



ANALYSES & DEVELOPPEMENTS IMMOBILIERS

François Hiltbrand, architecte eig expert-immobilier epfl.
Rue de la Tannerie 4bis CH 1227 Carouge
Tél : 022-823 25 60 – Fax : 022-823 24 57
Contribuable TVA, numéro 502 627

Concerne : Note technique pour le calcul d'un droit d'usufruit.

Démonstration par l'exemple

Quelle est cette valeur pour une bénéficiaire (née le 5.03.1946) d'une demi-copropriété sur une villa comportant :
1 appartement de 6 pièces au rez sup. et 2 studios indépendants.

A âge du bénéficiaire : femme de 46 ans .

B Taux d'intérêt

Il peut être déterminé

- selon un taux d'intérêt nominal,
- un taux fixé par avance,
- un taux réel, correspondant à la différence entre
- l'intérêt nominal et le taux d'inflation

Le taux de capitalisation admis par la jurisprudence depuis 1946 en matière de **dommage-intérêts** est de 3,5 %.

Pour le rendement du capital, il faut partir du taux d'intérêt **probable** pour la durée de la rente. La doctrine admet le rendement moyen (1925-1987) des **obligations fédérales** comme base de travail.

- Il est de 4,4 %
- L'inflation moyenne sur la même période est de 2,4%.
- Le rendement réel des obligations est de $4,4 - 2,4 = 2,0$ %.

Toutefois, compte tenu de l'indexation partielle des loyers, il faut considérer que l'inflation d'une valeur locative n'est que de $6/10^{\text{ème}}$ du coût de la vie.

Dès lors, le renchérissement annuel est fixé à 1,4 % et le rendement à considérer est de :

$$4,4 - 1,4 = 3 \%$$

Nous avons l'habitude de voir des rendements autrement plus performants que les pauvres 4,4 % moyens des obligations fédérales cités plus haut, et pour l'avenir, les pronostics ont naturellement un caractère spéculatif.

Néanmoins, la courbe du taux d'intérêt et celle du renchérissement montrant à ce jour, un certain parallélisme, on peut souhaiter que cet écart soit plus ou moins constant. J'en veux pour preuve, le calcul de cet écart sur une période plus courte,

$$(p.ex. 1987-91) = 5,138 - (6/10 \times 3.58) = 2.99 \%$$



C: Le revenu potentiel.

Dans le cas particulier : estimé à		
6 pièces à Fr. 6'500.-		= Frs. 39'000.-
2 x 1.5 pièces à Fr. 7'000.-		= <u>Frs. 21'000.-</u>
TOTAL		= Frs. 60'000.-
Charges à déduire	20%	= Frs. 12'000.-
Revenu locatif net =		Frs. 48'000.-
Part de la bénéficiaire 50%	=	Frs. 24'000.-

Nous trouvons **dans les tables 44/45** de capitalisation de Stauffer & Schetzle:
pour 3 % et une femme de 46 ans, un facteur de 22,65.

La valeur capitalisée de l'usufruit est de :		
Frs 24'000.-	x 22,65 =	Frs 543'600.-
Admis à		Frs 545'000.-

Avertissement :

Les indications ci-dessus n'engagent pas l'auteur au-delà de l'ordre de grandeur. En effet, les extraits des tables de capitalisation de Stauffer & Schaetzle (Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich 1990 ISBN 3 7255 2763 6) sont des chiffres issus de la 4^e édition de 1989. Depuis, l'espérance de vie a augmenté est les tables ne sont pas à jour. Aussi il est recommandé de prendre une marge d'environ 10 % sur les chiffres obtenus.

