

# RAIFFEISEN



## «Aborder correctement la rénovation»

### Evénement 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 Geigle**  
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

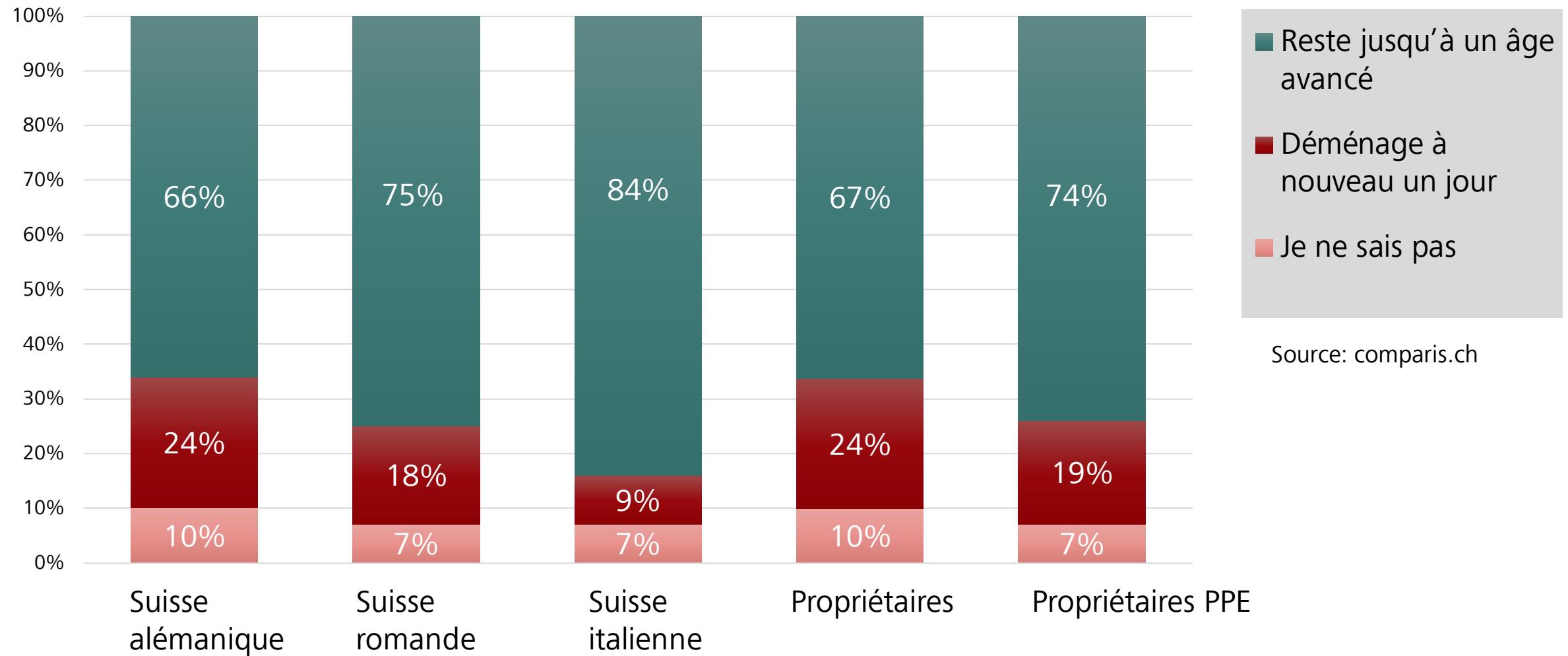
Année de construction 1924

## 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



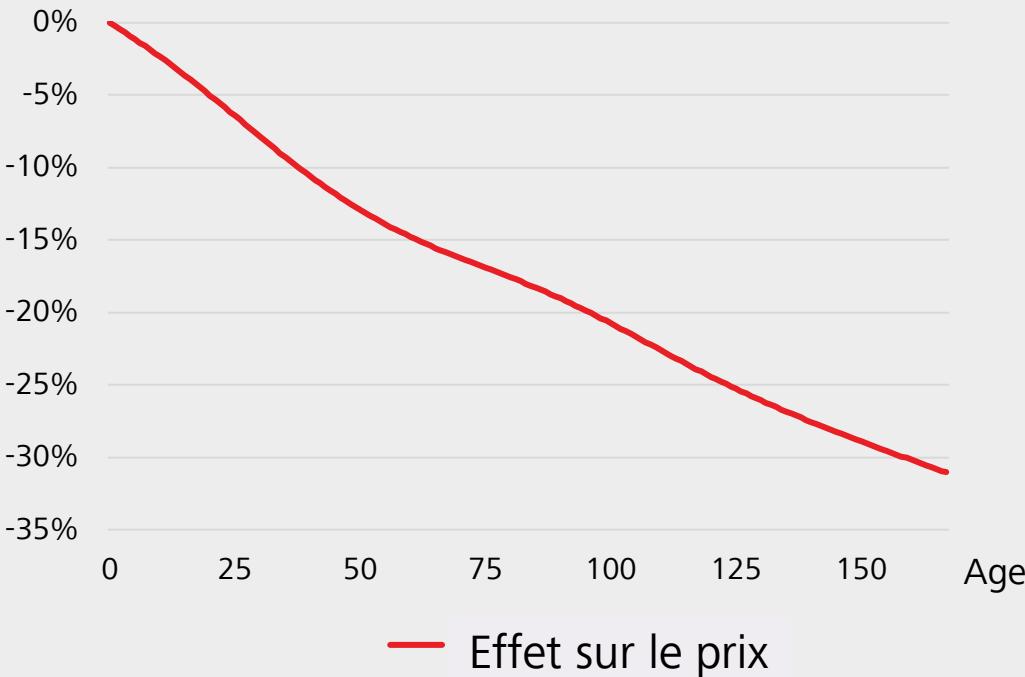
