

RAIFFEISEN



«Aborder correctement la rénovation»
Événement digital

28 avril 2022

Bienvenue! Vos intervenant·e·s durant cet événement:



Beat Kämpfen
Co-directeur de
Kämpfen Zinke + Partner



Pius Vogel
Responsable clientèle privée
de la Banque Raiffeisen
Cham-Steinhausen



Janine Geigele
Présentatrice

Vous avez des questions?

N'hésitez pas à les poser dans le tchat en ligne.

Nos experts y répondront en direct après leurs interventions.

Une modernisation tout en douceur, à tout moment

Année de construction 1946

Maintien de la valeur, confort, énergie

- Isolation thermique
- Fenêtres
- Sonde géothermique, pompe à chaleur
- Ventilation
- Photovoltaïque
- Minergie



Rénovation complète: souvent lors de l'achat du bien immobilier

Année de construction env. 1850

Optimisation de l'utilisation, confort, énergie

- Ecologie, énergie
- Durabilité
- Moyens limités
- Installation solaire intégrée
- Minergie
- Protection des monuments



Rénovation et extension: souvent lors du départ à la retraite

Année de construction 1924

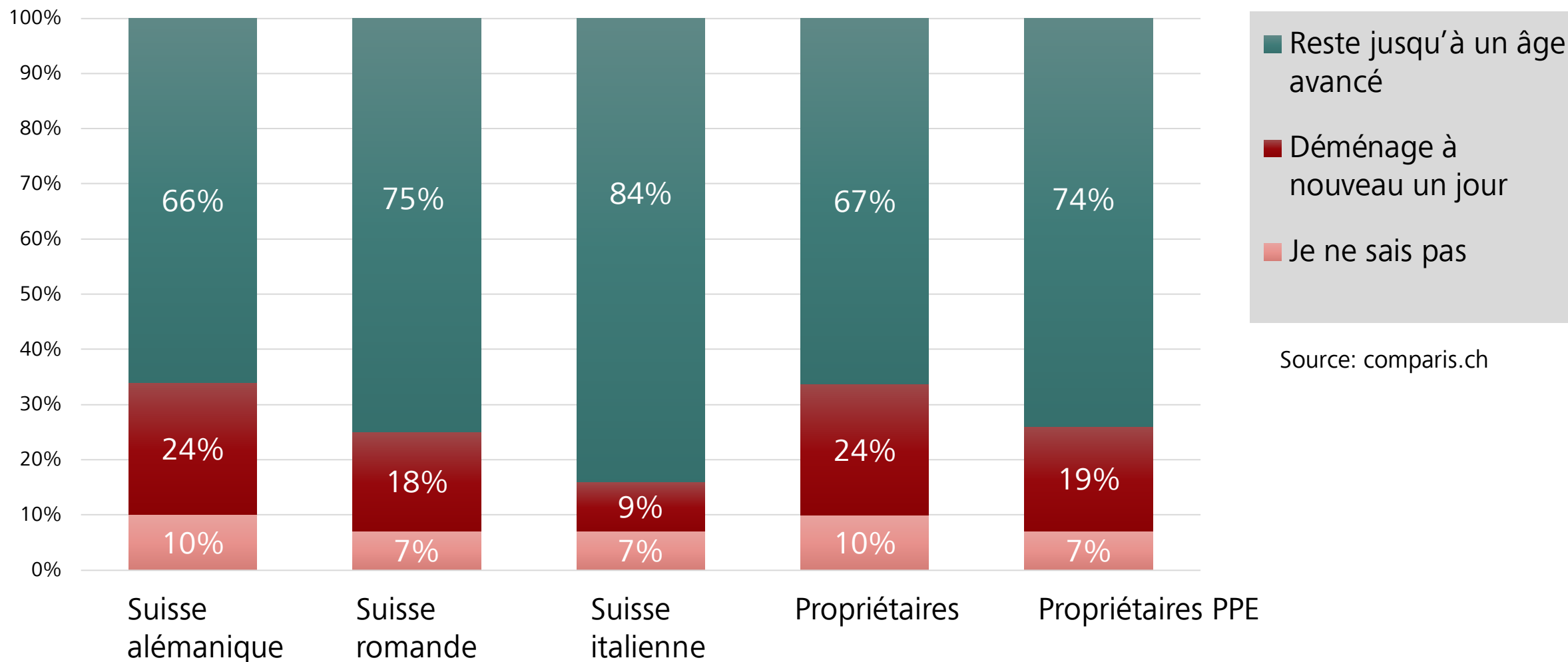
Exploitation du potentiel du terrain

- Espace de vie supplémentaire
- Priorité donnée à la qualité
- Technique commune
- Sonde géothermique / pompe à chaleur
- Toiture solaire
- Minergie / Minergie-P



La fidélité à son logement à usage propre:

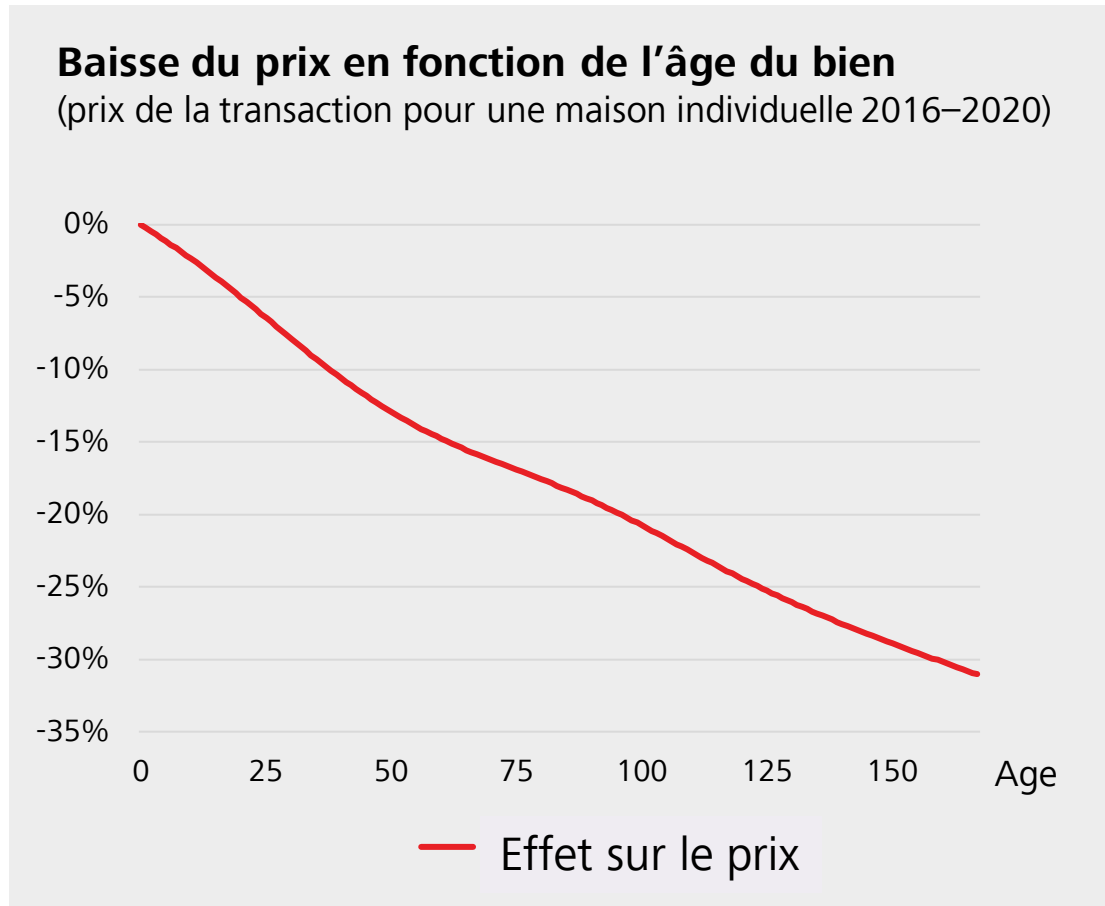
la majeure partie des personnes y reste jusqu'à un âge avancé



