

Evaluation du modèle de loyer qui couvre les coûts

Wüest Partner AG



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

<http://www.ofl.admin.ch>

Auteurs

Wüest Partner AG
Münzgraben 6
3011 Berne

Bernhard Eicher
Leonie Wiedmer
Jörg Schläpfer

Mode de citation

Eicher, B, Wiedmer, L., Schläpfer, J. (2024). *Evaluation du modèle de loyer qui couvre les coûts*. Office fédéral du logement, Berne.

Anmerkungen

Ce rapport est disponible en allemand et en français. Le management summary est disponible en allemand, en français et en italien.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS

Table des matières

Management Summary	2
1 Introduction	7
1.1 Contexte et mandat	7
1.2 Procédure et méthodologie	8
1.2.1 Considérations de principe	8
1.2.2 Calcul du loyer admissible selon le modèle de l'OFL	9
1.3 Analyse de l'écart selon le type de commune	10
2 Comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers proposés	12
2.1 Variante principale	12
2.2 Analyse de sensibilité, forfait pour les frais d'exploitation	13
2.3 Analyse de sensibilité, taux hypothécaire de référence	13
2.4 Focus sur les nouvelles constructions	13
3 Comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants	15
3.1 Variante principale	15
3.2 Analyse de sensibilité, forfait pour les frais d'exploitation	16
3.3 Analyse de sensibilité, taux hypothécaire de référence	16
3.4 Focus nouvelles constructions	16
4 Valeurs de référence, forfait pour les frais d'exploitation	18
4.1 Définition des frais d'exploitation	18
4.2 Comparaison entre les valeurs de référence et le forfait admissible pour les frais d'exploitation	18
5 Conclusion	21
6 Annexe	22
6.1 Définition des termes	22
6.1.1 Loyer qui couvre les coûts	22
6.1.2 Loyers régis par le marché, loyers proposés et loyers existants	22
6.1.3 Explications relatives aux centiles	22
6.2 Échantillon utilisé	23
6.3 Limites méthodologiques	23
6.4 Documentation	24
6.5 Avertissement	24

Management Summary

Contexte et mandat

Le principe du loyer qui couvre les coûts s'applique aux immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui bénéficient de mesures d'encouragement indirectes de la Confédération au sens de l'art. 34 de la loi sur le logement (LOG). L'Office fédéral du logement (OFL) entend introduire un modèle de loyer qui couvre les coûts, simple, facile à mettre en œuvre, qui doit permettre d'établir le montant du loyer maximum admissible sur la base de forfaits pour les frais d'exploitation et des frais de financement.

L'OFL a chargé Wüest Partner d'examiner ce modèle à la lumière des deux questions suivantes :

1. Dans quelle mesure les loyers admissibles qui couvrent les coûts conformément au modèle de l'OFL sont-ils plus avantageux que les loyers régis par le marché (loyers des logements mis ou remis sur le marché, ci-après loyers proposés, et loyers des logements déjà loués, ci-après loyers existants) compte tenu de l'application de différents taux au forfait pour les frais d'exploitation ?
2. Quels sont les taux de ces forfaits qui permettent de couvrir à long terme les frais d'exploitation effectifs ?

La réponse à ces deux questions nécessite de procéder aux trois analyses suivantes :

Concernant la question 1 :

- Comparaison, par type de commune, des loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers proposés, y compris analyse de sensibilité concernant les forfaits pour les frais d'exploitation et les frais de financement
- Comparaison, par type de commune, des loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers existants, y compris analyse de sensibilité concernant les forfaits pour les frais d'exploitation et les frais de financement

Concernant la question 2 :

- Détermination des frais d'exploitation effectifs au moyen des valeurs de référence de Wüest Partner afin de vérifier la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation prévus dans le modèle de l'OFL.

Méthodologie

Pour déterminer le loyer admissible selon le modèle de l'OFL, on a utilisé un échantillon de 5798 immeubles locatifs de toute la Suisse. Pour chaque objet, le loyer fixé en fonction des coûts a été calculé en tenant compte des trois composantes suivantes :

Composantes de coûts	Calcul des coûts pris en compte
Frais de financement	Limite des coûts de revient x taux hypothécaire de référence
+ rente du droit de superficie+	Déjà englobé dans les frais de financement à travers la limite des coûts de revient
+ frais d'exploitation	Valeur d'assurance du bâtiment (valeur à neuf) x forfait pour les frais d'exploitation, valeur initiale : 3,00 %
= loyer qui couvre les coûts	

Calcul du loyer admissible qui couvre les coûts

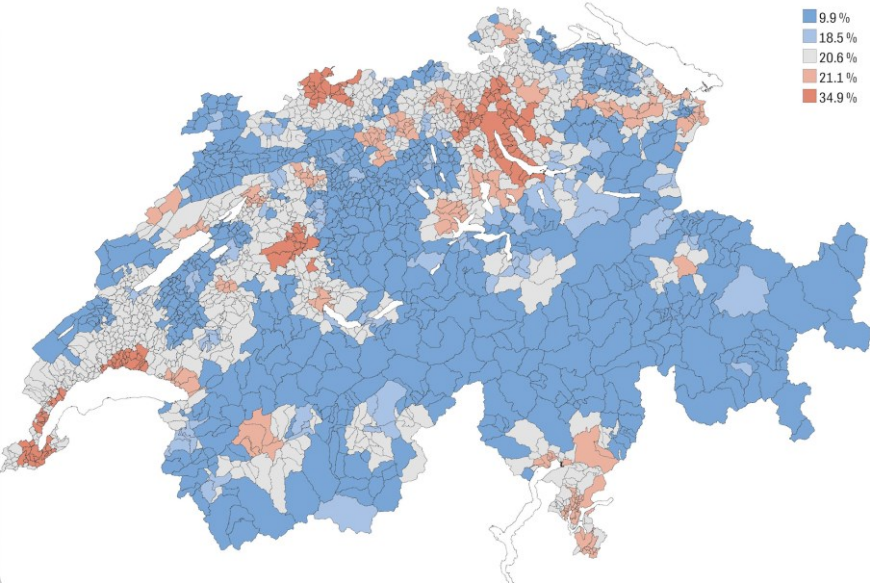
Source : Wüest Partner

Le loyer admissible selon le modèle est ensuite comparé aux 50^e et 70^e centiles tant des loyers proposés que des loyers existants dans la commune. Pour chacun des 5798 immeubles locatifs, on détermine ainsi l'écart entre, d'une part, le loyer admissible qui couvre les coûts et, d'autre part, les 50^e et 70^e centiles des loyers proposés et existants. Enfin, la médiane de cet écart est présentée pour chaque type de commune, les types de communes correspondant à la typologie des communes de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Afin de vérifier la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation prévus par l'OFL, on commence par calculer les frais d'exploitation admissibles par m² de surface utile principale (SUP) selon le modèle de l'OFL en appliquant des taux différents au forfait. On multiplie ensuite la valeur moyenne d'assurance du bâtiment par m² SUP de l'échantillon susmentionné par le forfait pour les frais d'exploitation, puis on établit les frais d'exploitation effectifs correspondant aux composantes de coûts admissibles prévues par l'OFL à l'aide des valeurs de référence de Wüest Partner, avant de comparer, finalement, les deux résultats ainsi obtenus.

