

# Évaluation économique de la subdivision d'une maison familiale en deux logements

Philippe Thalmann et  
Philippe Favarger

Les trente années « glorieuses » qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale ont vu une très forte croissance démographique et économique. De nombreux ménages ont quitté la ville pour une maison en périphérie avec jardin pour y élever leurs enfants. Aujourd'hui, les enfants sont partis depuis longtemps, la maison est devenue trop grande et les parents éprouvent des difficultés croissantes à entretenir le jardin. Depuis 2007, la Suisse vit à nouveau au rythme d'une forte croissance démographique. La construction de logements ne l'a pas prévu, avec pour conséquence une pénurie qui pousse les prix et les loyers du marché à des niveaux incompatibles avec les ressources financières de la majorité de la population. De nombreux ménages peinent à se loger et n'osent même pas rêver d'un bout de jardin.

On voit facilement que les intérêts des uns et des autres peuvent converger et on entrevoit rapidement la solution : subdiviser les maisons individuelles sous-occupées. Deux logements adéquats valent mieux qu'un logement trop grand pour l'un et pas de logement pour l'autre. De plus, un tel partage répondrait à l'intérêt public d'une utilisation mesurée du sol.

Le présent chapitre recense les coûts et les bénéfices liés à la subdivision d'une maison familiale en deux logements. Il montre comment mesurer des éléments pas forcément monétaires et comment établir un bilan économique prévision-

nel qui permette de décider en toute connaissance de cause s'il convient de se lancer ou non dans une telle aventure.

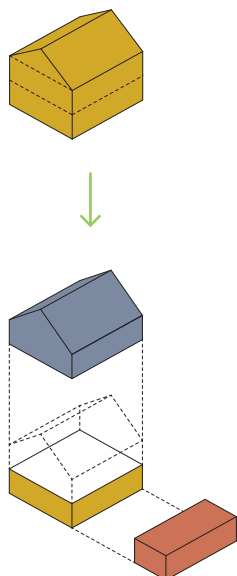
## Problématique






Les propriétaires âgés auront peut-être remboursé leur dette hypothécaire et donc le sentiment que leur maison ne leur coûte rien. Pas tout à fait, tout de même, puisqu'il reste des frais d'entretien, diverses taxes et primes d'assurance, ainsi que l'imposition de la valeur locative dans le cadre de l'impôt sur le revenu et celle de la valeur immobilière dans le cadre de l'impôt sur la fortune. Ces dépenses sont bien inférieures au loyer pour un tel logement, mais elles peuvent peser lourd dans le budget de retraités.

Ce qui importe davantage d'un point de vue économique, c'est le fait qu'occuper cette maison devenue trop grande représente un coût d'opportunité relativement élevé. En effet, les propriétaires pourraient la mettre en location, voire la vendre, et ainsi dégager un revenu auquel ils renoncent en restant les seuls occupants de la maison.

Ces deux alternatives – mettre en location ou vendre – sont souvent équivalentes. Comment un loyer peut-il être équivalent à un prix de vente ? Pour le comprendre, admettons que la maison puisse être mise en location pour 2000 CHF par mois. Après déduction des frais qui sont à la charge du bailleur, il reste peut-être 20 000 CHF par an. De façon alternative, les propriétaires pourraient vendre la maison, disons pour 1.05 million CHF. Après déduction des frais, taxes et impôts liés à la vente, ils pourraient placer 1 million CHF à 2 pour cent et toucher également un revenu de 20 000 CHF par an.

On peut donc estimer le vrai coût de rester dans la maison, c'est-à-dire ce coût d'opportunité, en se renseignant soit sur le loyer auquel les maisons de ce genre se louent dans la région, soit sur le prix auquel elles se vendent. Même si ce coût est important, surtout par rapport au revenu des propriétaires âgés, cela ne signifie pas que ceux-ci doivent s'empresser de céder leur maison. Après tout, ils devront bien trouver un autre logement. Céder leur maison n'est donc financièrement intéressant pour les propriétaires que s'ils déménagent dans un logement mieux adapté à leurs besoins. Mais ils peuvent aussi y être contraints par des dépenses effectives devenues trop lourdes dans leur budget. Il existe encore une autre solution, encore trop rarement mise en œuvre : les propriétaires pourraient partager leur maison avec d'autres habitants.



