

# Programme Habiter 2050

Anticiper dès maintenant les projets de rénovation

Septembre 2024



**Lancer maintenant  
son projet de rénovation**

- Cette séance s'inscrit dans le cadre du **programme Habiter 2050**
- Elle vise à :
  - Présenter les **avantages des rénovations sur le plan économique**
  - Présenter le **prêt hypothécaire en tant que solution de financement** pour vos travaux, avec des cas concrets
  - Répondre à vos questions !

1. Les avantages de la rénovation énergétique

2. Prêt hypothécaire : Les fondamentaux

3. Financer ses rénovations avec un prêt hypothécaire



## C'est bon pour votre patrimoine

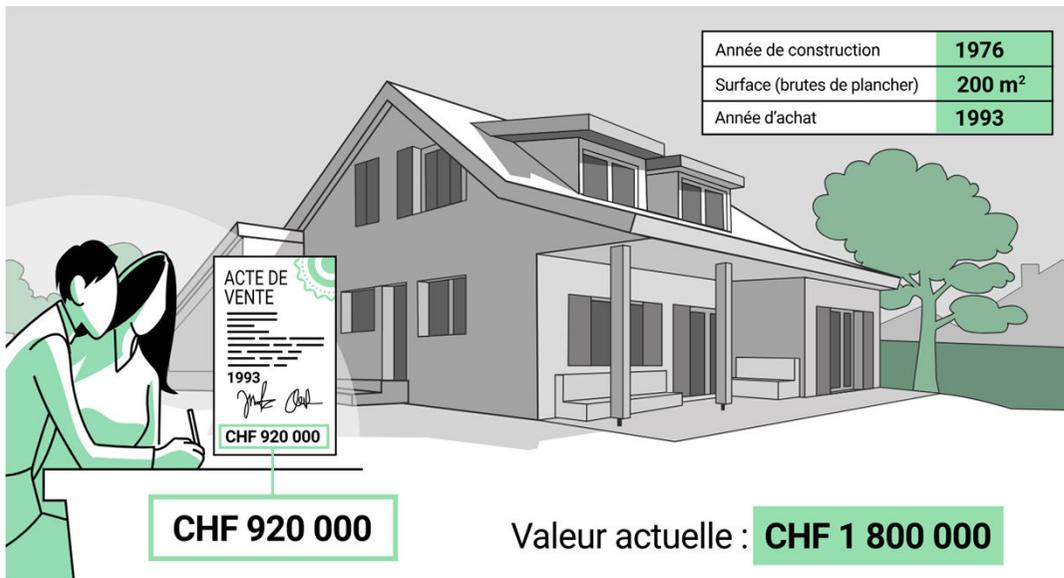
- > moins de dépenses énergétiques: des travaux de rénovation peuvent conduire à une réduction de plus de 50% de votre facture d'énergie
- > maintien de la valeur de votre bien immobilier
- > déductions fiscales
- > montant d'investissement pouvant être réduit jusqu'à 30% grâce aux subventions

## C'est bon pour l'environnement

- > réduction des émissions de CO<sub>2</sub>: le parc immobilier compte pour quelque 45% de la consommation d'énergie en Suisse. Les trois quarts sont imputables au chauffage, avec, comme principal vecteur énergétique, le mazout, suivi par le gaz;
- > un bâtiment neuf, classé B sur le certificat CECB, consomme environ quatre fois moins d'énergie qu'un bâtiment standard construit au 20e siècle.

