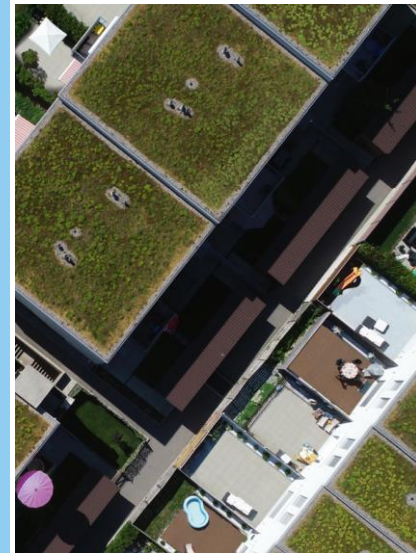


# Comment encourager la densification dans les zones villas ?

URBANITÉS – 6 MAI 2019

**s i a**



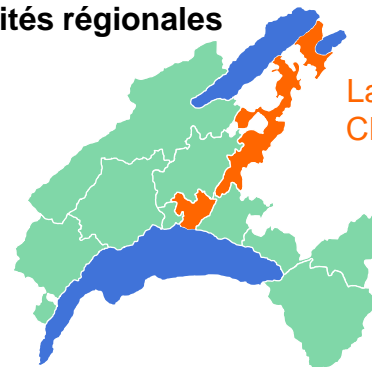
# Messages principaux

## Valeur d'une villa standard (en CHF)



Valeur de construction (Villa)  
Valeur résiduelle (foncier)

## Disparités régionales (2019)



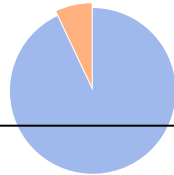
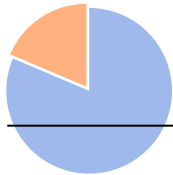
La Broye-Vully  
CHF 310'000.-  
(30%)

Lausanne  
CHF 1'140'000.-  
(61%)

CHF 750'000.- (51%)



CHF 140'000.- (19%) CHF 50'000.- (7%)



746'000

702'000

1'000'000

500'000

0

1'469'000

1992

1998

2019

## Messages principaux

➔ Critères d'octroi pour un financement hypothécaire

➔ Location ou vente ?

## Valeur de gage

**Valeur vénale**  
(estimation bancaire)

**Prix de transaction**  
(coût des travaux, hors  
frais d'acquisition)

**Valeur retenue**  
(valeur la plus basse entre la valeur vénale et le prix de  
transaction - Directives ASB - juillet 2012)

**Taux d'avance et amortissement**  
(Règlements internes - Directives ASB, septembre 2014)

Bien d'usage en résidence principale :  
**TAV (PH / VR)  $\leq$  80%**

**Amortissement, si  $66\% < \text{TAV} \leq 80\%$**   
(amortissement sur une durée maximale de 15 ans)

## Tenue des charges

**Taux d'intérêt  
historique**  
(BCV = 5% /  
année)

**Frais  
d'entretien**  
(BCV = 1% /  
année)

**Amortissement**  
si  $66\% < \text{TAV} \leq$   
80%  
(BCV = min.  
1.25% / année)

**Revenus bruts du ménage**  
 $\geq 3x$  la charge immobilière

## Arbitrage

## Cas

## Généralité

## Impact sur les critères d'octroi

### Location

#### Etat initial :

villa individuelle implantée à Lausanne

- valeur retenue : CHF 1'800'000.-
- engagement : CHF 800'000.-
- TAV : **44%**
- revenu brut minimum : **CHF 174'000.- / année**

#### Etat futur :

création de 2 logements de 3 pièces (SHN 80 m<sup>2</sup>) dans le volume existant

- coûts des travaux : CHF 250'000.-

financement des travaux par augmentation de la charge hypothécaire (la valeur retenue par le créancier gagiste est maintenue)

### Vente

- Cession de l'usage pendant une certaine durée moyennant le paiement d'un loyer

- Cession de l'usage et de la propriété
- Condition : acte authentique
- Privilégier la constitution d'une PPE

- **Loyer perçu CHF 2'300.-/mois**

#### Valeur de gage :

engagement : CHF 1'050'000.-  
TAV : **58%** (+14%)

#### Tenue des charges :

revenu brut minimum : CHF **128'700.- / année** (-26%)

- **Vente CHF 900'000.-**

#### Valeur de gage :

engagement : CHF 150'000.-  
TAV : **17%** (-28%)

#### Tenue des charges :

revenu brut minimum : CHF **49'500.- / année** (-72%)

## Arbitrage

## Cas

## Généralité

## Impact sur les critères d'octroi

### Location

#### Etat initial :

villa individuelle implantée à Lausanne

- valeur retenue : CHF 1'800'000.-
- engagement : CHF 800'000.-
- TAV : **44%**
- revenu brut minimum : **CHF 174'000.- / année**

#### Etat futur :

création de 3 logements de 3 pièces (SHN 80 m<sup>2</sup>), 2 dans le volume existant et 1 par surélévation

- coûts des travaux : CHF 600'000.-

financement des travaux par augmentation de la charge hypothécaire (la valeur retenue par le créancier gagiste progresse de CHF 900'000.-)

- Cession de l'usage pendant une certaine durée moyennant le paiement d'un loyer

- **Loyer perçu CHF 4'600.-/mois**

#### Valeur de gage :

engagement : CHF 1'400'000.-  
TAV : **52%** (+8%)

#### Tenue des charges :

revenu brut minimum : CHF **125'400.- / année** (-28%)

### Vente

- Cession de l'usage et de la propriété
- Condition : acte authentique
- Privilégier la constitution d'une PPE

- **Vente CHF 1'800'000.-**

#### Valeur de gage et tenue des charges :

pas d'engagement, disponible de **CHF 400'000.-** (hors frais de courtage, hors taxe sur la plus-value LATC)