Résultats de la comparaison avec les loyers proposés

En ce qui concerne le parc de logements existant¹ (valeur au 50^e centile) et en admettant un forfait pour les frais d'exploitation de 3,00 % ainsi que des coûts de financement de 1,75 % (taux hypothécaire de référence), les loyers admissibles qui couvrent les coûts selon le modèle de l'OFL sont dans leur grande majorité inférieurs aux loyers proposés sur le marché dans la commune considérée. On constate toutefois des différences considérables entre les communes rurales (médiane de l'écart à 9,9 %) et les communes urbaines d'une grande agglomération (médiane de l'écart à 34,9 %).



Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés dans la commune, en pour cent, carte géographique.

Source : Wüest Partner

Type de commune	Médiane de l'écart en %	Nombre d'objets en dessous de la médiane des loyers proposés	Nombre d'objets au-dessus de la médiane des loyers proposés
Communes rurales	9,9 %	233	72
Communes périurbaines	20,6 %	627	38
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	18,5 %	536	40
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	21,1 %	1'462	109
Communes urbaines d'une grande agglomération	34,9 %	2'609	67

Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés dans la commune, en pour cent, tableau.

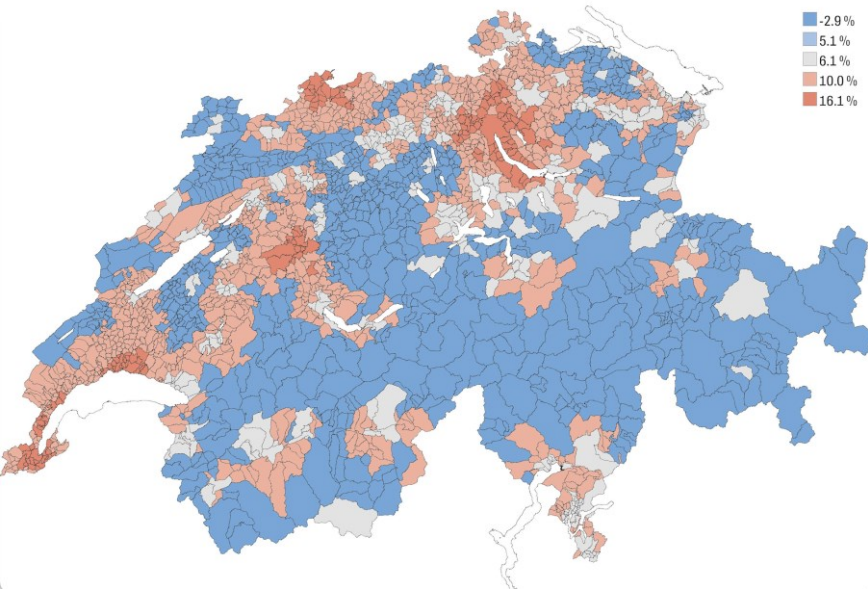
Source : Wüest Partner

Résultats de la comparaison avec les loyers existants

La comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50^e centile) montre des situations différentes selon qu'il s'agit d'une commune rurale ou d'une commune urbaine d'une grande agglomération. Ainsi, dans les communes rurales, les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL sont en moyenne

¹ Par parc de logements existant, on entend les immeubles construits déjà depuis un certain temps, que l'on distingue des nouvelles constructions.

légèrement plus élevés que les loyers existants (médiane de l'écart à -2,9 %), tandis que l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50^e centile) est de 16,1 % en moyenne dans les communes urbaines d'une grande agglomération.



Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers existants dans la commune, en pour cent, carte géographique.

Source : Wüest Partner

Type de commune	Médiane de l'écart en %	Nombre d'objets en dessous de la médiane des loyers existants	Nombre d'objets au-dessus de la médiane des loyers existants
Communes rurales	-2.9 %	154	151
Communes périurbaines	10,0 %	509	156
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	5,1 %	353	223
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	6,1 %	981	590
Communes urbaines d'une grande agglomération	16,1 %	2'362	314

Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers existants dans la commune, en pour cent, tableau.

Source : Wüest Partner

En ce qui concerne les communes urbaines d'une agglomération moyenne et les communes urbaines d'une petite et hors agglomération, la valeur médiane de l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants en cours (valeur au 50^e centile) est en moyenne de 6,1 % et de 5,1 %. Il est pour le moins douteux à cet égard que l'on puisse attester un écart important entre les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL et les loyers existants.

Résultats de l'analyse de sensibilité

L'application d'un forfait pour les frais d'exploitation de 2,75 % permettrait d'augmenter, dans les communes urbaines d'une agglomération moyenne ainsi que dans les communes urbaines d'une petite et hors agglomération, l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et les loyers existants (valeur au 50^e centile). Dans ce

cas, la médiane est de 10,6 % ou 9,8 %. Dans les communes rurales, si on applique un taux plus bas (2,75 %) au forfait pour les frais d'exploitation, l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et la médiane des loyers existants sera à peine perceptible (2,5 % en moyenne).

Si l'on procède à une comparaison simplifiée avec les nouvelles constructions² (c.-à-d. en retenant la valeur au 70^e centile), l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants est notable (9,1 % en moyenne), même dans les communes rurales, dans l'hypothèse d'un forfait pour les frais d'exploitation de 2,75 %. Pour tous les autres types de communes, la médiane de l'écart entre le loyer qui couvre les coûts et les loyers régis par le marché (loyers proposés et loyers existants) des nouveaux logements (valeur au 70^e centile) est évidemment plus importante que pour le parc de logements existant (valeur au 50^e centile).

Vérification de la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation

Enfin, la comparaison des frais d'exploitation admissibles selon le modèle de l'OFL avec les frais d'exploitation effectifs calculés au moyen des valeurs de référence de Wüest Partner montre qu'en admettant des forfaits pour les frais d'exploitation de 2,75 % à 3,50 %, les coûts de l'immeuble sur l'ensemble du cycle de vie sont supportables pour la plupart des maîtres d'ouvrage. Les tableaux ci-dessous présentent les frais d'exploitation admissibles selon le modèle de l'OFL par m² SUP et les valeurs de référence de Wüest Partner.

Forfaits pour les frais d'exploitation	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %
Frais d'exploitation admissibles par m ² SUP/an (en CHF)	111.-	121.-	131.-	141.-

Frais d'exploitation admissibles selon le modèle de l'OFL

Source : Wüest Partner

Centiles des valeurs de référence	30 ^e centile	50 ^e centile	70 ^e centile
Frais d'exploitation effectifs par m ² SUP/an (en CHF)	70.-	86.-	110.-

Frais d'exploitation effectifs à long terme selon les valeurs de référence, en centiles

Source : Wüest Partner

Sont exclus du calcul des éléments particuliers tels que des prestations supplémentaires fournies par les coopératives (p. ex. animations socioculturelles, organisation de fêtes estivales). Par souci de transparence, ces prestations devraient être présentées et calculées séparément. Enfin, les dispositions extraordinaires, mais généralement limitées dans le temps en matière d'amortissement comptable, de provisions et/ou d'amortissement qui peuvent influencer à court terme sur les frais d'exploitation effectifs, ne sont pas non plus prises en compte. Sur l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble, l'effet de ces écarts à court terme finit par se lisser ou se neutraliser.

² Dans la présente étude, les nouvelles constructions sont des bâtiments qui ont été construits récemment et que l'on distingue du parc de logements existant.