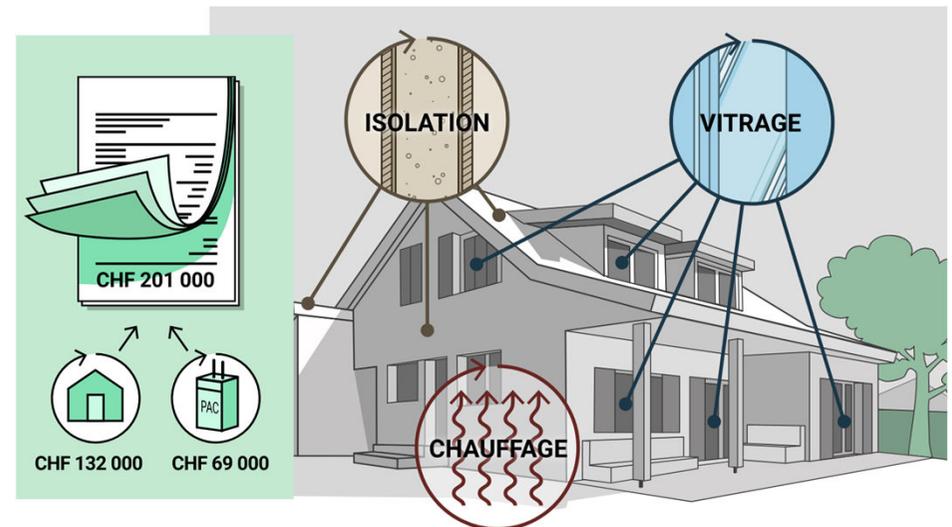


# Exemple – Villa (1/2)

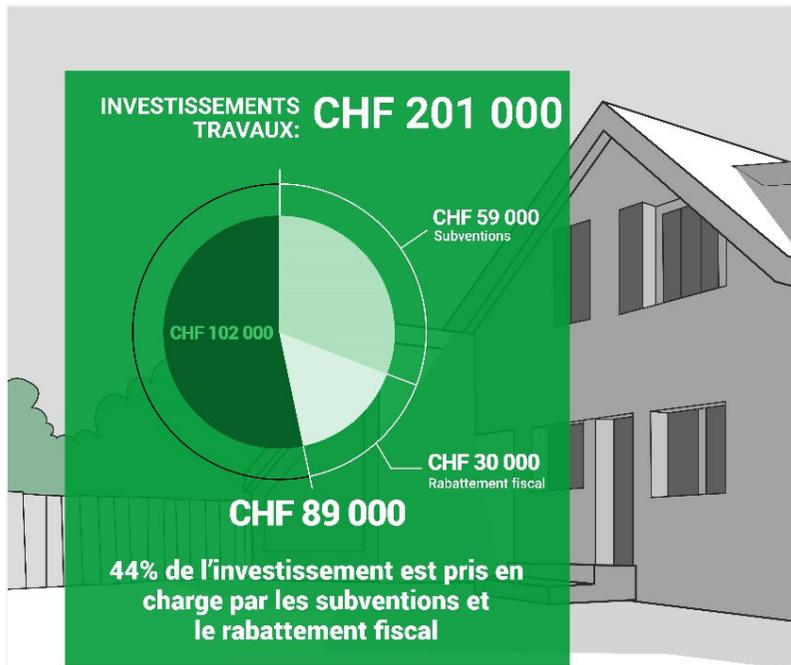


- Villa construite en 1976
- Enveloppe d'origine
- Remplacement de la chaudière en 1999
- Divers travaux au niveau des aménagements intérieurs

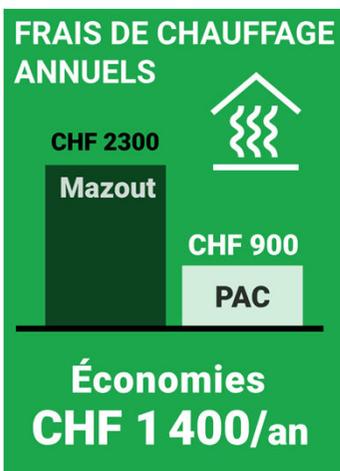
- Assainissement de l'enveloppe : remplacement des fenêtres / isolation façade et toiture – travaux devisés à CHF 132'000.-
- Remplacement de la chaudière au mazout par une pompe à chaleur avec sondes géothermiques – travaux devisés à CHF 69'000.-