	Coûts	Bénéfices
 Situation initiale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intérêts hypothécaires</li> <li>- Charges effectives : frais d'entretien, taxes, assurances, etc.</li> <li>- Imposition des valeurs locative et immobilière</li> <li>- Coût d'opportunité des fonds propres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur d'usage</li> </ul>
 Travaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût annualisé de la rénovation</li> <li>- Coût annualisé de la subdivision</li> <li>- Désagréments liés aux travaux</li> <li>- Location alternative durant les travaux</li> </ul>	
 Surface habitable perdue par le logement initial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur d'usage perdue (surface perdue, coût d'hébergement des visites)</li> </ul>	
 Nouveau logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépréciation du bien liée au changement de statut</li> <li>- Augmentation fiscale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau revenu locatif</li> <li>- Aide en nature, services à la personne, entretien, sentiment de sécurité, etc.</li> <li>- Possibilité d'offrir un logement à un parent</li> </ul>
 Surface habitable supplémentaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût annualisé des travaux supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revenu locatif supplémentaire</li> <li>- Réalisation de la valeur latente (réserve à bâtir)</li> </ul>

**Coûts et bénéfices liés à la subdivision d'une maison familiale en deux logements**

**Scénarios de subdivision de la maison**

La subdivision va créer un deuxième logement dans la maison, qui pourra être mis en location ou vendu par les propriétaires. En termes de revenu annuel, les deux variantes ne se distinguent pas fondamentalement, on l'a vu ci-dessus. Il y a d'autres différences, cependant : la mise en location permet la résiliation ultérieure du contrat de bail, ce qui est pratique si l'on ne s'entend pas avec les nouveaux voisins ou si l'on veut pouvoir disposer un jour du second logement pour un membre de la famille. Elle implique cependant toujours un risque de non-location, voire de non-paiement du loyer. La vente a l'avantage de permettre de financer les travaux de subdivision sans devoir souscrire un emprunt hypothécaire. En revanche, il faut constituer et administrer une « propriété par étage » avec les nouveaux voisins. Dans certains cas, la création du deuxième logement peut profiter d'une augmentation de la surface de plancher. C'est le cas s'il existe une réserve à bâtir, ce qui dépend des règles qui s'appliquent à la parcelle. On trouve de tout en Suisse : des indices d'utilisation du sol maximaux (soit un rapport maximal entre la surface de plancher et la superficie de la parcelle), des indices d'occupation du sol maximaux (soit un rapport maximal entre l'empreinte du bâtiment sur la

<sup>1</sup> Kubli et al. (2008, p. 10) ont montré que, dans le canton de Zurich, il y a trois fois plus de réserves à bâtir sur les parcelles déjà construites (réserves « internes ») que sur celles qui ne le sont pas encore.

<sup>2</sup> Le droit prévoit un troisième montant pour les charges d'entretien additionnelles, estimé à 10 pour cent de la somme des deux autres. Cette estimation est très grossière et peu adéquate lorsque l'élément de plus-value ajouté est un logement entier. Il est préférable d'estimer directement ces charges et de les déduire du revenu locatif.

parcelle et la superficie de celle-ci), des hauteurs maximales, des distances minimales aux limites de la parcelle, souvent même des combinaisons de ces contraintes. Il est rare que les propriétaires construisent d'emblée la plus grande maison possible<sup>1</sup>, les contraintes financières et le désir de préserver un grand jardin l'emportant souvent sur les possibilités réglementaires maximales. Il se peut que la commune augmente par la suite encore les droits à bâtir pour encourager la densification. La possibilité d'utiliser les réserves disponibles pour agrandir la maison rend sa subdivision encore plus intéressante.

Nous allons maintenant examiner les coûts et revenus additionnels de la création d'un deuxième logement, d'abord sans utilisation de surface de plancher supplémentaire, puis avec.

