

L'avis de l'expert

Loyers: au législateur de jouer

Nicolas DainaEstimateur
immobilier avec
brevet fédéral,
membre de la CEI

Probablement soucieux de ne pas fragiliser l'équilibre entre bailleurs et locataires, le Tribunal fédéral n'avait jamais remis en question une jurisprudence ancestrale définissant le loyer admissible en fonction du rendement net des fonds propres investis et des charges immobilières. Cette jurisprudence limitait le rendement des fonds propres du propriétaire à un taux n'excédant pas de 0,5% le taux hypothécaire de référence, publié trimestriellement par l'Office fédéral du logement, tout en protégeant l'investissement du bailleur contre l'inflation, à raison de 40% au maximum, du coût de l'immeuble, même lorsque celui-ci était financé entièrement en fonds propres, comme cela est le cas des caisses de pensions, par exemple. Depuis lors, des tendances lourdes sont apparues.

L'explosion démographique, la raréfaction des terrains constructibles, l'évolution des exigences administratives et techniques dans la construction constituent des facteurs de hausse des loyers qui ne sont pas pris en considération par la méthode de définition du loyer admissible mise en place par le Tribunal fédéral.



Le rendement admissible d'un loyer devrait se situer dans une fourchette comprise entre 3,5 et 5%. KEYSTONE

La chute vertigineuse des taux d'intérêts a inexorablement mené à des situations aberrantes. Certaines ont débouché, à Lausanne, sur des loyers mensuels nets de 880 francs pour un 4,5 pièces de 110 m², ou de 476.50 pour un 3,5 pièces de 82 m², rénovés et idéalement localisés dans la ville.

Dans son arrêt du 26 octobre 2020, la Haute Cour constate que sa jurisprudence conduit à fixer des loyers dérisoires, «sans commune mesure avec la mise à disposition des habitations en question», et ne permettant plus au bailleur de percevoir un rendement convenable tenant compte des risques qu'il encourt. Fait rare, le Tribunal fédéral a décidé de modifier sa jurispru-

dence en admettant la réévaluation intégrale des fonds propres selon la variation à l'Indice suisse des prix à la consommation (IPC) et en fixant le rendement net de ceux-ci à 2% au-dessus du taux de référence... lorsque celui-ci est inférieur ou égal à 2%.

Cette décision est transitoire. Elle n'est valable que tant que le taux de référence demeure inférieur ou égal à 2%. Elle en appelle manifestement d'autres, lorsqu'il s'agira de déterminer le rendement admissible avec un taux hypothécaire de référence supérieur à 2%. En réalité, telle n'est pas la mission du Tribunal fédéral. Celui-ci semble d'ailleurs tendre la perche au législateur afin qu'il fixe - enfin - la

limite au-delà de laquelle l'objet loué procure un rendement excessif à son propriétaire.

L'évolution du droit du bail sur ce point ne paraît avoir de chances qu'en desserrant légèrement le lien séculaire entre le loyer et le taux hypothécaire de référence. Il s'agit, d'autre part, d'abandonner la protection de l'investissement du propriétaire contre l'inflation au profit d'une définition plus objective de la valeur de son bien.

Des arguments scientifiques justifient de faire évoluer le rendement admissible à l'intérieur d'une fourchette de valeurs comprises entre 3,5% et 5%, lorsque le taux de référence s'écarte sensiblement de sa moyenne historique de 4,3%. En outre, toutes les charges immobilières du bailleur nécessitent d'être prises en compte; pensons notamment aux provisions pour rénovations cycliques que sont les fonds de rénovation.

Quoi qu'on en pense, il revient au législateur, et pas au pouvoir judiciaire, de mettre en œuvre un système protégeant les locataires contre les loyers abusifs. Cette opération, si délicate soit-elle, n'a de chances qu'en rompant avec des pratiques, qui pour certaines datent de l'économie de guerre et du droit d'urgence, inadaptées aux réalités s'imposant aujourd'hui à tous les acteurs immobiliers, qu'ils soient publics, privés et - surtout - institutionnels.

www.cei.ch**Chronique**Par Erika Ingold,
membre du comité de wipswiss

Mentoring: faire bouger les lignes dans l'immobilier

Plus que jamais, la «diversité» est un sujet fortement discuté, également dans le secteur immobilier, qui se présente toujours comme très masculin.

Relier, intégrer et rendre visible, c'est donc le credo des réseaux professionnels tels que wipswiss, la plateforme de premier plan pour les femmes exerçant leur activité professionnelle dans l'économie immobilière en Suisse. Cet échange peut encore être intensifié grâce à un programme de mentoring. Dans ce cadre, les mentees peuvent accroître

leurs capacités en fonction de leurs besoins concrets et mettre à profit les connaissances des mentors. Tant les compétences professionnelles, par exemple les techniques de négociation, que les aptitudes personnelles comme l'assertivité sont visées, de même que les connaissances spécifiques à une situation ou le savoir-faire utile à la carrière. En effet, le mentoring n'est pas une affaire d'âge, mais un échange d'égal à égal, le partage de vécus, l'accès à un réseau et à la visibilité. En cas de réorientation professionnelle égale-

ment, un mentoring peut ouvrir de nouveaux horizons et favoriser l'éclosion d'idées.

Le mentoring fait bouger les lignes et stimule les talents. Aux yeux des mentees, les mentors actifs dans l'immobilier et leur réseau constituent de précieuses ressources pour leur carrière. Et l'aspect «role model» n'est pas à sous-estimer non plus - voir d'autres femmes (et hommes) surmonter des obstacles, suivre une belle carrière etc. peut inspirer, animer et faire envie de procéder d'une manière similaire. Un programme de

mentoring peut apporter une contribution efficace et ciblée à l'épanouissement du potentiel féminin dans l'économie immobilière. Les femmes qui en bénéficient peuvent atteindre leurs objectifs de développement plus rapidement et opérer dans le monde immobilier avec un plus grand succès. Le mentoring est ouvert à tous les membres de wipswiss. Il est appliqué avec un suivi par un mentor ou une mentore durant une année.

www.wipswiss.ch