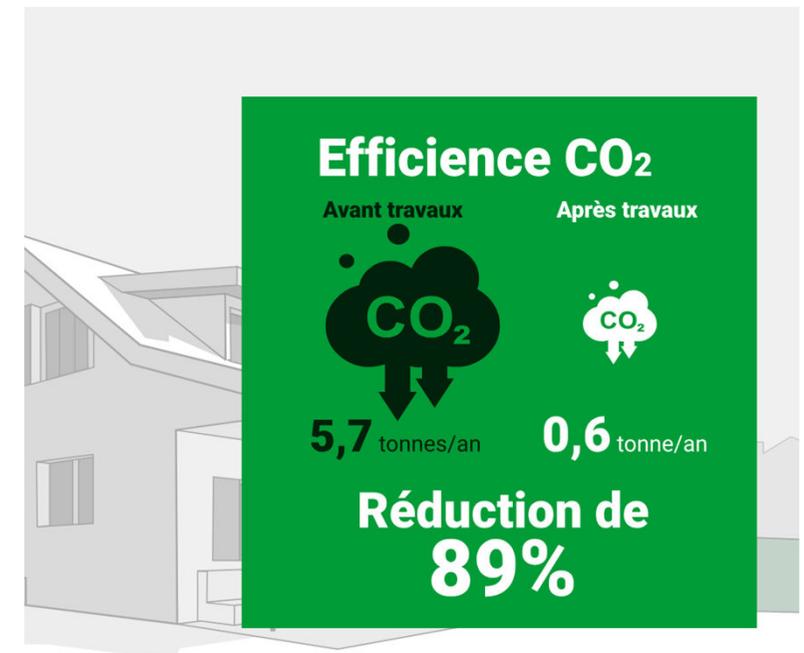
# Exemple – Villa (2/2)



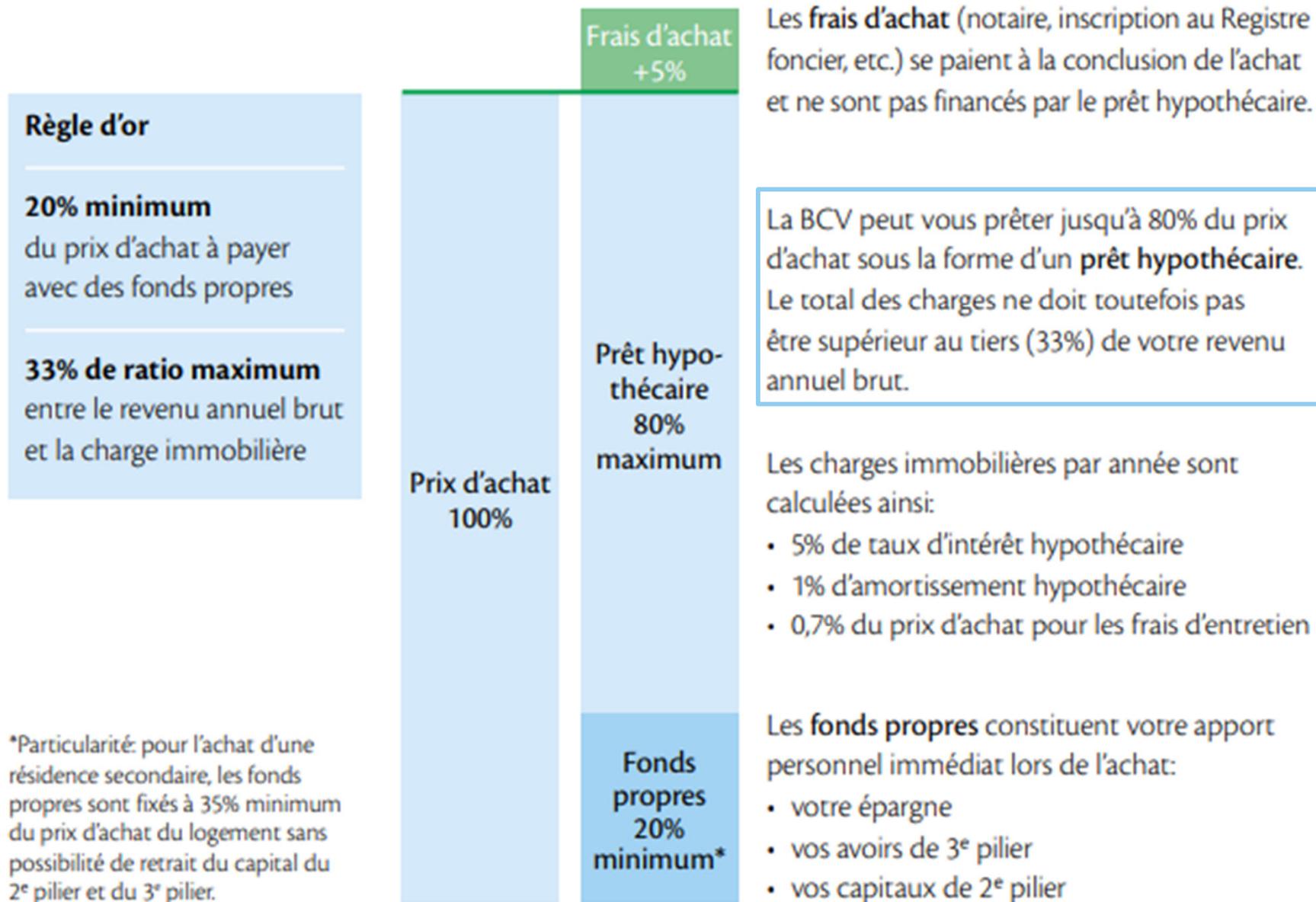
- Total des travaux CHF 201'000.-
- Subventions CHF 59'000.- (29%)
- Rabattement fiscal\* CHF 30'000.- (15%)