### Évaluation d'une subdivision simple sans surfaces additionnelles

Les principaux éléments économiques à prendre en compte sont :

- le coût des travaux pour créer et aménager le deuxième logement,
- la perte de surface habitable pour les propriétaires,
- le revenu de la location du deuxième logement.

#### Le coût des travaux

La subdivision de la maison requiert des travaux qui ont un coût. Au préalable il faut faire appel à un architecte pour imaginer la division de la maison en deux logements complètement équipés, avec leurs entrées indépendantes. L'architecte procédera à un diagnostic spatial, mais aussi technique : état du bâtiment, identification des murs porteurs, etc. Le fait de devoir de toute manière solliciter un architecte, puis des entrepreneurs, incite généralement les propriétaires à rénover l'ensemble de la maison, assainissement énergétique compris. Pour évaluer le scénario de la création d'un deuxième logement, il ne faudrait compter que la partie des travaux qui s'ajoutent dans ce but à ceux de la rénovation, soit typiquement le renforcement de certaines cloisons, l'aménagement d'un accès extérieur indépendant, l'installation d'une nouvelle cuisine et, éventuellement, d'une nouvelle salle d'eau. Mais on verra que les revenus procurés par le deuxième logement peuvent financer une partie des travaux de rénovation.

Au coût financier des travaux, il conviendrait d'ajouter les

désagréments qu'ils occasionnent pour les propriétaires. Une façon simple de les chiffrer consiste à imaginer que les habitants quittent la maison pendant la durée des travaux et paient un loyer ailleurs, que ce soit réellement le cas ou non. Mais là aussi, il ne faut compter ces frais que pour autant qu'ils soient directement causés par la subdivision et non par la rénovation qu'il fallait entreprendre de toute façon.

Une fois que le total des coûts attribuables à la subdivision de la maison a été évalué, il faut encore le convertir en montant annuel pour le rendre comparable aux revenus annuels additionnels obtenus du fait de la subdivision. L'application du droit du bail nous fournit pour cela une formule destinée d'ordinaire à calculer la répercussion admissible des travaux à plus-value sur les loyers. Cette formule fait la somme de deux montants<sup>2</sup> :

---


$$1 \quad \begin{array}{l} \text{Intérêts du capital investi} \\ = \frac{\text{Investissement} \times (\text{Taux d'intérêt de référence} + 1/2\%)}{2} \end{array}$$


---

$$2 \quad \begin{array}{l} \text{Amortissement de l'investissement} \\ = \frac{\text{Investissement}}{\text{Durée de vie}} \end{array}$$


---

#### → Intérêts du capital investi

Comme l'investissement est graduellement récupéré grâce aux revenus locatifs, les fonds propres bloqués décroissent. La première année, la totalité de l'investissement est bloquée mais au terme de la durée de vie, le montant bloqué est nul. En moyenne sur la durée de vie, c'est la moitié de la somme investie qui est bloquée.

#### → Taux de référence

Ce taux peut être consulté sur le site Internet de l'Office fédéral du logement : [www.tauxdereference.admin.ch](http://www.tauxdereference.admin.ch).

#### → Durée de vie

Il n'y a pas vraiment de durée de vie conventionnelle pour un nouveau logement, mais on peut utiliser la valeur de 50 ans, sachant qu'il faudra, après ce laps de temps, des travaux importants pour le rénover.

Ce calcul indique le coût annuel moyen, sur la durée de l'amortissement. La première année, les propriétaires doivent évidemment supporter les intérêts sur la totalité de la somme investie et non seulement sur la moitié de cette somme. D'un autre côté, il n'est pas forcément utile d'amortir cette somme, dans la mesure où un entretien correct du nouvel appartement évite qu'il ne se déprécie. Le remboursement graduel éventuel de l'emprunt, si emprunt il y a eu, ne constitue de toute façon pas un coût pour les propriétaires puisqu'ils gagnent en diminution d'endettement ce qu'ils ont versé (il faudra toutefois qu'ils disposent des liquidités nécessaires pour rembourser l'emprunt). On peut donc aussi utiliser le montant suivant pour calculer le coût annuel de l'investissement, plus proche de la compréhension usuelle du coût annuel d'un investissement :

