

# Logements aidés et rendement admissible

Andreas Fabjan  
Avocat, spécialiste  
du droit immobilier



La Chambre administrative de la Cour de justice du Canton de Genève s'est récemment prononcée au sujet de la conformité à la loi des loyers des logements subventionnés. Le locataire d'un appartement HLM avait en effet saisi les tribunaux pour contester son loyer au motif que celui-ci serait abusif.

Il est rappelé que, selon le droit du bail, est notamment abusif un loyer qui procure au bailleur un rendement excessif (art. 269 CO). Le rendement déterminant considéré est le rendement net des fonds propres. Celui-ci ne peut pas excéder le taux d'intérêt moyen pondéré des hypothèques en suisse, lequel est publié trimestriellement par la Banque nationale suisse (BNS) et s'élève actuellement à 1,5%, augmenté de 0,5%, soit 2%. Or, le rendement admissible des fonds propres

des loyers contrôlés s'élève entre 4% et 6%, en fonction du pourcentage de fonds propres qui peut varier de 20% à 100%. Il est par exemple usuel que les caisses de pension, qui disposent de liquidités importantes, acquièrent des immeubles en les finançant entièrement en fonds propres.

Dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral avait jugé que les règles du droit du bail relatives à l'interdiction des loyers abusifs, qui relèvent du droit privé, s'appliquent également aux loyers contrôlés par l'État (droit public). Il a toutefois précisé qu'en raison des spécificités des loyers faisant l'objet d'un contrôle de l'État, notamment du fait qu'ils sont établis en fonction d'un plan financier conçu pour toute la durée du contrôle, un examen de leur conformité à un moment déterminé du bail ne permettrait pas de tenir compte des efforts consentis dans la durée par les pouvoirs publics et/ou par les propriétaires.

L'objet de la procédure menée devant les juridictions genevoises consistait donc à déterminer si le système genevois

des loyers subventionnés, et en particulier les taux de rendement admis, était conforme au droit fédéral.

En l'occurrence, la Cour a considéré qu'il convient de retenir un taux hypothécaire moyen basé sur le long terme, soit sur toute la durée du contrôle, correspondant à 3,74% dans le cas d'espèce. Il n'est pas possible de se référer à un taux de référence susceptible de varier tous les trois mois, qui s'élève actuellement à 1,5%. Une prime de risque supplémentaire doit également être accordée en raison notamment de la limitation dans le choix des locataires et du contrôle systématique des loyers. En raison de ces spécificités, la Cour a considéré que la pratique de l'État est valable.

Il sied de souligner l'importance de cet arrêt, puisqu'il permet de valider le système des logements subventionnés du Canton.

Précisons qu'un recours auprès du Tribunal fédéral est encore possible et ne peut être exclu.