Source: comparis.ch

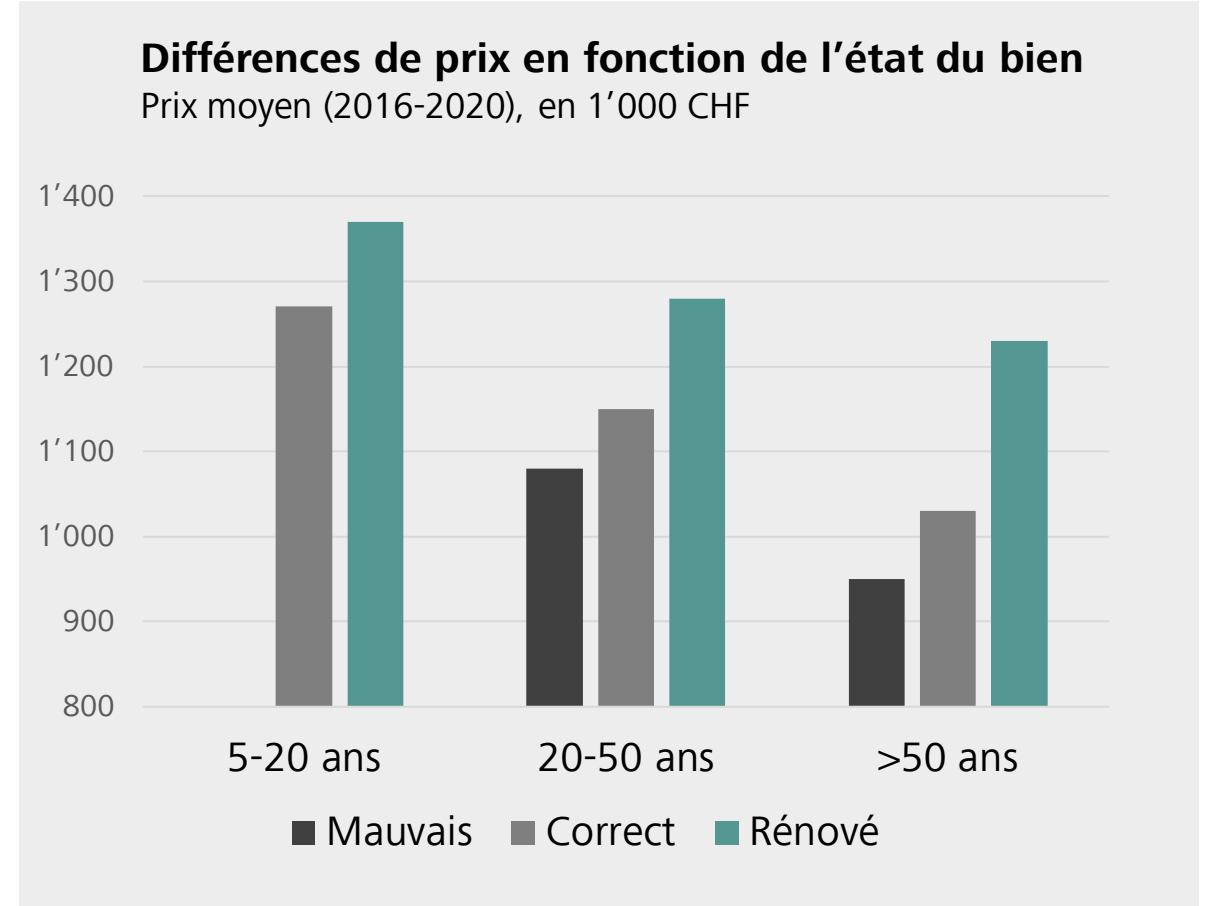
Au fil des années, les logements perdent de leur valeur...