Source: comparis.ch

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

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

## Baisse du prix en fonction de l'âge du bien

(prix de la transaction pour une maison individuelle 2016–2020)

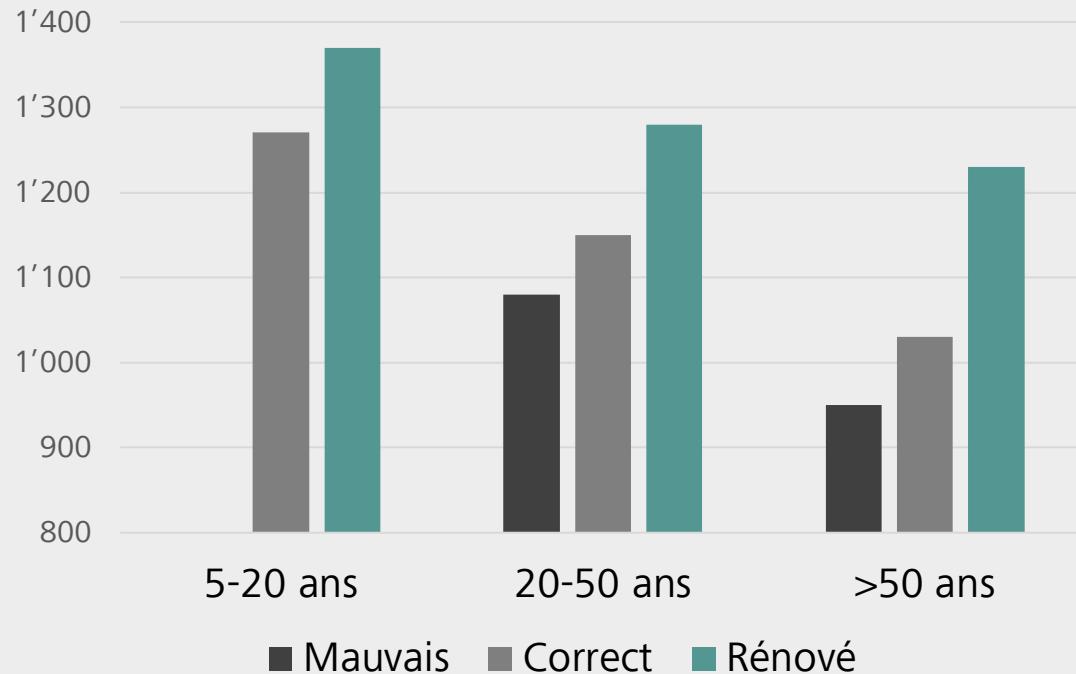


Chute continuelle des prix d'environ 2% pour chaque décennie.