- Economie sur les frais de chauffage CHF 1'400.-/an
- Réduction substantielle des émissions de CO<sub>2</sub> (89%)



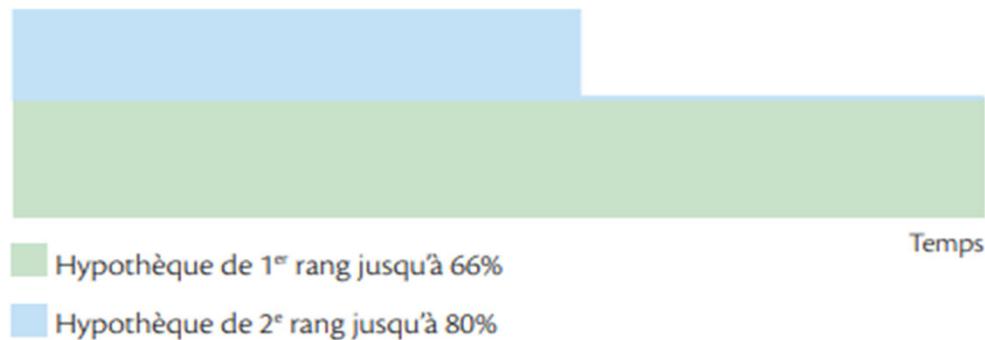
1. Les avantages de la rénovation énergétique
- 2. Prêt hypothécaire : Les fondamentaux**
3. Financer ses rénovations avec un prêt hypothécaire



## L'amortissement indirect

L'amortissement peut également être prévu de manière indirecte. Dans ce cas, les paiements ne sont pas versés sur le compte immeuble, mais sur votre compte d'épargne de 3<sup>e</sup> pilier lié (pilier 3A) ou investis dans votre dépôt-titres de pilier 3A (ce type d'amortissement est aussi possible au travers d'une police d'assurance 3A). La somme ainsi constituée sera retirée pour rembourser le prêt hypothécaire au plus tard à l'âge légal de la retraite, soit 64 ans pour les femmes et 65 ans pour les hommes (69/70 ans en cas de poursuite d'une activité professionnelle). Ce type d'amortissement est financièrement intéressant en raison de ses avantages fiscaux (voir encart ci-contre).