---

Intérêts du capital investi

= Investissement × Taux d'intérêt d'un emprunt à taux fixe de long terme

---

### La perte de surface habitable pour les propriétaires

Si le deuxième logement est créé sans ajout de surface de plancher, il sera forcément pris sur le logement existant. De plus, les nouvelles séparations et la seconde entrée vont encore faire perdre un peu de surface de plancher. Les propriétaires perdront donc une surface habitable au moins aussi importante que celle qui est créée pour le deuxième appartement. Comment prendre cela en compte dans les calculs ?

Une façon radicale de le faire serait de postuler que la valeur locative perdue par les propriétaires correspond à la valeur locative créée pour les nouveaux locataires, les surfaces étant pratiquement les mêmes. Dans un tel cas, la subdivision ne vaut guère la peine. Pourtant, on observe que chaque année des dizaines de grands logements sont subdivisés pour en faire de plus petits dans les immeubles collectifs. En général, deux petits appartements se louent plus cher qu'un grand de même surface. C'est nécessaire, puisqu'il faut bien rentabiliser les deux cuisines, les salles d'eau supplémentaires, etc. C'est aussi acceptable, puisque deux ménages peuvent payer plus qu'un seul.

Les statistiques montrent que le loyer ou le prix d'un logement n'est pas proportionnel à sa surface. Ainsi, Marco Salvi (2008, p. 55) a soigneusement analysé les prix payés

pour un grand échantillon de maisons individuelles dans le canton de Zurich, afin d'identifier l'incidence sur les prix d'une série de caractéristiques propres aux maisons et à leur situation. Il a montré que le prix augmente de 20 000 CHF, soit presque 5 pour cent, quand on ajoute 10 mètres carrés à une maison qui n'en compte que 120, mais qu'il n'augmente plus que de 15 000 CHF, soit 2 pour cent, quand elle compte déjà 300 mètres carrés, les autres déterminants du prix étant les mêmes. Une analyse similaire des loyers dans la ville de Zurich en 2006 montre que le fait d'ajouter 10 mètres carrés à un appartement qui n'en compte que 30 augmente le loyer de 200 CHF par mois, soit 16 pour cent, alors qu'ajouter ces 10 mètres carrés à un appartement qui en compte déjà 140 ne justifie que 100 CHF ou 3.7 pour cent de loyer en plus, les autres qualités restant inchangées (Glauser et al., 2009, p. 16). Une autre analyse, basée sur les loyers de 12 000 appartements dans 327 communes en 2007, montre que 10 mètres carrés de plus pour un appartement de 30 mètres carrés augmentent le loyer de 125 CHF (19 %), alors qu'ils n'augmentent celui d'un appartement comptant déjà 140 mètres carrés que de 70 CHF (4 %) (Djordjevic et Eugster, 2008). Tous ces chiffres illustrent simplement un phénomène de « saturation », à savoir qu'un ménage est prêt à payer cher un mètre carré supplémentaire lorsqu'il en a peu, moins quand il en a déjà beaucoup.

Dans le cas qui nous intéresse, la subdivision est d'autant plus rentable que l'abandon de surface habitable par les propriétaires n'est pas un grand sacrifice. Leur maison familiale est probablement devenue trop grande pour leurs propres besoins. Plusieurs chambres sont rarement occupées, peut-être seulement quand ils accueillent des visites. On pourrait évaluer la perte de ces chambres par le coût de l'hébergement hôtelier de ces visites pendant les quelques nuits correspondantes, par exemple 100 CHF fois le nombre de nuitées.

### Le revenu de la location du deuxième logement

Lorsque le nouveau logement est mis en location, cela génère un revenu qui va certainement plus que compenser la diminution de la valeur locative du logement existant. Mais c'est bien la différence entre ces deux montants – loyer du nouveau logement moins diminution de la valeur locative du logement existant – qui doit compenser le coût des travaux de subdivision.