... à moins de les rénover et de les entretenir.



Chute continue des prix d'environ 2% pour chaque décennie.

Source: Raiffeisen Research



Pour les biens immobiliers rénovés, l'âge du bien n'a qu'une faible incidence sur son prix. Lorsque le bien est en mauvais état, son prix diminue sensiblement en fonction de son âge.

Exemple concret

Rénovation énergétique d'une maison individuelle à Langendorf (SO)

Situation initiale

Maison individuelle mal isolée datant des années 1970

Rénovation

Isolation de l'enveloppe du bâtiment, remplacement des fenêtres et remplacement du chauffage au mazout par une pompe à chaleur air-eau ainsi qu'une ventilation (standard Minergie)

Réduction de 70% des besoins en énergie

Coûts d'investissement
~ CHF 133'300.–

Subventions et déductions d'impôts
~ CHF 51'000.–

Total économies
~ CHF 41'900.–
(valeur actualisée sur 30 ans)

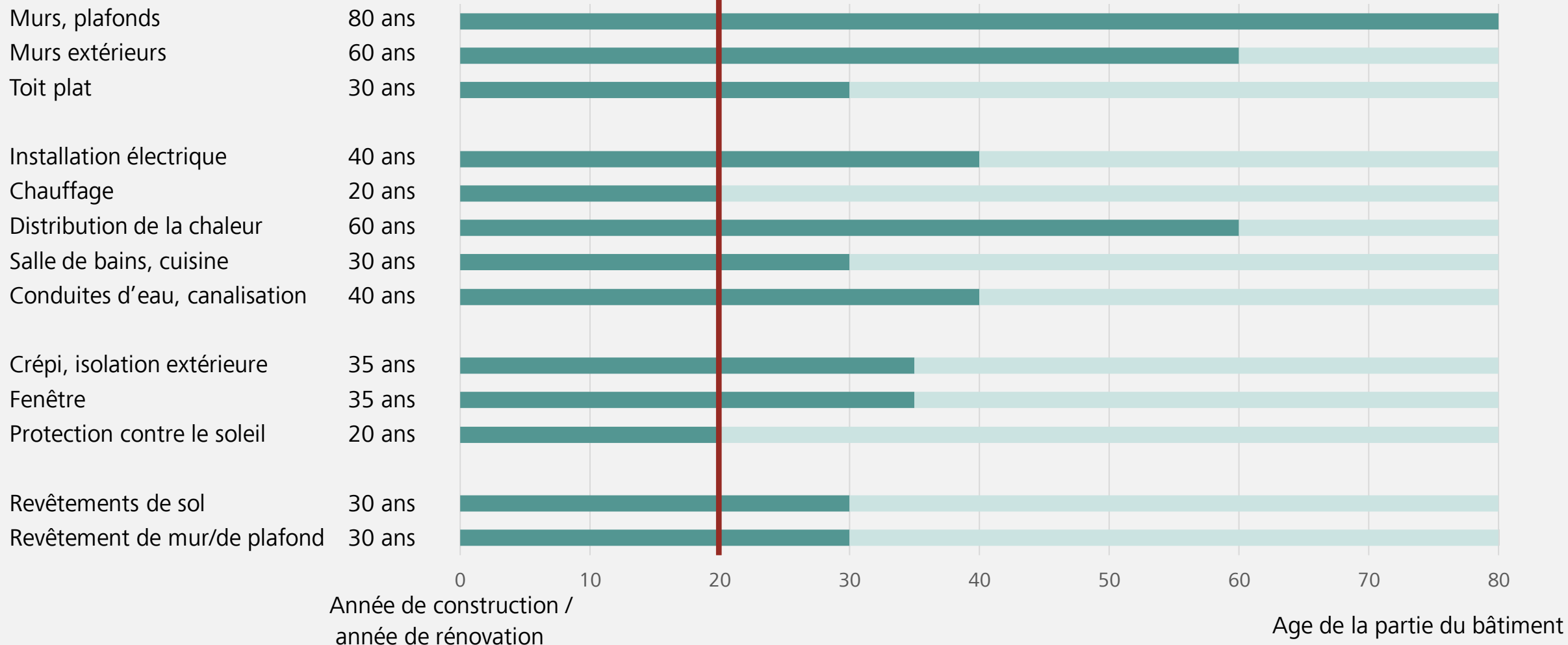
Frais d'énergie et d'exploitation économisés
~ CHF 124'200.–
(valeur actualisée sur 30 ans)