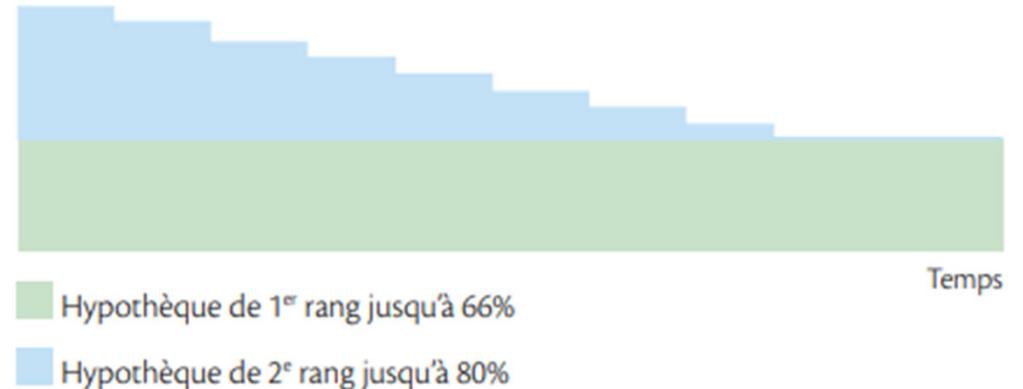
### Évolution de l'emprunt hypothécaire (amortissement indirect)



## L'amortissement direct

Lorsque le montant de votre prêt hypothécaire dépasse les 66% de la valeur de votre logement, il est généralement demandé d'amortir cette part excédentaire, dite prêt de deuxième rang, sur une durée maximale de 15 ans.

### Évolution de l'emprunt hypothécaire avec un amortissement direct



# Documents à prévoir pour un entretien relatif au financement

---

- › dernière déclaration d'impôt (copie complète; si vous êtes indépendant-e, les trois dernières)
- › dernier certificat de salaire
- › trois dernières fiches de salaire (avec, si possible, un justificatif du treizième salaire)
- › extrait de l'Office des poursuites datant de moins de six mois
- › dans le cas d'un bien existant, la plaquette de vente ou un descriptif du bien immobilier (photos, prix, numéro de parcelle)
- › dans le cas d'une construction ou de travaux de rénovation, des informations sur votre projet (plan, prix, numéro de parcelle, projet de contrat d'entreprise générale ou de l'architecte)

1. Les avantages de la rénovation énergétique

2. Prêt hypothécaire : Les fondamentaux

**3. Financer ses rénovations avec un prêt hypothécaire**

# Le financement : une étape clé du processus de rénovation

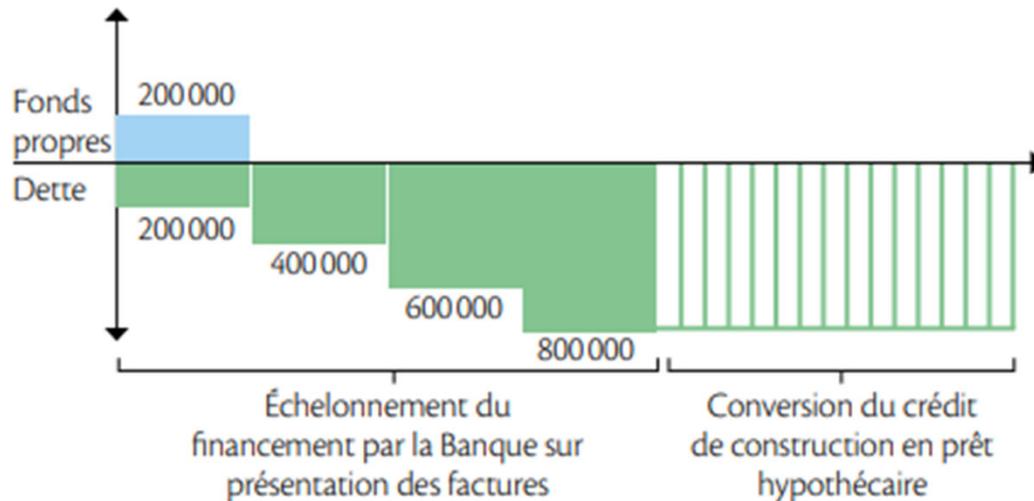
Le processus de rénovation comprends **plusieurs étapes** :



