux variable qui était auparavant déterminant dans les cantons. Lors de son introduction, le taux s'élevait à 3,5%. Depuis, il n'a cessé de baisser pour se stabiliser à 1,25% depuis mars 2020.

⁹ Principes concernant le soutien apporté par la Ville de Zurich à l'habitat d'utilité publique, 841.110, principes 24 cités.

¹⁰ Art. 13 al. 3 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), RS 221.213.11.