Les éléments d'un bâtiment ont des durées de vie différentes

Tenir compte des interactions lors d'une rénovation

Durée de vie de la partie du bâtiment

Contrôler la partie du bâtiment



Planification stratégique

Année de construction 1946

Rénovation intégrale en une seule étape

- Modifications du plan de masse
- Réserve d'utilisation
- Isolation thermique
- Sonde géothermique / pompe à chaleur
- Système de ventilation de confort
- Minergie



Planification stratégique

Rénovation en douceur, par étapes

Année de construction 1890

- 2012 Cuisine
- 2014 Toit / façade
- 2016 Chauffage solaire et à pellets
- 2018 Réalisation d'un logement en rez-de-jardin
- 2020 Logements
- Minergie



Tout d'abord, les façades et le toit

Année de construction environ 1750

Planification globale de l'enveloppe du bâtiment

- CECB / conseil d'un architecte
- Droit de superficie
- Isolation thermique
- Modifications du bâtiment
- Etapes
- Subventions



Deuxièmement, le système de chauffage, les cuisines et salles de bains

Systemes énergétique et technique

- CECB / ingénieur chauffage - ventilation
- Système de chauffage
- Système sanitaire
- Système de ventilation
- Subventions
- Normes énergétiques

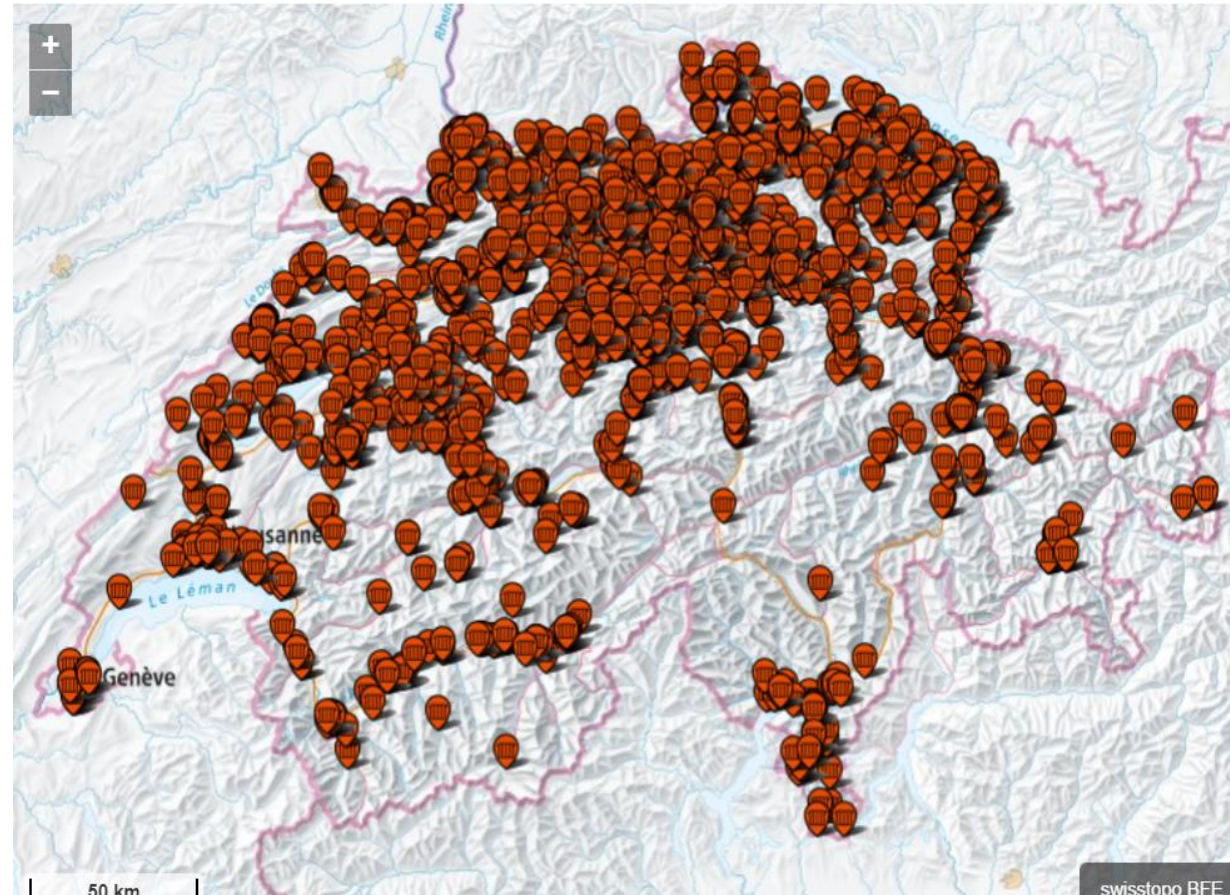


Passer à un chauffage basé sur les énergies renouvelables

Conseil incitatif «chauffez renouvelable»

- Conseil gratuit grâce aux subventions fédérales (depuis le 1^{er} avril 2022)