1 Introduction

1.1 Contexte et mandat

Le principe du loyer qui couvre les coûts s'applique aux immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui bénéficient de mesures d'encouragement indirectes de la Confédération au sens de l'art. 34 de la loi sur le logement (LOG)³. Le loyer doit être fixé sur la base des coûts immobiliers pouvant être pris en compte. L'Office fédéral du logement (OFL) entend introduire un modèle de loyer fixé sur la base des coûts, simple, facile à mettre en œuvre, et qui comprend les composantes de coûts présentées dans le tableau ci-dessous⁴ :

Composantes de coûts	Frais imputables
Frais de financement	
Intérêts sur les capitaux empruntés	Frais effectifs
Intérêts sur le capital propre	Capital propre x taux hypothécaire de référence ⁵
+ rente du droit de superficie	Frais effectifs
+ frais d'exploitation	Forfait pour les frais d'exploitation x valeur d'assurance du bâtiment → Le forfait pour les frais d'exploitation doit se situer entre 2,75 % et 3,5 % ; la valeur par défaut de 3 % est retenue → La valeur d'assurance du bâtiment est la valeur à neuf
= loyer fixé sur la base des coûts	

Coûts pris en compte dans le modèle de loyer de l'OFL

Source : Office fédéral du logement OFL, adaptation par Wüest Partner

L'OFL a chargé Wüest Partner d'examiner ce modèle à la lumière des deux questions suivantes :

1. Dans quelle mesure les loyers admissibles qui couvrent les coûts conformément au modèle de l'OFL sont-ils plus avantageux que les loyers régis par le marché (loyers des logements mis ou remis sur le marché, ci-après loyers proposés, et loyers des logements déjà loués, ci-après loyers existants) compte tenu de l'application de différents taux au forfait pour les frais d'exploitation ?
2. Quels sont les taux de ces forfaits qui permettent de couvrir à long terme les frais d'exploitation effectifs ?

La réponse à ces deux questions nécessite de procéder aux trois analyses suivantes :

Concernant la question 1 :

- Comparaison, par type de commune, des loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers proposés, y compris analyse de sensibilité concernant les forfaits pour les frais d'exploitation et les frais de financement

³ Loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (loi sur le logement, LOG ; RS 842).
⁴ Office fédéral du logement (OFL) (2023) Modèle de loyer fixé sur la base des coûts pour les logements bénéficiant d'une aide de la Confédération. Aide-mémoire, projet du 31 août 2023.
⁵ Variante possible : capital social x (taux hypothécaire de référence + 1.50 %).

- Comparaison, par type de commune, des loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers existants, y compris analyse de sensibilité concernant les forfaits pour les frais d'exploitation et les frais de financement

Concernant la question 2 :

- Détermination des frais d'exploitation effectifs au moyen des valeurs de référence de Wüest Partner afin de vérifier la plausibilité des forfaits pour les frais d'exploitation prévus dans le modèle de l'OFL.

1.2 Procédure et méthodologie

Sont présentées de manière détaillée ci-après la procédure suivie et la méthodologie appliquée. Concernant les limites méthodologiques, on se référera à l'annexe.

1.2.1 Considérations de principe

L'OFL souhaite vérifier la pertinence du modèle qu'il a développé en vue de fixer le loyer admissible sur la base des coûts. Le but n'est pas de comparer les loyers actuels calculés sur la base des coûts et les loyers régis par le marché (une étude a déjà été réalisée à ce sujet en 2017 sur mandat de l'OFL⁶), mais d'établir une méthode permettant de comparer, pour des objets spécifiques, les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL avec les loyers proposés et les loyers existants.

Pour déterminer le loyer admissible selon le modèle de l'OFL, on a utilisé, à partir des données appartenant à Wüest Partner, un échantillon de 5798 immeubles locatifs de toute la Suisse qui peut être jugé représentatif au sens courant du terme. Pour chaque objet de l'échantillon, le loyer est calculé sur la base des coûts conformément à la procédure décrite au ch. 1.2.2. L'annexe présente des indications plus détaillées concernant l'échantillon.

Pour chaque objet, le loyer fixé selon le modèle de l'OFL est ensuite comparé d'une part avec les loyers proposés, d'autre part avec les loyers existants dans la commune concernée, une pondération étant effectuée selon le nombre de logements par nombre de pièces. Dans les deux cas, la comparaison se fait avec le 50^e centile⁷, l'idée étant de déterminer l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers régis par le marché du parc de logements existant⁸, que l'on suppose se situer au 50^e centile de l'ensemble des loyers régis par le marché. Par ailleurs, les loyers selon le modèle de l'OFL sont aussi comparés au 70^e centile des loyers proposés et des loyers existants pour déterminer l'écart, cette fois-ci pour les nouvelles constructions⁹.

Comme les logements proposés sur le marché et les logements déjà occupés (loyers existants) peuvent être tout aussi bien appartenir à des propriétaires en quête de rendement, qu'à des coopératives d'utilité publique, il a été décidé de renoncer à ventiler les immeubles de l'échantillon en fonction du type de propriétaire. Cela permet d'éviter certaines distorsions – par exemple celles résultant du fait que les

⁶ Sotomo (2017). Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. Étude réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL)

⁷ On trouvera dans l'annexe une explication relative aux centiles.

⁸ Par parc de logements existant, on entend ici les immeubles construits déjà depuis un certain temps, que l'on distingue des nouvelles constructions.

⁹ Dans la présente étude, les nouvelles constructions sont des bâtiments qui ont été construits récemment et que l'on distingue du parc de logements existant.

logements des coopératives d'utilité publique consomment en moyenne moins de surface que les logements appartenant à d'autres types de propriétaires¹⁰.

1.2.2 Calcul du loyer admissible selon le modèle de l'OFL

Le loyer admissible sur la base des coûts est calculé comme suit, compte tenu des données disponibles et après consultation du mandant :

Composantes de coûts	Calcul des coûts pris en compte
Frais de financement	Limite des coûts de revient x taux hypothécaire de référence
+ rente du droit de superficie	Déjà englobé dans les frais de financement à travers la limite des coûts de revient
+ frais d'exploitation	Valeur d'assurance du bâtiment (valeur à neuf) x forfait pour les frais d'exploitation
= loyer fixé sur la base des coûts	

Calcul du loyer admissible sur la base des coûts

Source : Wüest Partner

La somme des frais de financement et des frais d'exploitation donne, pour l'objet, le loyer admissible selon le modèle de l'OFL.

Les frais de financement ont été déterminés à partir des limites des coûts de revient définies par l'OFL, étant donné l'absence de données sur les besoins de financement effectifs des objets constituant l'échantillon. Les limites historiques des coûts d'investissement sont utilisées en fonction de l'année de construction de l'objet concerné. Les limites sont calculées pour chaque objet sur la base du nombre de logements, ventilés par le nombre de pièces¹¹. Les limites des coûts de revient ainsi calculées représentent le besoin de financement théorique compte tenu des coûts de construction admissibles. En l'absence d'indications sur le rapport entre le financement propre et le financement externe des objets, le besoin de financement théorique a été déterminé compte tenu du taux hypothécaire de référence actuel de 1,75 %. Pour ce qui est de la part de financement propre, cela correspond au taux d'intérêt admissible selon le modèle de l'OFL. Pour la part de financement par des tiers, le taux hypothécaire de référence peut être utilisé comme approximation des coûts effectifs, car, selon l'aide-mémoire de l'OFL de décembre 2022¹², ce dernier « se fonde sur le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, des banques en Suisse ».

Les limites des coûts de revient de l'OFL incluant les coûts admissibles pour l'acquisition du terrain, il n'est dès lors pas nécessaire de calculer l'éventuelle rente de droit de superficie. L'utilisation du terrain est déjà couverte par les frais de financement calculés.