**Rente viagère immédiate extrait des tables 44/45 de
Stauffer & Schaetzle**

Âge	Femme			Homme		
	3.00%	3.50%	4.00%	3.00%	3.50%	4.00%
39	24.63	22.61	20.85	22.56	20.88	19.40
40	24.37	22.40	20.68	22.25	20.62	19.17
41	24.10	22.18	20.49	21.92	20.34	18.94
42	23.82	21.95	20.31	21.59	20.06	18.70
43	23.54	21.72	20.11	21.26	19.78	18.46
44	23.25	21.48	19.91	20.92	19.48	18.21
45	22.96	21.23	19.71	20.57	19.18	17.95
46	22.65	20.98	19.50	20.21	18.88	17.68
47	22.34	20.72	19.28	19.85	18.57	17.41
48	22.03	20.45	19.05	19.48	18.24	17.13
49	21.71	20.18	18.82	19.10	17.91	16.84
50	21.38	19.90	18.58	18.72	17.58	16.55
51	21.04	19.61	18.34	18.33	17.23	16.24
52	20.69	19.32	18.09	17.93	16.88	15.93
53	20.34	19.02	17.83	17.53	16.53	15.62
54	19.98	18.71	17.56	17.13	16.17	15.30
55	19.61	18.39	17.28	16.73	15.81	14.98
56	19.23	18.06	16.99	16.32	15.45	14.65
57	18.85	17.72	16.70	15.91	15.08	14.32
58	18.45	17.38	16.40	15.49	14.71	13.99
59	18.05	17.02	16.08	15.07	14.33	13.64
60	17.64	16.66	15.76	14.65	13.94	13.30
61	17.22	16.29	15.43	14.22	13.56	12.94
62	16.79	15.91	15.10	13.80	13.17	12.59
63	16.36	15.52	14.75	13.37	12.78	12.23
64	15.91	15.12	14.39	12.95	12.39	11.88
65	15.46	14.71	14.02	12.52	12.00	11.52
66	14.99	14.29	13.64	12.10	11.62	11.16
67	14.52	13.86	13.24	11.68	11.23	10.80
68	14.03	13.42	12.84	11.26	10.84	10.44
69	13.54	12.97	12.43	10.84	10.44	10.07
70	13.05	12.51	12.01	10.42	10.05	9.71
71	12.55	12.05	11.59	10.00	9.66	9.34
72	12.05	11.58	11.15	9.59	9.27	8.98
73	11.54	11.12	10.72	9.17	8.89	8.61
74	11.04	10.65	10.28	8.76	8.50	8.25
75	10.53	10.18	9.84	8.36	8.12	7.89
76	10.03	9.70	9.40	7.96	7.74	7.53
77	9.53	9.23	8.95	7.57	7.37	7.18
78	9.04	8.77	8.51	7.20	7.01	6.84
79	8.55	8.31	8.08	6.84	6.67	6.51
80	8.08	7.86	7.66	6.49	6.34	6.19
81	7.62	7.42	7.24	6.16	6.02	5.89
82	7.17	7.00	6.83	5.84	5.71	5.59
83	6.74	6.58	6.43	5.53	5.42	5.31
84	6.32	6.18	6.05	5.23	5.13	5.04
85	5.91	5.79	5.68	4.94	4.85	4.77
86	5.52	5.41	5.31	4.66	4.58	4.50
87	5.14	5.05	4.96	4.38	4.31	4.24
88	4.78	4.70	4.62	4.11	4.04	3.98
89	4.43	4.36	4.29	3.85	3.79	3.74
90	4.10	4.04	3.98	3.60	3.55	3.51
91	3.78	3.73	3.68	3.37	3.32	3.28
92	3.48	3.44	3.40	3.14	3.10	3.07
93	3.20	3.17	3.13	2.93	2.90	2.86
94	2.94	2.91	2.88	2.73	2.70	2.67
95	2.69	2.67	2.64	2.54	2.51	2.49
96	2.46	2.44	2.42	2.36	2.34	2.32
97	2.25	2.23	2.21	2.19	2.17	2.16
98	2.05	2.04	2.02	2.04	2.02	2.01
99	1.87	1.86	1.85	1.89	1.88	1.87