- Près de 2'000 conseillers dans toute la Suisse
- Recommandation pour un système de chauffage optimal
- Informations relatives aux coûts et subventions pour le remplacement du système de chauffage
- Recommandation relative aux éventuelles mesures d'accompagnement nécessaires

chauffezrenouvelable.ch



Avance, capitaux propres et capacité financière

Les principes de base du financement – y compris pour une rénovation

Exemple d'une maison individuelle

Prix d'achat	CHF 700'000
Capitaux propres 20%	CHF 150'000
Financement 80%	CHF 550'000
Prêt hypothécaire en 1 ^{er} rang	CHF 460'000
Prêt hypothécaire en 2 ^e rang	CHF 90'000

Coûts de logement annuels

Taux d'intérêt indicatif 5% sur le prêt hypothécaire en 1 ^{er} rang	CHF 23'000
Taux d'intérêt indicatif 5% sur le prêt hypothécaire en 2 ^e rang	CHF 4'500
Amortissement du prêt hypothécaire en 2 ^e rang (sous 15 ans)	CHF 6'000
Entretien (0,7 à 1,5% du prix d'achat)	CHF 7'000
Total coûts de logement par an	CHF 40'500
Revenus annuels	CHF 156'000
Capacité financière ≤ 33%	28%



80

20

33

sont les chiffres essentiels.

Augmentation de la valeur grâce aux mesures de rénovation

Répercussions sur le plan de financement

Exemple

Situation initiale du bien immobilier

Valeur vénale avant	CHF 700'000
Investissement nécessaire	CHF 100'000
dont 50% créateurs de valeur	CHF 50'000
Valeur vénale après	CHF 750'000