Conformément au modèle de l'OFL, les frais d'exploitation sont calculés à l'aide des données disponibles dans l'échantillon sur la valeur actuelle d'assurance du bâtiment (valeur à neuf, indexée sur octobre 2023). Le forfait pour les frais d'exploitation est fixé par défaut à 3,00 %.

¹⁰ Voir p. ex. Wüest Partner (2023). Présentation de l'Immo-Monitoring à Berne du 30 janvier 2023 ou encore Sotomo (2017), réf. note 6.

¹¹ Les limites historiques des coûts de revient pour les logements de 1 à 5 pièces sont entièrement disponibles. Pour les logements de 6 pièces, elles sont disponibles à partir de 2020. Lorsque les objets avec des logements de 6 pièces sont plus anciens, on a ajouté un supplément aux limites pour les logements de 5 pièces. L'échantillon analysé ne comporte pas de logements de 7 pièces ou plus.

¹² Office fédéral du logement OFL (2022). Aide-mémoire « Taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers », décembre 2022.

Pour l'analyse de sensibilité évoquée au ch. 1.1, le loyer sur la base des coûts est ensuite recalculé en appliquant des taux différents (2,75 %, 3,25 % et 3,5 %) au forfait pour les frais d'exploitation et des taux hypothécaires de référence de 1,50 % et de 2,00 %, toutes choses étant égales par ailleurs.

Détermination des loyers proposés et des loyers existants Les loyers offerts sont calculés à partir de l'évaluation des annonces de logements actuellement publiées dans toute la Suisse (médias imprimés et tous les grands portails en ligne connus). Wüest Partner publie des données trimestrielles à ce sujet ; ont été prises en considération les données issues de la publication de janvier 2024, qui sont fondées sur les annonces publiées au 4^e trimestre 2023. Les loyers proposés sont ventilés par commune et par le nombre de pièces. Enfin, sont retenus dans le cadre de la présente étude, comme déjà expliqué, les 50^e et 70^e centiles.

Les loyers existants sont déterminés à partir des données des enquêtes structurelles de l'Office fédéral de la statistique OFS¹³. Les données disponibles les plus récentes, qui portent sur les loyers des années 2018 à 2021, remontant à 2021, ont été indexées au moyen de l'indice des loyers de l'OFS¹⁴ pour déterminer leur niveau théorique en 2023. Comme pour les loyers proposés, les loyers existants sont ventilés par commune et par le nombre de pièces. De même, les 50^e et 70^e centiles sont utilisés pour procéder aux comparaisons.

1.3 Analyse de l'écart selon le type de commune

La comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts conformément aux explications données aux ch. 1.2 et 1.3 et les loyers régis par le marché (loyers proposés et loyers existants) est effectuée pour chaque objet de l'échantillon. L'écart est présenté en pour cent. Afin de pouvoir en tirer des conclusions statistiquement pertinentes, on détermine ensuite la médiane de cet écart pour chaque type de commune¹⁵.

Les communes sont classées en fonction de la typologie des communes de l'OFS¹⁶ en 9 catégories différenciées selon leur densité, leur taille et leur situation géographique. Certaines catégories ont été regroupées afin de faciliter la lecture des résultats. Au final, la présente étude retient les 5 catégories suivantes :

Catégories de l'OFS	Catégories de la présente étude
- Commune urbaine d'une grande agglomération	- Commune urbaine d'une grande agglomération
- Commune urbaine d'une agglomération moyenne	- Commune urbaine d'une agglomération moyenne
- Commune urbaine d'une petite ou hors agglomération	- Commune urbaine d'une petite ou hors agglomération
- Commune périurbaine de forte densité	- Commune périurbaine
- Commune périurbaine de moyenne densité	
- Commune périurbaine de faible densité	
- Commune d'un centre rural	- Commune rurale

Catégorisation des typologies de communes selon l'OFS

Source : Office fédéral du logement OFL, adaptation Wüest Partner

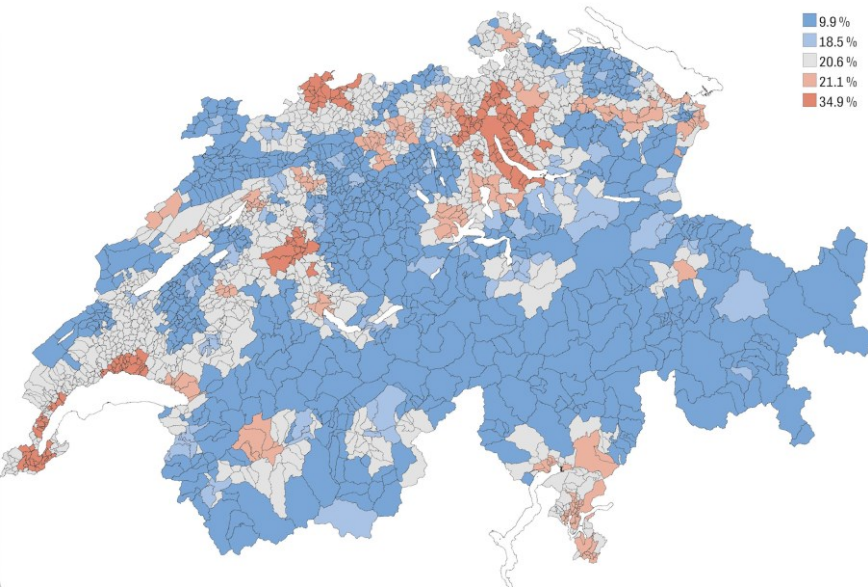
¹³ Pour plus de détails : Office fédéral de la statistique (2023) : Relevé structurel. Aide à la traduction.
¹⁴ Pour plus de détails : Office fédéral de la statistique (2022) : Indice des loyers : rapport méthodologique. Nouveau modèle hédonique des loyers.
¹⁵ On se rapportera à l'annexe pour les explications relatives aux centiles et à la médiane.
¹⁶ Office fédéral de la statistique (sans indication d'année) : Typologie des communes et typologie urbain-rural Fiche signalétique.

Catégories de l'OFS	Catégories de la présente étude
- Commune rurale en situation centrale	
- Commune rurale périphérique	

2 Comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers proposés

2.1 Variante principale

La variante principale compare, pour chaque objet selon le type de commune, le loyer selon le modèle de l'OFL (forfait pour les frais d'exploitation : 3,00 %, coûts de financement : 1,75 %) avec le 50^e centile des loyers proposés. La carte et le tableau ci-dessous montrent la médiane de l'écart entre les deux. Une valeur positive indique que les loyers qui couvrent les coûts sont plus bas que le 50^e centile des loyers proposés, et une valeur négative indique le contraire. Voici deux exemples pour faciliter la lecture : dans les communes rurales, le loyer admissible selon le modèle de l'OFL est en moyenne inférieur de quelque 9,9 % au 50^e centile des loyers proposés. Dans une commune d'une grande agglomération, l'écart moyen est de quelque 34,9 %.



Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés dans la commune, en pour cent, carte géographique.

Source : Wüest Partner

Types de commune	Médiane de l'écart en %	Nombre d'objets en dessous de la médiane des loyers proposés	Nombre d'objets au-dessus de la médiane des loyers proposés
Communes rurales	9,9 %	233	72
Communes périurbaines	20,6 %	627	38
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	18,5 %	536	40
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	21,1 %	1'462	109
Communes urbaines d'une grande agglomération	34,9 %	2'609	67

Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés dans la commune figure, en pour cent, tableau.

Source : Wüest Partner

En complément, nous montrons pour chaque type de commune le nombre d'objets pour lesquels le loyer admissible selon le modèle de l'OFL est inférieur ou supérieur au nouveau loyer pour l'objet médian (50^e centile).