Pour estimer le loyer de l'appartement à créer, on peut s'inspirer des loyers des nouveaux logements sur le marché. Attention cependant à tenir compte du fait – favorable – qu'il s'agit d'un appartement dans un bâtiment qui n'en compte que deux. En général, le loyer diminue quelque peu, toutes choses égales par ailleurs, lorsque l'immeuble compte plus de logements. Autre élément positif à prendre en compte : cet appartement bénéficie de l'accès à un jardin semi-privatif. On pourrait même envisager de diviser le jardin pour accroître encore l'attrait du second logement.

#### **Autres éléments à prendre en compte**

Si les habitants du nouvel appartement déchargent ceux du logement existant de l'entretien du jardin et des petits travaux de réparation dans la maison, cela représente une économie qui peut assez facilement être évaluée à l'aide des factures des jardiniers et artisans. Les locataires peuvent aussi offrir d'autres services aux propriétaires âgés, comparables peut-être à ceux des services d'aide et de soins à domicile. Enfin, ils peuvent considérablement accroître le sentiment de sécurité pour les propriétaires.

#### **Évaluation d'une subdivision avec surfaces additionnelles**

Les principaux éléments économiques à prendre en compte sont les mêmes que pour la subdivision simple, mais leur valeur sera différente. La différence essentielle, c'est qu'il y a beaucoup moins de perte de surface habitable pour les propriétaires et que le deuxième logement peut être bien plus grand. En créant ce second appartement, on réalise une valeur latente, celle de la réserve constructible, qui explique que, souvent, un immeuble (en fait le terrain) se vend bien plus cher que ne le justifie la seule maison existante.

#### **Le coût des travaux**

Aux travaux décrits dans la section précédente s'ajoutent l'aménagement, voire la surélévation des combles. Le supplément de surface utile est parfois aussi gagné dans un sous-sol semi-enterré, voire dans une partie de la maison agrandie à cet effet. Dans tous les cas, il faut rendre habitable des espaces qui ne l'étaient pas auparavant.

#### **La modification de la qualité du logement existant**

Si le nouveau logement est créé par ajout de surfaces utiles, il n'y a pratiquement pas de perte de surface pour le logement

existant. On doit néanmoins admettre une dépréciation lorsque celui-ci perd son statut de logement unique dans l'immeuble. Salvi (2008) a par exemple estimé, avec son modèle statistique du prix des maisons individuelles dans le canton de Zurich, qu'une maison détachée se vend 2.7 pour cent plus cher qu'une maison mitoyenne.

#### **Le revenu de la location du deuxième logement et autres éléments à prendre en compte**

On peut cette fois mettre en location un logement bien plus grand. Cela ne change pas seulement le revenu locatif mais aussi le type de ménage qu'on peut accueillir. Il pourrait par exemple s'agir d'une famille avec enfants, ce qui peut avoir des avantages ou des inconvénients en termes d'animation ou de tranquillité.

#### **Qualité du locataire ou de l'acheteur**

Nous avons supposé jusqu'ici que le locataire ou l'acheteur du nouveau logement paierait le loyer ou le prix du marché. Ce n'est pas forcément le cas s'il s'agit d'un parent des propriétaires de la maison. Dans ce cas, plusieurs facteurs s'opposent pour écarter le loyer ou le prix de sa valeur de marché : (a) les propriétaires peuvent hésiter à exiger le loyer ou prix du marché de leur parent ; (b) le parent n'est pas forcément le locataire ou l'acheteur qui peut ou veut payer le plus pour ce logement ; (c) à l'inverse, un parent pourrait accepter de payer une prime pour la valeur sentimentale de la maison familiale ou la proximité de sa famille.

Dans tous les cas, nous recommandons d'utiliser le loyer ou le prix du marché pour les calculs. En effet, cela permet également de prendre en compte une valeur sentimentale éventuelle qui justifierait que le loyer ou le prix effectivement payé s'écarte des données du marché. Supposons par exemple que le deuxième logement puisse en principe être loué pour 2000 CHF par mois mais que les propriétaires le cèdent à un parent pour 1500 CHF. Les 500 CHF de différence représentent un cadeau que les propriétaires font volontiers à leur parent. Ce cadeau a une valeur économique et peut donc être ajouté au loyer effectif de 1500 CHF pour décider si la subdivision est rentable ou non. Si à l'inverse le parent paie 2500 CHF pour aider les propriétaires, le supplément de 500 CHF représente une aide indirecte qui ne devrait pas être prise en compte dans les calculs de rentabilité de la subdivision.