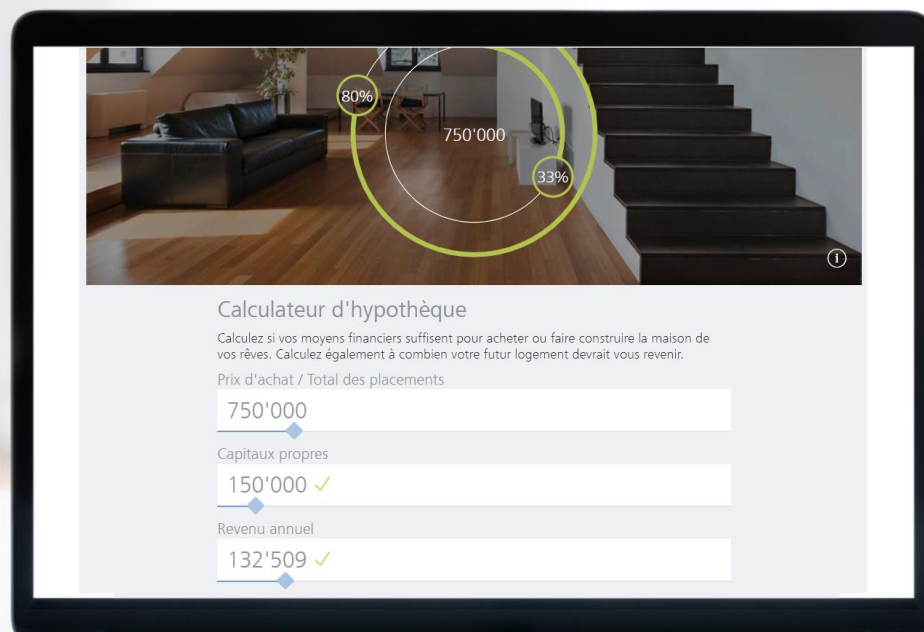
Financement*

max. 80% de CHF 750'000	CHF 600'000
Hypothèque existante	CHF 500'000
Augmentation hypothèque	CHF 100'000
Fonds propres supplémentaires nécessaires	<u>CHF 0.00</u>

* Le financement présenté sert d'exemple simplifié.
Votre conseiller clientèle vous informera volontiers sur vos possibilités.

Vérification de la capacité financière à l'aide du calculateur d'hypothèque

[raiffeisen.ch/
calculhypothèque](https://raiffeisen.ch/calculhypothèque)



Calculateur d'hypothèque

Calculez si vos moyens financiers suffisent pour acheter ou faire construire la maison de vos rêves. Calculez également à combien votre futur logement devrait vous revenir.

Prix d'achat / Total des placements

750'000

Capitaux propres

150'000 ✓

Revenu annuel

132'509 ✓



Fonds propres

Vos possibilités

Fonds d'épargne et de placement,
plan d'épargne

Pilier 3a

Caisse de pension

Rénovation: maison individuelle 1

année de construction 1960

Confort, énergie

- Enveloppe du bâtiment
- Sonde géothermique
- Pompe à chaleur
- Extension
- Salle de bains et cuisine



Rénovation: maison individuelle 2

année de construction 1964

Confort, énergie, surélévation

- Bon bilan en matière d'énergie grise
- 50% neufs, 50% rénovés
- Sonde géothermique / pompe à chaleur
- Système de ventilation
- Installation photovoltaïque intégrée
- Minergie-P



Rénovation: maison individuelle 3

année de construction 1947

La maison individuelle est transformée en 3 appartements

- Intentions des propriétaires
- Maison familiale, propriétaire en départ à la retraite
- L'écologie est importante
- Conserver le jardin
- Valeur sentimentale
- Besoin de rénovation important



Rénovation: maison individuelle 3

Conserver les qualités de la maison et prévoyance financière

- Sécurité financière
- Rez-de-chaussée:
appartement de 4,5 pièces en utilisation propre
- Etage supérieur:
appartement de 4,5 pièces en location
- Rez-de-jardin:
appartement de 1,5 pièce en location
- Jardin comme avant
- Sans entretien pour une longue durée



kämpfen zinke + partner



Aborder correctement la rénovation en 5 étapes

1. Se procurer une **vue d'ensemble globale** sur **l'état** du bien immobilier. Faire appel à des experts.
2. Formuler les **souhaits** relatifs au futur logement.
3. **Clarifier le plus tôt possible** avec la banque les possibilités de **financement**.
4. **Concilier** rénovation et financement (étapes).
5. Mettre en œuvre et **apprécier davantage** son lieu de vie.

Merci beaucoup!

RaiffeisenCasa.ch

Vous trouverez ici d'autres conseils, des checklists, des informations et des idées qui vous aideront dans la rénovation de votre propre logement.