2.2 Analyse de sensibilité, forfait pour les frais d'exploitation

L'analyse de sensibilité est réalisée en calculant l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés en fonction de taux différents appliqués au forfait pour les frais d'exploitation. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau ci-dessous. Une valeur positive montre en pour cent à quel point le loyer fixé en fonction des coûts est inférieur au 50^e centile des loyers proposés.

Type de commune	Forfait	Forfait	Forfait	Forfait
En supposant un taux hypothécaire de référence de 1,75 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %
Communes rurales	14,6 %	9,9 %	5,2 %	0,4 %
Communes périurbaines	24,6 %	20,6 %	16,6 %	12,6 %
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	22,5 %	18,5 %	14,4 %	10,5 %
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	25,0 %	21,1 %	17,4 %	13,6 %
Communes urbaines d'une grande agglomération	37,9 %	34,9 %	31,9 %	28,8 %

Analyse de sensibilité de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés dans la commune, en fonction de forfaits différents.

Source : Wüest Partner

2.3 Analyse de sensibilité, taux hypothécaire de référence

Pour affiner encore l'analyse de sensibilité, on calcule en outre l'écart entre le loyer admissible fixé sur la base des coûts et le 50^e centile des loyers proposés en appliquant différents taux hypothécaires de référence. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau ci-dessous. Une valeur positive montre en pour cent à quel point le loyer fixé en fonction des coûts est inférieur au 50^e centile des loyers proposés.

Type de commune	Taux de réf.	Taux de réf.	Taux de réf.
En supposant un forfait pour les frais d'exploitation de 3 %	1,50 %	1,75 %	2,00 %
Communes rurales	14,7 %	9,9 %	5,2 %
Communes périurbaines	25,1 %	20,6 %	16,3 %
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	23,3 %	18,5 %	13,6 %
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	25,9 %	21,1 %	16,4 %
Communes urbaines d'une grande agglomération	38,9 %	34,9 %	30,8 %

Analyse de sensibilité de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des nouveaux loyers dans la commune, en fonction de différents taux hypothécaires de référence.

Source : Wüest Partner

Il convient de noter que la présente analyse différenciée ne tient pas compte de l'éventuelle adaptation des loyers proposés à une modification du taux hypothécaire de référence.

2.4 Focus sur les nouvelles constructions

Pour tenir compte du fait que les loyers proposés ont tendance à être plus élevés lorsqu'il s'agit de logements construits récemment, une comparaison supplémentaire est effectuée entre les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL et le 70^e centile des loyers proposés. Sans surprise, l'écart entre les deux types de loyer est en moyenne plus élevé qu'au 50^e centile. Le tableau ci-dessous présente les écarts en fonction des différents taux appliqués au forfait pour les frais d'exploitation. Une

valeur positive montre en pour cent à quel point le loyer fixé en fonction des coûts est inférieur au 70^e centile des loyers proposés.

Type de commune	Forfait	Forfait	Forfait	Forfait
En supposant un taux hypothécaire de référence de 1,75 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %
Communes rurales	22,4 %	18,3 %	14,1 %	9,9 %
Communes périurbaines	31,6 %	28,1 %	24,6 %	21,0 %
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	29,2 %	25,5 %	22,0 %	18,4 %
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	32,2 %	28,8 %	25,5 %	22,1 %
Communes urbaines d'une grande agglomération	44,5 %	41,7 %	38,9 %	36,1 %

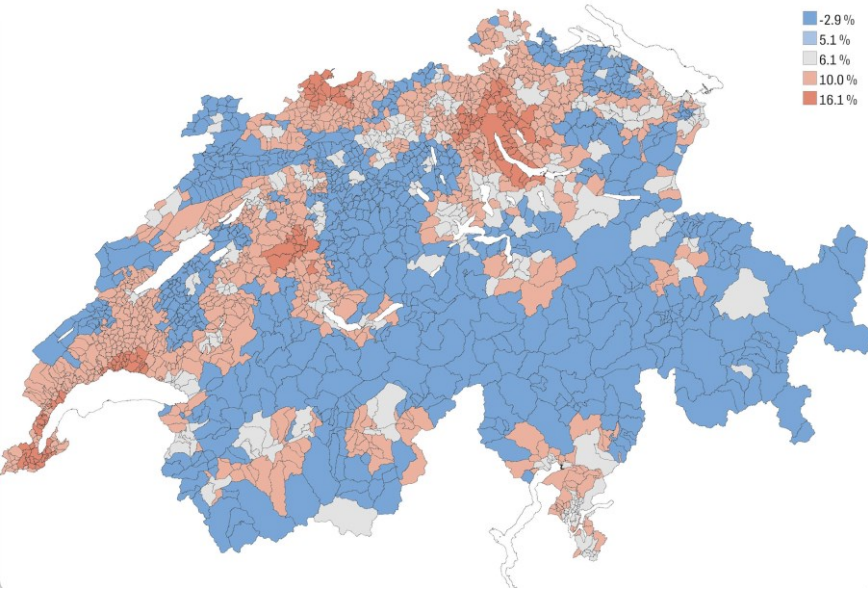
Analyse de sensibilité de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 70^e centile des loyers proposés dans la commune, en fonction de forfaits différents.

Source : Wüest Partner

3 Comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants

3.1 Variante principale

La variante principale compare, pour chaque objet selon le type de commune, le loyer selon le modèle de l'OFL (forfait pour les frais d'exploitation : 3,00 %, coûts de financement : 1,75 %) avec le 50^e centile des loyers proposés. La carte et le tableau ci-dessous montrent la médiane de l'écart entre les deux. Une valeur positive indique que les loyers qui couvrent les coûts sont plus bas que le 50^e centile des loyers proposés, et une valeur négative indique le contraire. Voici deux exemples pour faciliter la lecture : dans les communes rurales, l'écart entre le loyer admissible selon le modèle de l'OFL et le 50^e centile des loyers existants est en moyenne de -2,9 %, ce qui signifie que le loyer qui couvre les coûts est supérieur au 50^e centile des loyers existants. À l'inverse, il reste en moyenne inférieur de 16,1 % au 50^e centile des loyers existants dans les communes urbaines.



Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers existants dans la commune, en pour cent, carte géographique.

Source : Wüest Partner

Type de commune	Médiane de l'écart en %	Nombre d'objets en dessous de la médiane des loyers existants	Nombre d'objets au-dessus de la médiane des loyers existants
Communes rurales	-2,9 %	154	151
Communes périurbaines	10,0 %	509	156
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	5,1 %	353	223
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	6,1 %	981	590
Communes urbaines d'une grande agglomération	16,1 %	2'362	314

Médiane de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers existants dans la commune, en pour cent, tableau.

Source : Wüest Partner

En complément, nous montrons pour chaque type de commune le nombre d'objets pour lesquels le loyer admissible selon le modèle de l'OFL est inférieur ou supérieur aux loyers existants pour l'objet médian (50^e centile).

3.2 Analyse de sensibilité, forfait pour les frais d'exploitation

L'analyse de sensibilité est réalisée en calculant l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers proposés en fonction de taux différents appliqués au forfait pour les frais d'exploitation. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau ci-dessous. Une valeur positive montre en pour cent à quel point le loyer fixé en fonction des coûts est inférieur au 50^e centile des loyers existants.