- **N'hésitez pas à contacter votre partenaire financier en tout temps** pour connaître votre capacité de financement et les implications d'un projet de rénovation sur votre situation financière et fiscale
- Votre partenaire financier pourra **effectuer des simulations** et vous **présenter les choix** qui s'offrent à vous en matière de financement

## Crédit de construction

Il permet de financer la construction ou la transformation d'un bien immobilier. Il est octroyé sous forme de limite en compte courant, exploitable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le compte est débité sur présentation de bons de paiement signés par le maître d'œuvre et l'architecte.

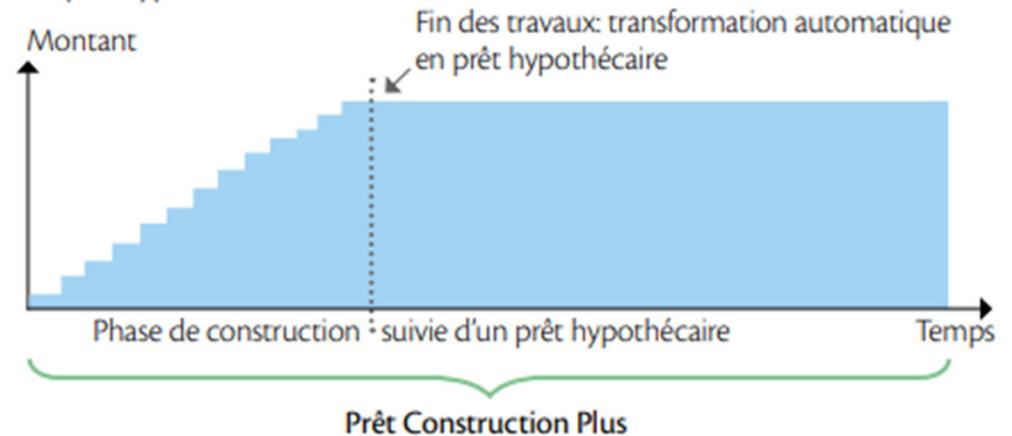


Une fois la construction terminée, le crédit est converti en prêt.

## Prêt Construction Plus

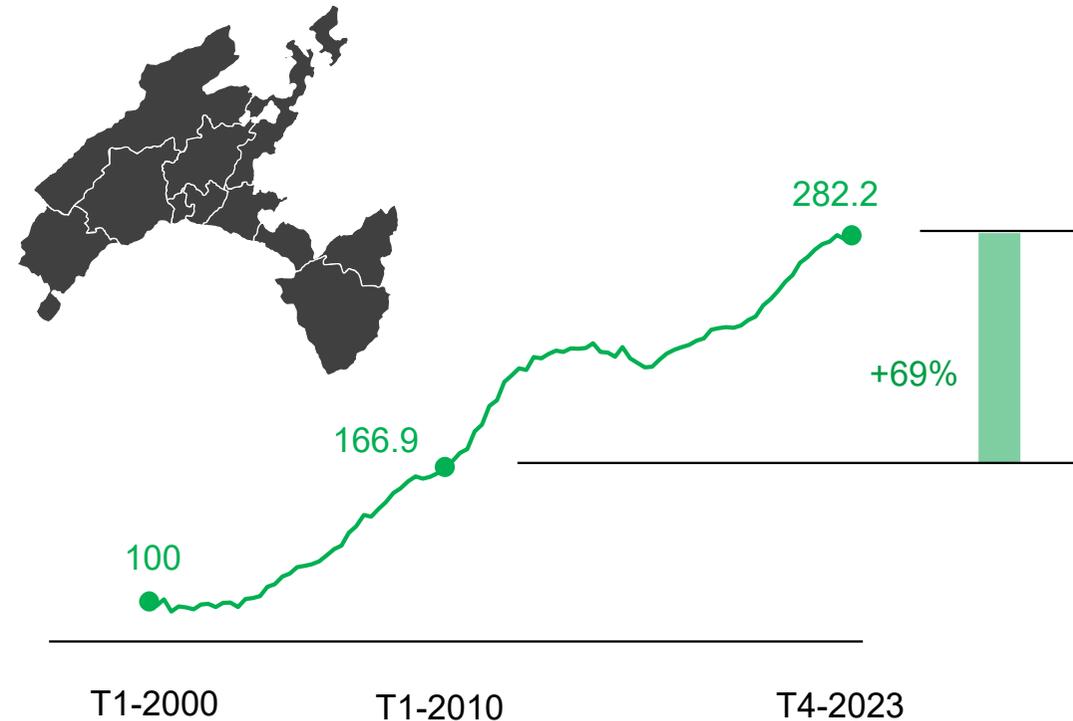
Ce prêt est idéal pour financer la construction d'un nouvel objet immobilier. Avec un seul contrat, vous assurez votre taux pour le financement et la consolidation hypothécaire. Il est conclu pour une durée comprise entre 4 et 10 ans, sous la forme d'un prêt hypothécaire à taux fixe.

