

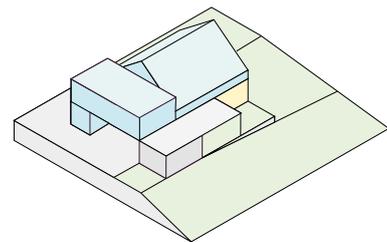
# Comptabiliser le nouveau loyer

Impacts sur la tenue des charges et le montant du loyer

## Exemple d'une subdivision avec la construction d'une annexe

Mme et M. R. sont à la retraite, ils investissent 400 000 CHF pour transformer leur villa en deux logements. Ils conservent le logement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée et louent l'appartement de 5.5 pièces à l'étage.

Les variantes ci-dessous montrent l'impact de la manière de comptabiliser le nouveau loyer sur la capacité de tenue des charges du couple (donc leur capacité d'emprunt) et le montant du loyer qui devra être demandé.



Valeur du bien après travaux		1 500 000 CHF	
Hypothèque avant travaux		561 000 CHF	
Hypothèque pour les travaux		400 000 CHF	
Hypothèque totale	561 000 + 400 000	961 000 CHF	
Taux d'endettement après travaux	961 000 : 1 500 000	64 %	OK <sup>1</sup>

### Variante 1 : le nouveau loyer est ajouté aux revenus

Coûts de financement annuels			63 050 CHF
Intérêts théoriques	961 000 à 5 % <sup>2</sup>	48 050 CHF	
Charges théoriques	1 500 000 à 1 % <sup>3</sup>	15 000 CHF	
Revenus annuels			123 000 CHF
Revenus de retraite		90 000 CHF	
Nouveau revenu locatif	12 x 2750 <sup>4</sup>	33 000 CHF	Loyer raisonnable
Tenue des charges	63 050 : 123 000	51 % <sup>5</sup>	Tenue des charges <b>non assurée</b>

### Variante 1.1 : quel serait le revenu locatif pour assurer la tenue des charges ?

Revenus annuels nécessaires	3 x 63 050		189 150 CHF
Revenus de retraite		90 000 CHF	
Revenu locatif nécessaire	189 150 - 90 000	99 150 CHF	
Loyer mensuel	99 150 : 12	8 262.50 CHF	Loyer non réaliste
Tenue des charges	63 050 : 189 150	33 % <sup>5</sup>	Tenue des charges <b>assurée</b>

### Variante 2 : le nouveau loyer est soustrait aux charges

Coûts de financement annuels			30 050 CHF
Intérêts théoriques	961 000 à 5 %	48 050 CHF	
Charges théoriques	1 500 000 à 1 %	15 000 CHF	
Nouveau revenu locatif	12 x 2750 <sup>4</sup>	- 33 000 CHF	Loyer raisonnable
Revenus annuels			90 000 CHF
Revenus de retraite		90 000 CHF	
Tenue des charges	30 050 : 90 000	33 % <sup>5</sup>	Tenue des charges <b>assurée</b>

## Conclusion

La méthode de comptabilisation du nouveau loyer est déterminante pour le choix d'un institut de financement :

- Il est bien plus facile de garantir la tenue des charges en déduisant le nouveau loyer des charges théoriques ;
- À tenue des charges garantie, le montant du loyer exigé pour le nouveau logement sera beaucoup plus bas que dans le cas d'une addition aux revenus.

<sup>1</sup> Le taux maximal d'endettement est de 66 % pour une hypothèque en 1<sup>er</sup> rang.

<sup>2</sup> Le taux d'intérêt de 5 % correspond au taux d'intérêt théorique que les banques emploient pour vérifier la tenue des charges.

<sup>3</sup> Le taux de 1 % correspond à celui appliqué par les banques, il peut être parfois légèrement plus bas.

<sup>4</sup> L'exemple recourt à un calcul du loyer hypothétique afin de déterminer la capacité d'emprunt. Pour le calcul final du loyer, nous vous recommandons d'utiliser [le calculateur en ligne de l'association habitadurable](#) (partenaire de MétamorphHouse).

<sup>5</sup> Pour assurer la tenue des charges, les charges théoriques ne doivent pas dépasser 33 % du revenu du ménage.