Type de commune	Forfait	Forfait	Forfait	Forfait
En supposant un taux hypothécaire de référence de 1,75 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %
Communes rurales	2,5 %	-2,9 %	-8,0 %	-13,4 %
Communes périurbaines	14,4 %	10,0 %	5,5 %	1,2 %
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	9,8 %	5,1 %	0,7 %	-3,9 %
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	10,6 %	6,1 %	1,7 %	-2,9 %
Communes urbaines d'une grande agglomération	20,1 %	16,1 %	12,1 %	8,1 %

Analyse de sensibilité de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers existants dans la commune, en fonction de forfaits différents.

Source : Wüest Partner

3.3 Analyse de sensibilité, taux hypothécaire de référence

Pour affiner encore l'analyse de sensibilité, on calcule en outre l'écart entre le loyer admissible fixé sur la base des coûts et le 50^e centile des loyers existants en appliquant différents taux hypothécaires de référence. Les résultats obtenus sont présentés dans le tableau ci-dessous. Une valeur positive montre en pour cent à quel point le loyer fixé en fonction des coûts est inférieur au 50^e centile des loyers existants.

Type de commune	Taux de réf.	Taux de réf.	Taux de réf.
En supposant un forfait pour les frais d'exploitation de 3 %	1,50 %	2,00 %	2,00 %
Communes rurales	2,8 %	-2,9 %	-8,3 %
Communes périurbaines	15,3 %	10,0 %	4,4 %
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	11,0 %	5,1 %	-0,5 %
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	11,8 %	6,1 %	0,4 %
Communes urbaines d'une grande agglomération	21,2 %	16,1 %	11,0 %

Analyse de sensibilité de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 50^e centile des loyers existants dans la commune, en fonction de différents taux hypothécaires de référence.

Source : Wüest Partner

Il convient de noter que la présente analyse différenciée ne tient pas compte de l'éventuelle adaptation des loyers existants à une modification du taux hypothécaire de référence, ce qui limite la portée de la comparaison avec les loyers existants, étant donné qu'il faut partir de l'idée qu'en cas de modification du taux hypothécaire de référence, ces derniers seraient adaptés conformément aux dispositions du droit du bail actuel.

3.4 Focus nouvelles constructions

Pour tenir compte du fait que les loyers existants ont tendance à être plus élevés lorsqu'il s'agit de logements construits récemment, une comparaison supplémentaire

est effectuée entre les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL et le 70^e centile des loyers existants. Sans surprise, l'écart entre les deux types de loyer est en moyenne plus élevé qu'au 50^e centile. Le tableau ci-dessous présente les écarts en fonction des différents taux appliqués au forfait pour les frais d'exploitation. Une valeur positive montre en pour cent à quel point le loyer fixé en fonction des coûts est inférieur au 70^e centile des loyers existants.

Type de commune	Forfait	Forfait	Forfait	Forfait
En supposant un taux hypothécaire de référence de 1,75 %	2,75 %	3,00 %	3,25 %	3,50 %
Communes rurales	9,1 %	4,0 %	-1,0 %	-6,1 %
Communes périurbaines	19,4 %	15,2 %	11,1 %	6,7 %
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	15,3 %	10,9 %	6,8 %	2,6 %
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	16,4 %	12,1 %	7,9 %	3,7 %
Communes urbaines d'une grande agglomération	25,6 %	21,9 %	18,2 %	14,4 %

Analyse de sensibilité de l'écart entre le loyer admissible qui couvre les coûts et le 70^e centile des loyers existants dans la commune, en fonction de forfaits différents.

Source : Wüest Partner

4 Valeurs de référence, forfait pour les frais d'exploitation

4.1 Définition des frais d'exploitation

Pour la comparaison des frais d'exploitation admissibles conformément au loyer qui couvre les coûts, Wüest Partner reprend la définition et les explications données par l'OFL¹⁷ :

Éléments pris en compte par l'OFL	Valeurs de référence utilisées
- Frais de gestion de l'immeuble	- Frais de conciergerie
- Frais d'administration du maître d'ouvrage d'utilité publique	- Frais d'assurance
	- Frais administratifs
	- Frais de gestion
	- Autres frais
- Frais d'entretien	- Frais en vue du maintien de la valeur de l'objet
- Amortissements	- Frais de remise en état
- Amortissements (excédant les amortissements comptables)	
- Provisions versées au fonds de rénovation en vue du maintien de la valeur de l'objet	
- Charges et taxes publiques liées à la chose	- Impôts fonciers
- Supplément-risque lié à la location (p. ex. en cas de défauts de paiement ou de logements vacants)	- Pourcentage de majoration des frais de fonctionnement ¹⁸
- Apports au fonds de retour dans le cas d'un immeuble en droit de superficie	

Valeurs de référence utilisées pour vérifier la plausibilité du forfait pour les frais d'exploitation

Sources : Office fédéral du logement OFL et Wüest Partner

4.2 Comparaison entre les valeurs de référence et le forfait admissible pour les frais d'exploitation

L'étape suivante consiste à déterminer le montant des frais d'exploitation admissibles par m² de surface utile principale (SUP) et par an dans le cadre du modèle de l'OFL. Pour ce faire il convient de calculer pour chaque objet la valeur d'assurance du bâtiment par m² SUP, puis en prenant la valeur médiane compte tenu des forfaits admis pour les frais d'exploitation de 2,75 %, de 3,00 %, de 3,25 % et de 3,50 % par an.

— Valeur médiane des valeurs d'assurance du bâtiment
par m² SUP : CHF 4028

¹⁷ Voir note 4.

¹⁸ En principe, on pourrait calculer le pourcentage de majoration du supplément-risque lié à la location (p. ex. en cas de défauts de paiement ou de logements vacants) en se fondant sur les loyers encaissés ou le pourcentage de majoration de la valeur d'assurance du bâtiment pour déterminer les apports au fonds de retour dans le cas d'un immeuble en droit de superficie. Toutefois, cela nécessiterait de prendre en compte des estimations supplémentaires (p. ex. concernant les revenus locatifs effectifs pour le supplément-risque lié à la location, la durée résiduelle du droit de superficie ou les modalités de l'indemnité de retour en cas d'apport à un fonds de retour) qui ne sont guère identiques ni même comparables d'un immeuble à un autre. Pour cette raison, le présent calcul est fondé sur une majoration en pour cent des coûts d'exploitation déjà calculés de sorte à tenir compte des éléments de coût correspondants.

Frais d'exploitation Forfait en %	Valeur médiane de la valeur d'assurance du bâtiment par m ² SUP (en CHF)	Frais d'exploitation admissibles par m ² SUP/an (en CHF)
2,75	4'028.-	111.-
3,00	4'028.-	121.-
3,25	4'028.-	131.-
3,50	4'028.-	141.-

Frais d'exploitation admissibles par m² SUP/an selon le modèle de l'OFL, en fonction des différents forfaits pour les frais d'exploitation

Source : Wüest Partner

Le tableau suivant présente les 30^e, 50^e et 70^e centiles des valeurs de référence par m² SUP/an utilisées pour la comparaison (voir ch. 4.1.). Sauf indication contraire, ces valeurs proviennent d'une évaluation de 6399 objets effectuée par Wüest Partner et sont toujours arrondies.