Durant la construction, votre prêt augmente au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de bons de paiement signés par le maître d'œuvre et l'architecte. Les intérêts sont calculés uniquement sur les fonds utilisés. Une fois les travaux terminés, le crédit est automatiquement consolidé en prêt hypothécaire.



- Votre partenaire financier peut vous prêter jusqu'à 80% sous la forme d'un **prêt hypothécaire**. Le total des charges ne doit toutefois pas être supérieur au tiers (33%) de votre revenu annuel brut.
- Les charges immobilières par année sont calculées ainsi :
  - 5% de taux d'intérêt hypothécaire
  - 1% d'amortissement hypothécaire
  - 0.7% du prix d'achat pour les frais d'entretien

**Indice nominal des prix des logements en PPE**  
(indice 100 = T1-2000)



Attention au facteur de vétusté

# Financement de rénovations

- Couple avec revenus bruts de 155'000 CHF
- Propriétaire d'un bien immobilier acheté 800'000 CHF en 2013
- Amortissement indirect via Epargne 3 avec 64'000 CHF (1% de 640'000 pendant 10 ans)
- Travaux de rénovation envisagés pour un montant de 200'000 CHF

Achat en 2013 = estimation immobilière	Fr.800'000.--
Prêt hypothécaire 2013	Fr.640'000.—
Amortissement indirect 5 par an Sur compte Epargne 3 10 ans x FR.6'400.—(1% du prêt hypothécaire)	Fr. 64'000.—

Revenus	Fr. 155'000.—
Charges théoriques :	
Intérêt 5% sur Fr. 840'000.—	Fr. 42'000.—
Amortissement pas obligatoire	
Frais d'entretien 0.7%	Fr. 9'100.—
Total des <u>charges théoriques</u>	Fr. 51'100.—

Nouvelle estimation en 2024	Fr.1'100'000.—
<u>Travaux de rénovation</u>	<u>Fr. 200'000.—</u>
Estimation immobilière après travaux	Fr.1'300'000.—
<u>Augmentation du prêt hypothécaire</u>	<u>Fr. 200'000.—</u>
Financement des travaux à 100%	

Calcul de la charge supportable	
Revenu annuel brut	Fr. 155'000.—
Charge financière par année	Fr. 51'100.—
Charge financière en % du revenu	32.90%



**Travaux finançables à hauteur de 200'000 CHF !  
La banque peut financer les travaux à hauteur de 200'000 CHF sans toucher à l'Epargne 3**

---

+ Parc immobilier avec une empreinte carbone plus basse, en comparaison des villas et des logements locatifs, le parc est plus récent (constitution de la PPE depuis 1965)

+ Les travaux d'assainissement énergétique sont en principe réglés par le fonds de rénovation

NB : Si le fonds de rénovation est insuffisant pour couvrir le montant des travaux, les propriétaires de PPE peuvent se financer en augmentant leurs prêts hypothécaires (comme expliqué préalablement pour les propriétaires de biens immobiliers tels que villas et immeubles)