Source: Raiffeisen Research

## Différences de prix en fonction de l'état du bien

Prix moyen (2016-2020), en 1'000 CHF



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)

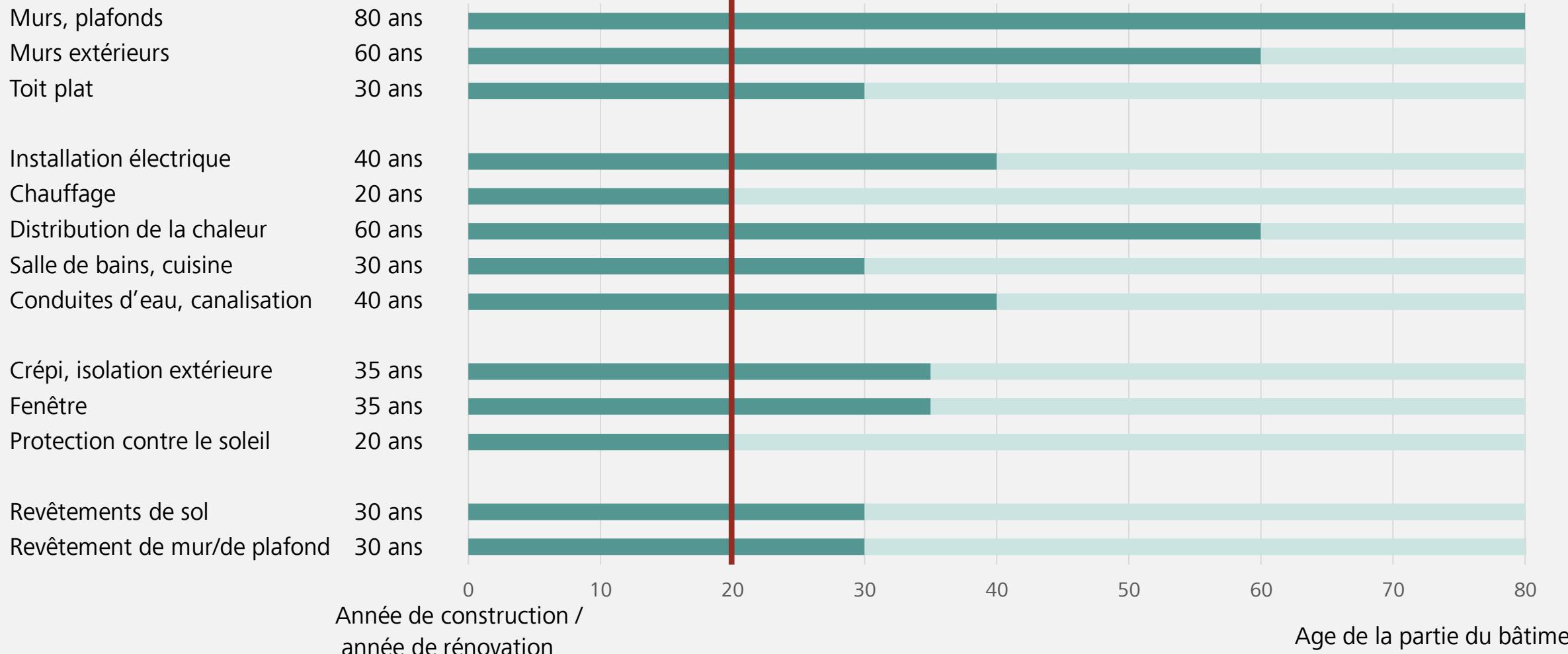
Source: le «Programme Bâtiments»

