Évaluation du modèle de loyer développé par l'OFL

Management Summary

En Suisse, le droit du bail définit notamment les conditions dans lesquelles le loyer des baux en cours peut être augmenté. Pareilles adaptations se basent sur des taux de conversion standardisés, dérivés pour l'essentiel du modèle de loyer élaboré par l'Office fédéral du logement (OFL) dans les années 1980. Ce modèle, qui n'a pas été révisé depuis, repose sur deux hypothèses centrales quant à la structure des coûts des propriétaires :

- **Hypothèse 1 :** 70 % des revenus locatifs servent à couvrir les coûts du capital (fonds propres et capitaux étrangers) et 30 % sont consacrés à tous les autres coûts.
- **Hypothèse 2 :** 60 % des coûts du capital sont issus des capitaux étrangers et 40 % des fonds propres.

Compte tenu de l'évolution des conditions du marché, cette étude vérifie si les hypothèses du modèle correspondent toujours à la réalité. Pour ce faire, la structure des coûts de différents types de propriétaires (propriétaires institutionnels, particuliers et coopératives d'habitation) a été examinée ; l'ancienneté et la taille des biens immobiliers ont également été prises en considération. L'analyse s'appuie sur des décomptes d'immeubles complets, des statistiques publiques, des rapports (rapports de gestion, p. ex.) et des avis d'experts.

L'étude montre que le modèle des loyers n'est plus d'actualité et ce, sur un certain nombre de points. Pour tous les types de propriétaires et biens immobiliers, le rapport entre les coûts de financement par des tiers et les autres coûts (frais d'exploitation, p. ex.) d'un côté et, de l'autre, les loyers perçus, est inférieur aux valeurs présumées. Pour ce qui est des propriétaires institutionnels par exemple, la part des autres frais se situe entre 20 et 22 %. En conséquence, le rendement des fonds propres s'avère plus élevé que prévu et se situe dans une fourchette de 47 à 72 %. Cette situation tient notamment à une modification de la structure de financement : les propriétaires institutionnels, dont la place au sein du parc de logements locatifs a fortement augmenté, disposent de nettement moins de capitaux de tiers que les autres propriétaires, tandis que les coopératives d'habitation sont les seules pour lesquelles les coûts d'emprunt et les autres coûts ont dépassé les valeurs présumées. Cela dit, le faible volume de données disponibles empêche de tirer des conclusions définitives pour ce type de propriétaires.

L'analyse révèle en outre que les autres coûts sont fortement influencés par l'ancienneté et la taille du bâtiment : si les logements plus anciens et plus petits ont tendance à générer des coûts plus élevés, le type de propriétaire ne joue pas en soi un rôle significatif, à l'exception des coopératives d'habitation. Par ailleurs, les propriétaires institutionnels et les coopératives d'habitation supportent des coûts qui, bien que n'étant pas pris en compte à ce jour dans le modèle de loyer (rémunérations des directions de fonds ou de coopératives, p. ex.) représentent une part importante des coûts totaux.

Les répercussions des rénovations énergétiques et des différents régimes de frais accessoires sur les coûts des biens immobiliers ont également été examinées. Il s'avère que les rénovations énergétiques n'exercent qu'un impact limité sur les frais d'exploitation et d'entretien, même si elles entraînent une baisse des frais de chauffage et des charges. Ces derniers sont certes influencés par les différences observées au niveau des régimes de frais accessoires, mais cet effet reste négligeable vu la part limitée que les frais accessoires occupent dans le total des revenus locatifs. Les résultats de l'étude plaident en faveur d'une révision du modèle de loyer afin de mieux tenir compte de l'évolution des structures de propriétaires et leur financement. Parallèlement à cela, les données collectées ont révélé des lacunes et ont mis au jour des ambiguïtés juridiques en matière d'imputation des coûts, notamment du côté des particuliers et des coopératives d'habitation. Afin de limiter ces ambiguïtés, il convient de confirmer les résultats au moyen d'autres sources de données.

IAZI AG – CIFI SA / novembre 2024