

Modèle de loyer «fixé sur la base des coûts»

Novembre 2022

HabitatDurable est l'association des propriétaires responsables, conscients des enjeux écologiques et sociaux. Elle recommande d'adopter le modèle de loyer «fixé sur la base des coûts». Ce loyer est équitable pour les deux parties et garantit un financement pérenne du bien immobilier.

Les principes du modèle de loyer recommandé par HabitatDurable

- Le calcul du loyer inclut tous les coûts qui incombent effectivement aux propriétaires, aux-quels on ajoute un rendement raisonnable (rémunération du capital propre).
- Le modèle du loyer fixé sur la base des coûts garantit l'exploitation du bien immobilier sur le long terme. Dans une optique de transparence, le modèle prévoit la constitution de provisions affectées, à la différence d'autres modèles de calcul dans lesquelles les provisions sont prélevées sur le rendement du capital propre.

Cinq facteurs entrent dans le calcul du loyer sur la base des coûts

Ces différents facteurs sont à déterminer en fonction du prix d'achat et/ou des coûts de construction, du type de construction, de l'ancienneté et de l'état de l'immeuble. L'influence de l'un ou l'autre facteur peut évoluer au cours du temps. Il convient donc de réexaminer régulièrement la situation et de procéder aux ajustements nécessaires le cas échéant.

Frais courants		
Frais d'entretien (maintenance)	Signification	Ces frais visent à garantir le 'maintien du fonctionnement des installations' grâce à des 'interventions simples et régulières' (SIA 469). Celles-ci comprennent les mesures de réparation des éléments du bâti ou le remplacement des appareils ou installations. Le montant dépend de la qualité du bâti et de l'intensité de l'utilisation.
	Calcul	On calcule un forfait d'entretien correspondant à 0.5-1.5% de la valeur du bâtiment (valeur du bâtiment neuf ou valeur d'assurance). L'entretien sera plus ou moins important selon l'âge de l'immeuble. Le forfait tient compte du mode de construction, de la date de construction et de l'état général de l'immeuble ainsi que de l'intensité de l'utilisation.
Frais d'exploitation	Signification	Les frais d'exploitation découlent de l'utilisation de la parcelle. Ils comprennent les contributions publiques, les frais d'assurance et d'autres frais non répercutés dans les frais accessoires.
	Calcul	Les frais d'exploitation sont estimés de manière forfaitaire à 0.1–0.5% du montant investi (prix d'achat et/ou de construction).
Provisions affectées (remise en état)	Signification	La remise en état comprend les dépenses cycliques visant à 'rétablir la sécurité et l'aptitude au service pour une durée déterminée' (SIA 469). Le montant dépend de la durée de vie estimée des éléments du bâti et de leur qualité. Les provisions affectées garantissent la capacité financière à long terme.
	Calcul	Un montant correspondant à 0.2–1.0% de la valeur du bâtiment est provisionné chaque année pour des rénovations cycliques importantes. Le montant dépend de la durée de vie attendue des éléments du bâti.

Rémunération du capital

Rémunération du capital étranger	Signification	Les intérêts du capital étranger découlent des apports financiers externes que constituent les hypothèques et les prêts.
	Calcul	Le calcul se base sur les intérêts effectifs dus.
Rémunération du capital propre (rendement)	Signification	Un loyer équitable doit permettre d'obtenir un rendement raisonnable.
	Calcul	HabitatDurable recommande un taux de rendement maximal supérieur d'un demi-pour cent au taux de référence actuel.

Comment calculer un loyer sur la base des coûts

Le calcul d'un loyer sur la base des coûts est une tâche complexe et notre fiche d'information n'en donne qu'un aperçu simplifié. Les différents paramètres doivent être ajustés en fonction de l'objet mis en location. Les facteurs à prendre en compte ne sont pas les mêmes selon qu'on calcule un nouveau loyer ou qu'on vérifie le bien-fondé d'un loyer existant.

Outre les consultations individuelles, HabitatDurable propose un calculateur en ligne **pour les immeubles nouvellement construits ou nouvellement acquis** et pour les premières locations, lorsque les montants investis sont connus.

<https://habitatdurable.ch/services/calculateur-de-loyer/>

Pour les **biens actuellement en location**, les membres d'HabitatDurable peuvent s'adresser à l'équipe de conseillers et de conseillères de l'association.

<https://habitatdurable.ch/services/service-conseil/>

HabitatDurable vous recommande dans tous les cas de chercher conseil auprès d'un-e professionnel-le. Vous avez ainsi la garantie que les critères sont correctement appliqués et que le loyer obtenu correspond équitablement à l'objet loué.

Éléments à prendre en compte dans le calcul d'un loyer sur la base des coûts

Exemple pour une nouvelle construction, en CHF. Prix d'achat : 760 000, coût de construction : 1 500 000, hypothèque : 1 550 000 (taux d'intérêt : 1,5 %), capital propre : 710 000 (taux d'intérêt : 1,75 %). Loyer calculé : 72 140