# 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

- ECB / 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

## Systèmes énergétique et technique

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

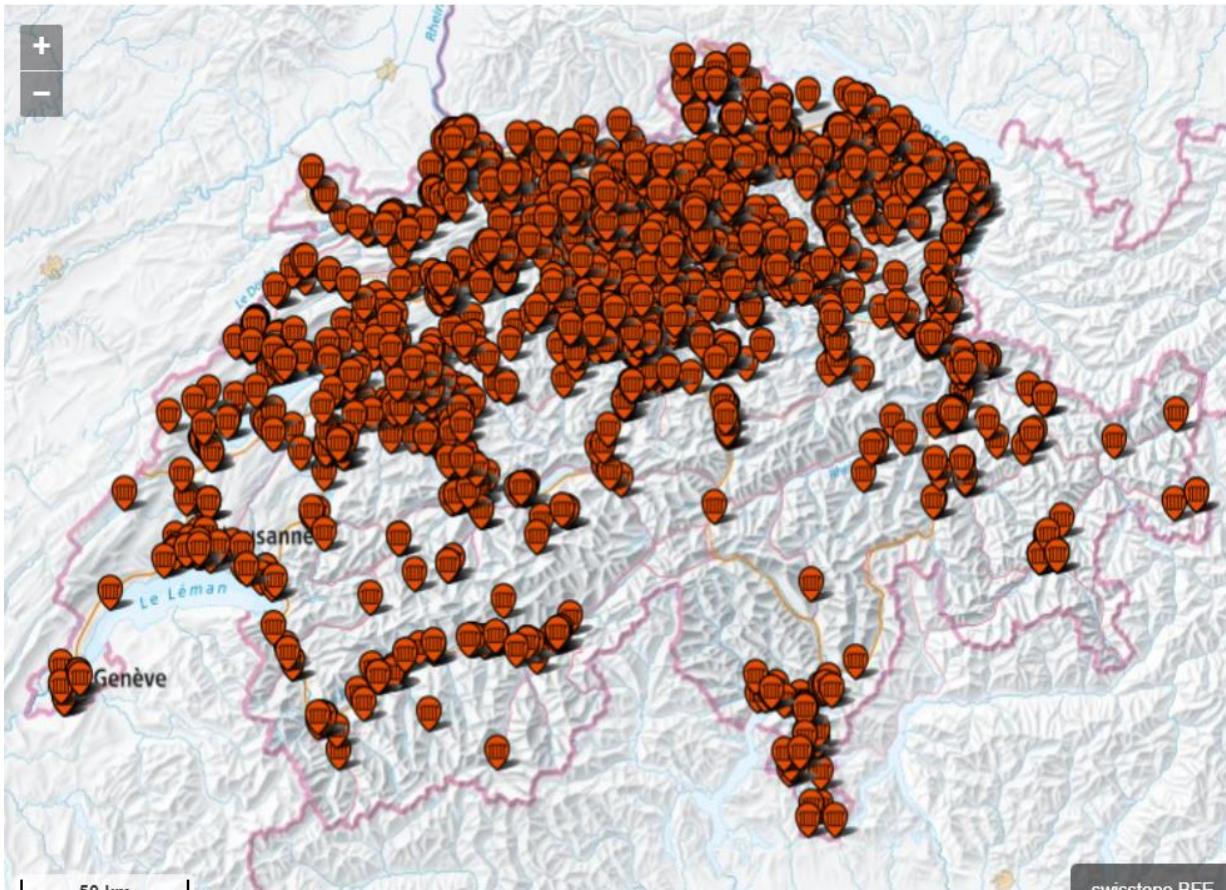


# Passer à un chauffage basé sur les énergies renouvelables

## Conseil incitatif «chauffez renouvelable»

- Conseil gratuit grâce aux subventions fédérales (depuis le 1<sup>er</sup> 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](http://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
<b>Capitaux propres 20%</b>	<b>CHF 150'000</b>
<b>Financement 80%</b>	<b>CHF 550'000</b>
Prêt hypothécaire en 1 <sup>er</sup> rang	CHF 460'000
Prêt hypothécaire en 2 <sup>e</sup> rang	CHF 90'000

## Coûts de logement annuels

Taux d'intérêt indicatif 5% sur le prêt hypothécaire en 1 <sup>er</sup> rang	CHF 23'000
Taux d'intérêt indicatif 5% sur le prêt hypothécaire en 2 <sup>e</sup> rang	CHF 4'500
Amortissement du prêt hypothécaire en 2 <sup>e</sup> 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
<b>Capacité financière ≤ 33%</b>	<b>28%</b>



80  
20  
33

sont les chiffres essentiels.