Valeur de référence	30 ^e centile CHF m ² SUP/an	50 ^e centile CHF m ² SUP/an	70 ^e centile CHF m ² SUP/an
Frais de conciergerie	0.50	1.00	2.00
Frais d'assurance	1.50	2.00	2.50
Frais administratifs	7.50	8.50	10.00
Frais de gestion	11.50	14.50	21.00
Autres frais	0.50	1.00	1.50
Frais en vue du maintien de la valeur de l'objet	12.50	17.00	22.00
Frais de remise en état ¹⁹	26.00	29.00	34.00
Impôts fonciers ²⁰	4.00	5.00	6.00
<i>Sous-total</i>	<i>64.00</i>	<i>78.00</i>	<i>99.00</i>
Majoration d'env. 10 %	6.00	8.00	11.00
Total frais d'exploitation	70.00	86.00	110.00

Frais d'exploitation par m² SUP/an (en CHF) pour les valeurs de référence

Source : Wüest Partner

Les frais d'exploitation calculés selon les valeurs de référence se situent entre 70.00 et 110.00 CHF par m² SUP/an. Les frais d'exploitation admissibles selon le modèle de loyer qui couvre les coûts se situent – selon le taux appliqué au forfait pour les frais d'exploitation – entre 111.00 et 141.00 CHF, ce qui devrait donc permettre à la plupart des maîtres d'ouvrage d'assurer le maintien de la valeur d'un immeuble à long terme.

Il convient encore de formuler les trois remarques suivantes. Premièrement, les présentes valeurs de référence pour les frais d'exploitation ne prennent pas en compte d'éventuelles prestations supplémentaires spécifiques fournies par des coopératives (p. ex. animation socioculturelle, organisation de fêtes estivales). Par souci de transparence, ces prestations doivent être présentées et calculées séparément.

Deuxièmement, les frais de remise en état doivent tenir compte des coûts moyens sur l'ensemble du cycle de vie pour chaque élément de construction. Dans le cas de bâtiments devant faire l'objet d'importants travaux de rénovation, Il peut y avoir certaines années des écarts importants par rapport aux valeurs indiquées. Toutefois,

¹⁹ Les frais de remise en état sont calculés à partir des valeurs de référence pour les frais de construction par m² SUP de Wüest Partner. Ces derniers permettent de calculer l'annuité des frais de remise en état calculés à l'aide du modèle de calcul de Wüest Partner, qui prend en compte la durée de vie et le niveau de coût par élément de construction. L'annuité ainsi calculée est présentée par m² SUP.

²⁰ Les impôts fonciers sont déterminés comme suit : une estimation fiscale théorique est calculée pour les valeurs de référence des coûts de construction actuels par m² à 70 % de la valeur d'assurance du bâtiment par m². Ensuite, l'estimation fiscale théorique est multipliée par un taux d'imposition théorique de 1,5 pour mille. Rappelons que les impôts fonciers peuvent varier considérablement en Suisse. On a admis une marge de +/- 25 % comme fluctuation pour l'approximation des 30^e et 50^e centiles.

sur l'ensemble du cycle de vie, ces écarts à court terme finissent par se lisser ou se neutraliser.

Troisièmement, les frais de remise en état devraient en principe couvrir les amortissements comptables et/ou les provisions dans un fonds de rénovation ainsi que les amortissements. Ici aussi, il convient de souligner que les amortissements comptables et/ou les provisions à effectuer chaque année, par exemple pour des raisons fiscales, ainsi que les amortissements résultant des conditions contractuelles imposées par des intermédiaires financiers peuvent s'écarter fortement des coûts moyens de remise en état. Toutefois, sur l'ensemble du cycle de vie, ces écarts à court terme finissent eux aussi par se lisser ou se neutraliser.

5 Conclusion

Les analyses présentées aux ch. 2 à 4 permettent de formuler les constats suivants :

- Si l'on considère le parc de logements existant (valeur au 50^e centile) et en admettant un forfait pour les frais d'exploitation de 3,00 % ainsi que des frais de financement de 1,75 % (taux hypothécaire de référence), les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL sont, dans leur grande majorité, inférieurs aux loyers proposés actuels. Il y a toutefois des différences considérables entre les communes rurales (médiane de l'écart à 9,9 %) et les communes urbaines d'une grande agglomération (médiane de l'écart à 34,9 %).
- La comparaison entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50^e centile) montre des situations différentes selon qu'il s'agit d'une commune rurale ou d'une commune urbaine d'une grande agglomération. Ainsi, dans les communes rurales, les loyers selon le modèle de l'OFL sont en moyenne légèrement plus élevés que les loyers existants (écart de -2,9 %), tandis que l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50^e centile) est de 16,1 % en moyenne dans les communes urbaines d'une grande agglomération.
- En ce qui concerne les communes urbaines d'une agglomération moyenne et les communes urbaines d'une petite et hors agglomération, l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants (valeur au 50^e centile) est en moyenne de 6,1 % et de 5,1 %. Il est pour le moins douteux à cet égard que l'on puisse attester un écart important entre les loyers admissibles selon le modèle de l'OFL et les loyers existants (valeur au 50^e centile).
- L'application d'un forfait pour les frais d'exploitation de 2,75 % permettrait d'augmenter, dans les communes urbaines d'une agglomération moyenne ainsi que dans les communes urbaines d'une petite et hors agglomération, l'écart entre le loyer qui couvre les coûts selon le modèle proposé et les loyers existants (valeur au 50^e centile). Il passerait dans ce cas en moyenne à respectivement 10,6 % et 9,8 %. Dans les communes rurales, même si on applique un taux plus bas (2,75 %) au forfait pour les frais d'exploitation, l'écart entre le loyer qui couvre les coûts et les loyers existants sera à peine perceptible (2,5 % en moyenne).
- Si l'on procède à une comparaison simplifiée avec les nouvelles constructions (c.-à-d.-en retenant la valeur au 70^e centile), l'écart entre les loyers qui couvrent les coûts et les loyers existants est notable (9,1 % en moyenne), même dans les communes rurales, dans l'hypothèse d'un forfait pour les frais d'exploitation de 2,75 %. Pour tous les autres types de communes, l'écart moyen entre le loyer qui couvre les coûts et les loyers régis par le marché (loyers proposés et loyers existants) des nouveaux logements (valeur au 70^e centile) est évidemment plus marqué que pour le parc de logements existant (valeur au 50^e centile).
- Enfin, le calcul des frais d'exploitation effectifs à partir des valeurs de référence montre qu'en admettant des forfaits pour les frais d'exploitation de 2,75 % à 3,50 %, les coûts de l'immeuble sur l'ensemble du cycle de vie sont supportables pour la plupart des maîtres d'ouvrage. Sont exclus du calcul des éléments particuliers tels que des prestations supplémentaires fournies par les coopératives (p. ex. animations socioculturelles, organisation de fêtes estivales) ainsi que les dispositions extraordinaires, mais généralement limitées dans le temps en matière d'amortissement comptable, de provisions et/ou d'amortissement

6 Annexe

6.1 Définition des termes

6.1.1 Loyer qui couvre les coûts

Dans la branche immobilière, la notion de loyer qui couvre les coûts est utilisée principalement dans le domaine de la construction de logements d'utilité publique. On la retrouve également en lien avec les immeubles commerciaux, en particulier lorsque l'on fait la distinction entre société exploitante (locataire) et société immobilière (bail-leresse). L'idée, pour les immeubles d'habitation comme pour les immeubles com-merciaux, est de considérer les surfaces disponibles comme une sorte de « facteur de production » destiné à un but précis (p. ex. mettre à disposition des logements bon marché ou produire certains biens) et devant être mises en location au prix coûtant.