### Conséquences fiscales

La maison implique des obligations fiscales pour ses propriétaires. Elle est taxée, généralement de façon très conservatrice, et ajoutée à leur fortune imposable par la commune et le canton. Dans la moitié environ des cantons, un impôt foncier est prélevé, soit par la commune, soit par le canton, soit par les deux. Il est généralement compris entre 0.5 et 2 pour mille. Une ponction potentiellement plus lourde est constituée par le fait qu'une valeur locative est imputée au logement occupé par ses propriétaires et ajoutée à leur revenu imposable. Les valeurs locatives sont également estimées de façon très conservatrice, typiquement dans une fourchette de 60 à 70 pour cent du loyer d'un logement locatif comparable. Les propriétaires peuvent, en contrepartie, déduire les intérêts de leur dette hypothécaire ainsi que les frais d'entretien. Le gain immobilier réalisé lors de la vente de la maison, si elle s'est appréciée depuis son achat pour un montant supérieur à celui des travaux à plus-value, est généralement soumis à un impôt spécial, dégressif selon la durée de possession. Dans certains cantons, la vente elle-même est soumise à des droits de mutation.

Il est recommandé de consulter une fiduciaire à propos des conséquences fiscales d'une subdivision de maison. Nous nous limiterons ici à quelques indications. Le revenu locatif du deuxième logement doit être ajouté au revenu imposable, déduction faite des frais financiers et d'entretien supplémentaires. En revanche, les propriétaires devraient obtenir une réduction de la valeur locative de leur propre logement, puisqu'il a été amputé pour la création du second appartement. Ceci ne compense pas cela, d'autant moins qu'une valeur locative estimée de façon conservatrice est remplacée par un revenu locatif réel. La création du deuxième logement devrait aussi conduire à une réévaluation de l'immeuble, surtout si elle se fait dans le cadre d'une rénovation majeure. L'impôt sur la fortune et l'impôt foncier vont donc également augmenter. Notons cependant que les propriétaires ont dorénavant un revenu locatif effectif qui leur permet de payer tous ces impôts.

<sup>3</sup> Les charges comprennent ici principalement les frais d'entretien et d'assurance, auxquels s'ajoutent des frais de gérance pour le logement mis en location et un supplément de frais d'entretien.

<sup>4</sup> On a utilisé le taux d'intérêt d'un emprunt à taux fixe pour une longue durée. Si les travaux sont financés à des conditions plus avantageuses, il est prudent de majorer quelque peu le taux payé, en prévision d'une hausse probable des taux d'intérêt.

### Exemple de calcul

La subdivision d'une maison peut être rentable, même sans augmentation de la surface de plancher. La condition pour cela est que l'espace qui va être converti en deuxième logement ait une valeur significativement plus élevée pour un locataire potentiel que pour les propriétaires de la maison. C'est ce que montre notre exemple (voir tableau), qui illustre les calculs à effectuer pour évaluer la rentabilité d'une subdivision sans augmentation de la surface, le nouvel appartement étant mis en location. Le lecteur pourra facilement l'adapter pour tenir compte d'un éventuel agrandissement de la maison. Il lui appartient également d'apprécier, selon ses préférences, les avantages et inconvénients non financiers du partage de la maison avec des locataires et de les comparer au résultat financier calculé dans le tableau.

Le coût principal pour les propriétaires, c'est la perte de surface habitable, estimée à 8000 CHF par an, déduction faite des charges économisées. Le nouveau logement peut être loué par hypothèse pour un loyer de 200 CHF par an et par mètre carré, soit le double du coût des mètres carrés « perdus ». Ainsi, même en comptant que 10 pour cent de la surface transformée soient perdus du fait de la transformation, le nouvel appartement peut être loué pour 18000 CHF par an. En déduisant les charges diverses<sup>3</sup>, il rapporte réellement 15300 CHF par an.