# Augmentation de la valeur grâce aux mesures de rénovation

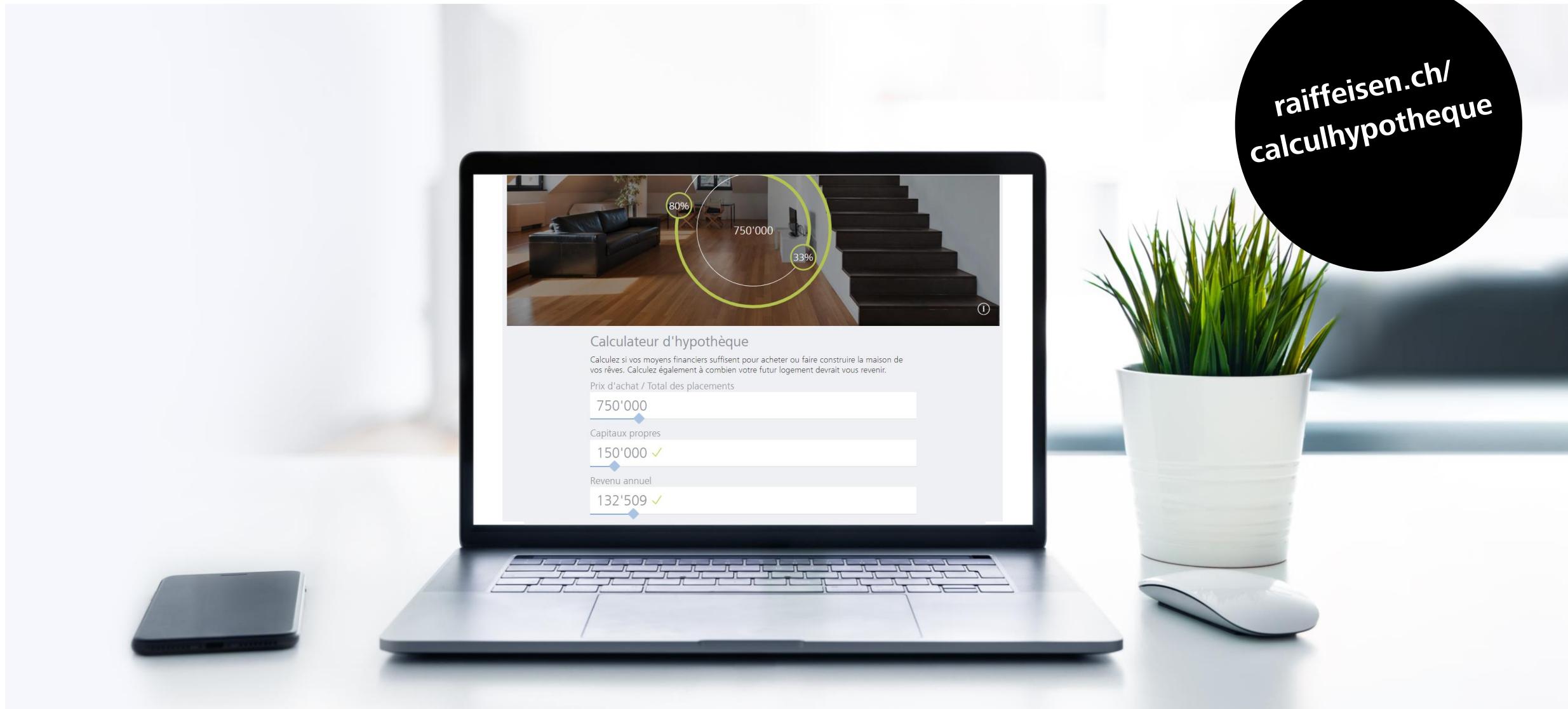
## Répercussions sur le plan de financement

### Exemple

Situation initiale du bien immobilier		Financement*	
Valeur vénale avant	CHF 700'000	<b>max. 80% de CHF 750'000</b>	<b>CHF 600'000</b>
Investissement nécessaire	CHF 100'000	Hypothèque existante	CHF 500'000
dont 50% créateurs de valeur	CHF 50'000	Augmentation hypothèque	CHF 100'000
<b>Valeur vénale après</b>	<b>CHF 750'000</b>	<b>Fonds propres supplémentaires nécessaires</b>	<b>CHF 0.00</b>

\* 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





## Fonds propres

### Vos possibilités

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

Pilier 3a

Caisse de pension

# Rénovation: maison individuelle 1

Confort, énergie

année de construction 1960

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



# Rénovation: maison individuelle 2

Confort, énergie, surélévation

année de construction 1964

- 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

La maison individuelle est transformée en 3 appartements

année de construction 1947

- 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.