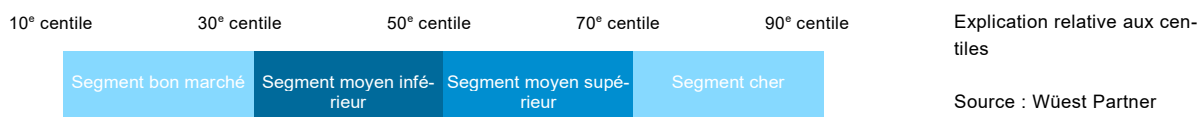
La présente étude reprend la définition qu'en donne l'OFL. Il convient de relever à cet égard que les cantons et les communes ont parfois établi leur propre définition de cette notion, certes valable dans le cadre du droit cantonal ou communal, mais pas prise en compte dans la présente étude.

6.1.2 Loyers régis par le marché, loyers proposés et loyers existants

Dans les limites des dispositions du droit du bail, les loyers régis par le marché visent à exploiter la disposition à payer des locataires. Il convient de distinguer entre les loyers proposés et les loyers existants. En ce qui concerne les loyers proposés, il s'agit, selon la définition de Wüest Partner, des loyers des logements faisant l'objet d'une annonce, qu'il s'agisse d'objets nouvellement mis sur le marché ou d'objets existants destinés à être reloués. Ces logements peuvent se trouver aussi bien dans le parc de logements existant que dans des bâtiments nouvellement construits. En ce qui concerne les loyers existants, il s'agit naturellement des logements occupés.

6.1.3 Explications relatives aux centiles

Les centiles sont des valeurs qui partitionnent une distribution statistique en cent parts de même valeur. Le positionnement de biens immobiliers ne peut raisonnablement pas se faire sur la base d'un prix moyen, car celui-ci permet uniquement de classer les biens dans les deux catégories « plus cher » ou « moins cher que la moyenne ». Seule la connaissance de la configuration de l'éventail des prix, c'est-à-dire de la fourchette de prix dans laquelle évolue une grande partie des objets, permet un positionnement différencié.



Le 50° centile, aussi appelé médiane, trace la limite entre la moitié des objets la moins chère et la moitié des objets la plus chère. Il peut être comparé au prix moyen,

mais par rapport à ce dernier, il réagit beaucoup moins fortement aux objets individuels extrêmes. Le 10^e centile marque de manière analogue la limite de prix entre les 10 % les moins chers et le reste de l'échantillon, et le 90^e centile les 10 % les plus chers et le reste de l'échantillon.

On pourrait également utiliser le terme de quantile.

6.2 Échantillon utilisé

Au cours de ses longues années d'activité dans le domaine du conseil et de l'évaluation, Wüest Partner a constitué un grand pool de données qui lui appartiennent. Dans l'optique de la présente étude, l'échantillon a été constitué d'immeubles locatifs avec leur valeur d'assurance. Afin de s'assurer que ce dernier ne contient que des immeubles locatifs à usage d'habitation, tous les autres types d'utilisation (p. ex. locaux commerciaux, bureaux) ont été exclus par le biais des indicateurs de surface disponibles. Les valeurs d'assurance des bâtiments ont été mises à jour selon l'indice des prix de la construction par grandes régions de l'Office fédéral de la statistique²¹ au plus récent état disponible (octobre 2023).

De plus, on a déterminé pour chaque objet le nombre de logements en fonction du nombre de pièces ainsi que la surface utile principale (SUP) totale disponible. Le nombre de logements ventilé par nombre de pièces est nécessaire pour pouvoir estimer les besoins de financement théoriques pour chaque objet au moyen des limites historiques des coûts de revient établies par l'OFL. La SUP, quant à elle, sert à présenter le loyer admissible qui couvre les coûts sous forme de loyer au m² SUP.

L'échantillon comprend 5798 objets pour une valeur d'assurance immobilière totale d'environ 53,9 milliards de francs (niveau de l'indice, octobre 2023). Les objets se répartissent en fonction des différents types de communes comme suit :

Type de commune	Nombre d'objets	50 ^e centile des loyers proposés de l'objet médian par m ² et par an, en francs (arrondi)	50 ^e centile des loyers existants de l'objet médian par m ² et par an, en francs (arrondi)
Communes rurales	306	198.-	179.-
Communes périurbaines	666	234.-	205.-
Communes urbaines d'une petite ou hors agglomération	577	221.-	188.-
Communes urbaines d'une agglomération moyenne	1'572	236.-	197.-
Communes urbaines d'une grande agglomération	2'677	313.-	240.-

Ventilation des objets de l'échantillon étudié par type de communes

Source : Wüest Partner

6.3 Limites méthodologiques

Le calcul du loyer admissible selon le modèle de l'OFL ne se fait pas sur la base des frais de financement établis à partir du financement propre et externe actuel et spécifique d'un objet, mais à partir des limites des coûts de revient admissibles pour cet objet. Il est donc possible que, pour certains objets, le financement propre et externe soit plus bas et que les coûts de financement soient de ce fait surestimés. Mais il est

²¹ Office fédéral de la statistique OFS (2024). Indice des prix de la construction – Évolution des prix de la construction.

aussi possible que, pour certains objets, une partie des coûts de financement externe soit plus élevée que le taux hypothécaire de référence, ce qui pourrait conduire à sous-estimer les coûts de financement.

Il convient en outre de noter qu'en raison des données disponibles limitées, la comparaison entre les loyers admissibles qui couvrent les coûts et les 50^e et 70^e centiles des loyers proposés et des loyers existants a été effectuée compte tenu de certaines hypothèses simplificatrices. En particulier, l'emplacement de l'objet, les standards d'équipement et l'état du bâtiment n'ont pas été pris en compte ou seulement de manière très simplifiée en ce qui concerne les loyers proposés et les loyers existants. Concernant les différences au niveau de l'emplacement et des standards d'équipement, il a été supposé qu'elles ont tendance à se compenser en moyenne, vu la grande taille de l'échantillon, et que l'importance des différences effectives sur ces deux points tend à s'estomper dans le cadre de l'évaluation. Pour ce qui est de l'état du bâtiment, il a été supposé, pour simplifier, que le 50^e centile des loyers proposés et des loyers existants correspond à des objets construits depuis un certain temps (parc de logements existant) et le 70^e centile, à des objets de construction récente (nouvelles constructions).

6.4 Documentation

Toutes les études, lois et ordonnances utilisées et accessibles au public sont directement mentionnées dans le texte. De plus, l'OFL a communiqué à Wüest Partner les documents suivants :

- Projet d'aide-mémoire « Modèle de loyer fixé sur la base des coûts pour les logements bénéficiant d'une aide de la Confédération », version du 31 août 2023
- Synthèse de l'évolution des limites des coûts de revient 2004-2023, par catégorie de coûts et par commune

6.5 Avertissement

Ces données et informations sont exclusivement destinées à l'information du mandant et peuvent uniquement être mises à disposition de tiers après accord écrit de Wüest Partner AG. L'utilisateur de ces données et informations assume le risque dans le cas de leur réutilisation. La société Wüest Partner AG décline toute responsabilité, en particulier sur la complétude, l'exactitude et l'actualité de ces données. Toute responsabilité à cet égard est exclue.

Ces données et informations ne constituent en aucun cas une offre ou une recommandation d'achat ou de vente d'un bien immobilier, de papiers-valeurs/titres ou d'une stratégie d'investissement ou commerciale. De même, les données et informations ne sauraient être assimilées à un conseil ou servir de recommandation pour des investissements ou des conseils de placement.

Toute utilisation plus poussée, telle que la reproduction ou la formation d'instruments dérivés ou d'autres produits, en particulier ceux liés à des instruments financiers (y compris les fonds gérés passivement et les papiers-valeurs dérivés indexés) ou pour la vérification d'autres données ou indices, est interdite sans l'accord écrit de Wüest Partner AG.