Le montant des travaux que l'on peut strictement attribuer à la subdivision est estimé à 60000 CHF. Les frais annuels qui en découlent sont calculés sur cette base selon les deux méthodes présentées plus haut. Sous (a) c'est la méthode du droit du bail. Il y a d'abord le coût des fonds propres bloqués dans cet investissement, soit 2.5 pour cent (taux d'intérêt de référence + ½ %) fois la moitié de la somme, qui est supposée être graduellement récupérée sur la durée de vie de l'investissement. Il y a ensuite l'amortissement, soit le montant investi divisé par la durée de vie. Au total, l'investissement pour la subdivision coûte 1950 CHF par an aux propriétaires. Sous (b) c'est la méthode du coût effectif de la première année, soit les intérêts sur l'ensemble des fonds investis<sup>4</sup>. Dans ce cas, le coût annuel de l'investissement pour la subdivision est de 1800 CHF par an.

En partant du revenu locatif net du nouveau logement et en en déduisant la valeur locative nette perdue par le logement existant ainsi que le coût annuel de l'investissement, on obtient un bénéfice de 5350 CHF par an selon le mode de calcul du droit du bail et de 5500 CHF par an selon le mode de calcul du coût effectif de la première année.

## Exemple de calcul d'une subdivision

<b>Modification des surfaces</b>		
Surface initiale	220 m <sup>2</sup>	
Surface du 1 <sup>er</sup> logement après subdivision	120 m <sup>2</sup>	
Surface du 2 <sup>e</sup> logement	90 m <sup>2</sup>	
<b>Location du nouveau logement</b>		
Loyer par m <sup>2</sup>	200 CHF/an	
Loyer	18 000 CHF/an	
Charges d'exploitation et d'entretien locatif	30 CHF/m <sup>2</sup> par an	
Charges d'exploitation et d'entretien	2 700 CHF/an	
<b>Revenu locatif net des charges</b>	<b>15 300 CHF/an</b>	
<b>Perte de surface du logement existant</b>		
Perte de surface	100 m <sup>2</sup>	
Valeur locative par m <sup>2</sup> perdu	100 CHF/an	
Valeur locative perdue	10 000 CHF/an	
Charges d'exploitation et d'entretien de la propriété	20 CHF/m <sup>2</sup> par an	
Diminution des charges	2 000 CHF/an	
<b>Valeur locative nette perdue</b>	<b>8 000 CHF/an</b>	
<b>Travaux</b>		
Rénovation	160 000 CHF	
Subdivision	60 000 CHF	
<b>Total des travaux</b>	<b>220 000 CHF</b>	
<b>Coûts annuels</b>		
	<b>Méthode du droit du bail (a)</b>	<b>Méthode du coût effectif la 1<sup>re</sup> année (b)</b>
Taux d'intérêt de référence	2.0 %	
Coûts des fonds investis	2.5 %	3.0 %
Durée d'amortissement	50 ans	
<b>Coût annuel de la rénovation</b>		
Intérêt du capital investi	2 000 CHF/an	4 800 CHF/an
Amortissement	3 200 CHF/an	0 CHF/an
<b>Total de la rénovation</b>	<b>5 200 CHF/an</b>	<b>4 800 CHF/an</b>
<b>Coût annuel de la subdivision</b>		
Intérêt du capital investi	750 CHF/an	1 800 CHF/an
Amortissement	1 200 CHF/an	0 CHF/an
<b>Total de la subdivision</b>	<b>1 950 CHF/an</b>	<b>1 800 CHF/an</b>
<b>Bénéfices</b>		
Subdivision	5 350 CHF/an	5 500 CHF/an
Subdivision et rénovation	150 CHF/an	700 CHF/an
Taux de financement de la rénovation par la subdivision	103 %	115 %

Ce bénéfice permet de financer des travaux de rénovation. Plus précisément, il permet de couvrir tout ou partie du service de la dette que les propriétaires auront contractée pour payer ces travaux, respectivement du manque à gagner des fonds propres bloqués dans la rénovation. Dans l'exemple, le bénéfice de la subdivision suffit pour couvrir le coût annualisé de la rénovation. Si le deuxième appartement était vendu et non loué, le produit net de la vente permettrait directement de financer les frais de rénovation. Ce résultat favorable dépend évidemment de l'importance des travaux de rénovation et donc de l'état d'entretien de la maison.

