

Donner une nouvelle vie à votre maison: aspects financiers

Solutions Finergiques Sàrl

Stefano Di Grazia

Associé-gérant



Programme

1. Concilier aspect financier et efficacité énergétique
2. Étapes importantes
 - a. Déterminer le potentiel de financement (prêt hypothécaire, fonds propres, prêt familial, etc.)
 - b. Évaluer les coûts de rénovation / d'aménagement
 - c. Réaliser une analyse CECB Plus afin de déterminer les options les plus efficaces énergétiquement et définir le potentiel éventuel de subventions
3. Quel est l'impact des travaux sur la valeur de mon bien immobilier?
4. Qu'en est-il de l'aspect fiscal?
5. Puis-je améliorer ma situation en matière de revenus?
6. Un exemple concret (cas de la Neuveville)

1. Concilier finances et énergie

- Un projet à la hauteur de ses ambitions (combien?)
- S'entourer de professionnels
- Nouvelle loi sur l'Énergie 2018:
 - Création d'une communauté d'autoconsommation (PV)
 - Nouvelles incitations fiscales (frais de démolition, ventilation des frais)
- Article 14 OBLF:
 - Répercussion sur les loyers: 50-70%
 - En principe, répercussion sur les loyers à 100% pour les dépenses d'améliorations énergétiques (ATF récent)

2a. Quel mon potentiel de financement?

- Taux d'avance du prêt bancaire actuel? Situation en matière de cédule hypothécaire?
- Quelle ma situation en matière de revenus? Le projet permettra-t-il de nouvelles entrées locatives à intégrer dans le calcul de rentabilité?
- Quelles sont mes possibilités financières en matière de fonds propres? Épargne personnelle? 2-3^{ème} piliers? Prêt familial ou avancement d'hoirie?
- Est-ce que la vente d'une partie l'objet pour financer ses travaux est envisageable? Quelles sont les conséquences fiscales?

2b. Quels sont les coûts prévisibles?

- Les coûts constituent un élément incontournable pour ficeler le projet
- Important de disposer de l'expertise d'un professionnel
- Une pré-analyse permet de présenter une demande de financement bancaire
- Dépendant des marchés dans lesquels on se situe, le neuf se construit à CHF 3'500.- à 4'500.- du m2 habitables
- Un nouvel aménagement dans un volume bâti peut se réaliser à un coût inférieur au prix de neuf (le gros-œuvre étant existant)

2c. CECB Plus et potentiel de subventions

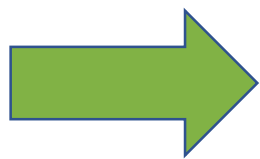
- Un CECB Plus est indispensable:
 - Obligatoire dès CHF 10'000.- de subventions
 - Oriente le propriétaire sur les mesures énergétiques les plus efficaces
- Les subventions à percevoir améliorent grandement la rentabilité du projet
- Celles-ci peuvent reconstituer l'épargne en liquidités injectée pour le projet immobilier
- Des travaux complémentaires peuvent aboutir à un coût globalement moins élevé grâce aux subventions perçues

3. Impact sur la valeur de mon bien immobilier

- Un nouvel aménagement augmentera la valeur de l'objet en fonction du prix au m2 de la région concernée
- S'il s'agit d'un nouvel aménagement d'un immeuble locatif, c'est la valeur de rendement qui sera prise en considération; quel loyer supplémentaire puis-je percevoir? Celui-ci est ensuite capitalisé en fonction de la région donnée
- S'il s'agit de rénovations, il conviendra d'évaluer:
 - Maison individuelle: s'agit d'un simple remplacement ou d'une amélioration (exemples: nouvelle isolation intérieure ou extérieure, intégration d'énergies renouvelables, etc.)
 - Immeuble locatif: déterminer si la répercussion sur les loyers permet de rentabiliser le projet; intégrer les locataires à la réflexion est le meilleur

4. Aspects fiscaux

- La fiscalité est attractive pour les travaux de rénovation:
 - En général, la plupart des dépenses peut être déduite (déduite du revenu imposable); en fonction du taux marginal, cela représente 30-35% d'économie sur le coût des travaux (ordonnance existante)
 - Ce qui n'est pas déduit de l'impôt sur le revenu pourra l'être au moment de la revente comme à titre de travaux d'amélioration (impôt sur gains immobiliers)
 - Les subventions perçues doivent être déduites du montant des travaux



Les avantages fiscaux et les subventions peuvent représenter parfois jusqu'à 50% à 60% du montant des travaux.

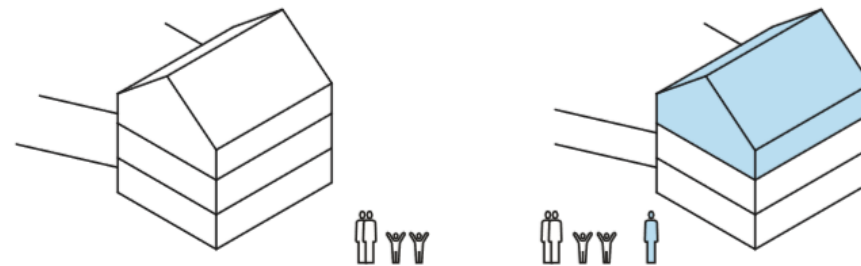
5. Situation en matière de revenus

- Un nouvel aménagement peut conduire à le louer à un tiers
- Cela améliore la situation en matière de revenus
- C'est encore plus vrai dans le contexte actuel de taux très bas
- Exemple: aménagement de combles de 100 m² pour CHF 300'000.- (fonds propres injectés: CHF 50'000.-)
 - Location à CHF 1'500.- net par mois, soit CHF 18'000. – par an
 - Au taux théorique de 5% et amortissement de 1% et frais d'entretien de 1%, l'objet est autoportant
 - Aux conditions actuelles (taux fixe 10 ans 1.50%), l'objet rapporte environ CHF 950.- par mois, ce qui représente un rendement de fonds propres de 22-23% (sans compter les avantages fiscaux et autres subventions...)

6. Exemple: cliente la Neuveville

- Parents nus-propriétaires d'une maison vigneronne à la Neuveville
 - Endettement très faible (inférieur à 50%); potentiel d'augmentation de crédit important
 - Consommation énergétique (chaleur uniquement; mazout): 15'000 kWh (clients âgés qui chauffent très peu)
- La fille est locataire avec données suivantes:
 - Loyer de CHF 1'800 + CHF 200.- de charges
 - Consommation énergétique standardisée (chaleur): environ 23'000 kWh par an
- Projet:
 - Madame rejoint ses parents et aménage les 50 m² de combles du bâtiment pour y vivre
 - Coûts d'investissement envisagés: CHF 220'000.-
 - Subventions potentielles si CECB Plus: CHF 16'000.- à CHF 22'000.-
 - Financement par un prêt hypothécaire

6. Exemple: résumé



© Mariette Beyeler, MétamorpHouse

| | |
|---------------------------------------|---|
| Coûts d'investissement | CHF 220'000.- |
| Charges d'intérêts | CHF 220.- par mois vs CHF 2'000.- de loyer par le passé |
| Économie fiscale (taux marginal 30%) | CHF 15'000.- |
| Subventions potentielles | CHF 16'000 à CHF 22'000.- |
| Économie d'énergie globale | Environ 18'000 kWh ou encore CHF 1'800.- /an ou encore CHF 150.-/mois |
| Augmentation de la valeur du bâtiment | Environ CHF 300'000.- |
| Loyer potentiel | CHF 12'000 à CHF 14'000.- par an |