– Travaux à réaliser sur les parties communes, accord des propriétaires nécessaire (majorité / unanimité)

– Par rapport à la villa, la part des propriétaires à l'usage est plus basse (les propriétaires d'appartements loués ont globalement un intérêt plus restreint pour des investissements verts)

→ **Dans de nombreux cas de figure, les rénovations sont finançables sans apport de fonds propres supplémentaires, en effet :**

- Les travaux de rénovation sont l'occasion de **réévaluer le bien immobilier à la hausse**, augmentant ainsi la capacité d'endettement,
- **Les biens achetés il y a plusieurs années ont fait l'objet d'amortissement**, libérant ainsi de la capacité d'endettement.

→ **La contrainte de la tenue des charges demeure, mais n'est pas nécessairement un frein au financement des rénovations, en effet:**

- Cette contrainte sur le crédit maximal autorisé est amoindrie lorsque le prêt hypothécaire représente une faible part de la valeur du bien (car pas d'exigence d'amortissement),
- Si le crédit maximal envisageable est inférieur au montant des travaux, la différence peut être financée par les fonds propres (épargne, 3<sup>e</sup> ou 2<sup>e</sup> pilier...) des propriétaires.

## Offres commerciales

- **BCV Bonus Vert : 12 premiers mois d'intérêts offerts** pour l'acquisition, la construction d'un logement bénéficiant d'une étiquette A sur le CECB<sup>1</sup> ou la rénovation énergétique servant à la réalisation d'économie d'énergie éligibles à des subventions cantonales

## Autres prestations

- Taux hypothécaires très attractifs
- Réservation du taux hypothécaire **jusqu'à 18 mois**
- Analyse de prévoyance
- Formule Famille Directe gratuite

<sup>1</sup> Pour la construction d'un logement classé A sur le certificat CECB\* ou certificat équivalent Minergie-A. La certification CECB regroupe 3 critères (efficacité de l'enveloppe, efficacité énergétique global et émissions directes de CO2). Un des trois critères doit obtenir une étiquette A.

Hypothèques BCV Start Immo  
Bien accompagnés pour l'achat de notre premier logement

0% d'intérêt\*

\*Taux d'intérêt à 0% durant les 12 premiers mois. Offre réservée pour l'acquisition d'un premier logement à usage privé. Valable pour la conclusion d'un prêt hypothécaire d'une durée maximale de trois ans.

www.bcv.ch/startimmo

Achetez avec le Bonus Vert

0% d'intérêt durant 12 mois\*

\* La construction est considérée comme écologique si le bâtiment est classé A sur le certificat CECB. Valable pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou pour un prêt Construction Plus d'une durée maximale de 5 ans.

www.bcv.ch/bonusvert

Bonus Vert BCV  
Rénovez aujourd'hui pour économiser demain

0% d'intérêt durant 12 mois\*

- Isolation thermique du bâtiment
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Installation ou remplacement de pompes à chaleur

\* Pour bénéficier de cette offre, le logement doit être classé A sur le certificat CECB. Valable pour un prêt hypothécaire à taux fixe ou pour un prêt Construction Plus d'une durée maximale de 5 ans.

www.bcv.ch/bonusvert

## Ce qu'il faut retenir :

- Votre bien immobilier a pris de la valeur ces dernières années, ceci permet **dans de nombreux cas d'augmenter votre prêt hypothécaire sans apporter de fonds propres supplémentaires** : L'établissement financier peut alors financer l'intégralité des rénovations !
- **Un entretien avec votre partenaire financier** vous permet de connaître rapidement votre capacité d'endettement et les implications d'un projet de rénovation sur votre situation financière
- **Disposer d'une vue financière est nécessaire pour déterminer les travaux à réaliser**

## Prochaines étapes dans le cadre du programme Gland Renove :

- **Prendre contact avec votre établissement financier**
- **Nos experts BCV Christophe Cherix et Jonathan De Sousa sont à vos côtés** pour répondre à vos questions et vous accompagner