Ces calculs ne tiennent pas encore compte des conséquences fiscales de ces opérations. En principe, le revenu imposable additionnel est égal au revenu locatif net du nouveau logement (15 300 CHF), moins les frais financiers supplémentaires (6600 CHF si la rénovation et la subdivision ont été intégralement payées par un emprunt), moins encore la diminution de la valeur locative nette du logement occupé par les propriétaires (8000 CHF si le fisc l'estime de la même façon). On obtient donc, pour la première année, un revenu imposable additionnel égal au bénéfice de 700 CHF de la subdivision avec rénovation dans la variante (b). Ce revenu va augmenter au fil des années, à mesure que les propriétaires rembourseront leur dette, puisqu'ils auront moins d'intérêts à déduire.

## Conclusion

Le but de ce chapitre était de montrer comment on peut évaluer la rentabilité de la subdivision d'une maison familiale. Pour faire au plus juste, nous n'avons pris en compte que les travaux qui sont strictement nécessaires pour la subdivision lorsqu'elle s'accompagne, comme c'est généralement le cas, d'une rénovation de la maison. On peut renverser la perspective : la nécessité de rénover la maison peut déclencher une réflexion sur l'utilisation de l'espace et conduire les propriétaires à opter pour une subdivision. Celle-ci pourra alors contribuer à financer la rénovation proprement dite.

La subdivision d'une maison familiale pour créer un deuxième logement représente une option particulièrement attractive dans les conditions suivantes :

- La maison se prête bien, par sa typologie et par l'existence d'une réserve constructible, à la création d'un deuxième logement.
- La maison a besoin d'être rénovée, ce qui se laisse facilement combiner avec la création du second logement.
- Les propriétaires n'utilisent plus que rarement plusieurs chambres de leur maison, de sorte que l'abandon d'une certaine surface au profit d'un deuxième logement ne représente pas un grand sacrifice.
- Il existe une forte demande pour le genre de logement pouvant être créé à cet endroit par subdivision, de telle sorte que le nouvel appartement pourra être mis en location ou vendu à un prix attractif.
- On peut convenir avec les nouveaux locataires de services additionnels, pouvant aller de l'entretien de la maison et du jardin à des services de gardiennage ou de soins.

## Références bibliographiques

Cuennet Stéphane, Favarger Philippe, Thalmann Philippe, *La politique du logement*, Presses polytechniques et universitaires romandes, collection Le Savoir Suisse, Lausanne, 2002.

Djurdjevic Dragana, Eugster Christine, « Estimation of hedonic models using a multilevel approach. An application for the Swiss rental market », *Swiss journal of economics and statistics*, 144/4, 2008, pp. 679-701.

Favarger Philippe, Thalmann Philippe, *Les secrets de l'expertise immobilière. Prix et valeurs*, 4<sup>e</sup> édition, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2012.

Glauser Thomas, Bröhl Andreas, Horehájová Andrea, *Was Wohnqualität in Zürich kostet*, rapport pour l'Office de la statistique de la Ville de Zurich, 2/2009.

Kubli Ursina et al., *Wertvoller Boden. Die Funktionsweise des Bodenmarktes im Kanton Zurich*, rapport pour la Banque Cantonale Zurichoise et l'Office de la statistique du Canton de Zurich, 2008.

Salvi Marco, *Assessing airport noise, demand for quietness and land-structure substitution. Three applications of the hedonic model in Switzerland*, thèse de doctorat, École polytechnique fédérale de Lausanne, 2008.

Thalmann Philippe, Favarger Philippe, *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse*, Presses polytechniques et universitaires romandes, Lausanne, 2002.