

RAIFFEISEN

**Habiter avec clairvoyance:
gros plan sur la rénovation**
Événement en ligne

30 octobre 2025



Programme

- 1. Développements actuels dans le secteur du bâtiment**
- 2. Offres de conseils et outils d'aide**
- 3. Planification financière**
- 4. Digression «Abolition de la valeur locative»**
- 5. Questions et réponses**

Bienvenue! Tout au long de cet événement, vous serez accompagnés par



Pius Vogel

Directeur Marché Banque
Raiffeisen Cham-Steinhausen /
Animateur



Olivier Brenner

Secrétaire général suppléant de la
Conférence des directeurs cantonaux
de l'énergie (EnDK)

Vous avez des questions?

Posez-les dans le tchat en direct.

**Nous répondrons à vos questions
en direct après l'article spécialisé**

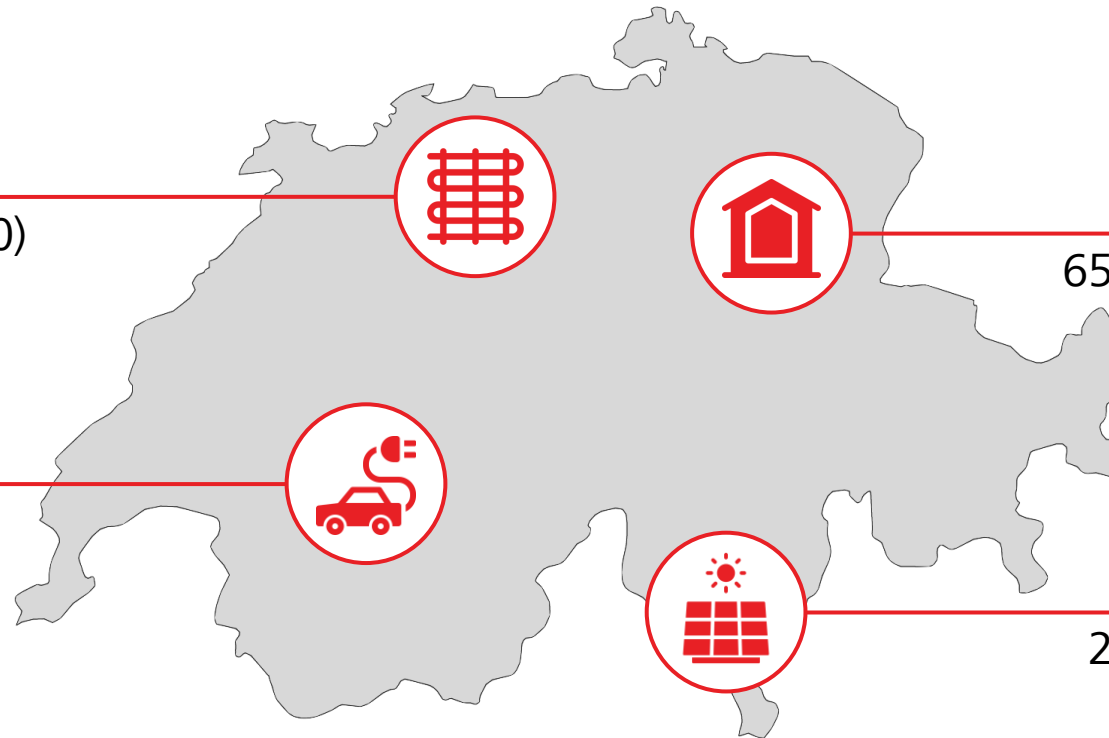
Objectif d'une Suisse climatiquement neutre en 2050+

Energie fossile

48 TWh (2020) → 0 TWh (2050)

Voitures de tourisme à batterie électrique

+3,6 mio VT / +14 TWh (2050)



Efficacité de l'enveloppe du bâtiment

65 TWh (2020) → 45 TWh (2050)

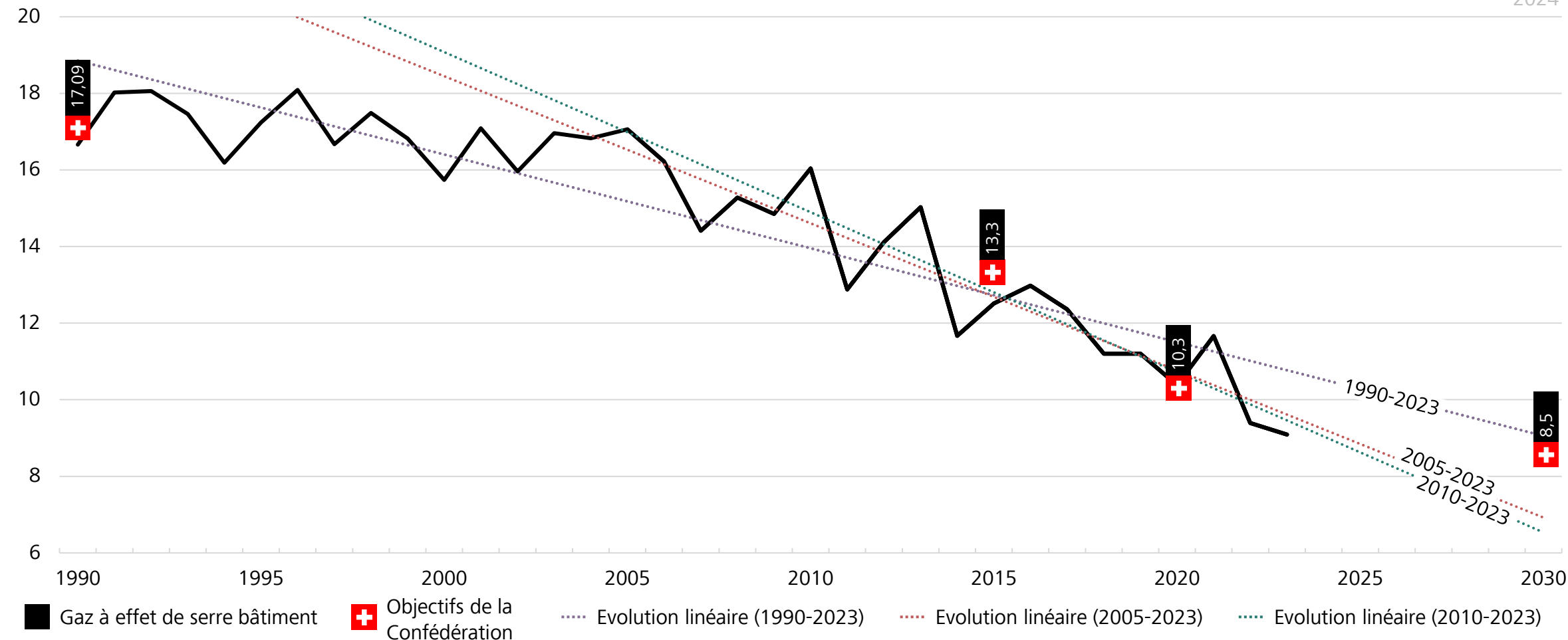
Production d'électricité via des installations photovoltaïques

2 TWh (2020) → 34 TWh (2050)

Les émissions de CO₂ dans les bâtiments diminuent – plus rapidement dans un passé récent

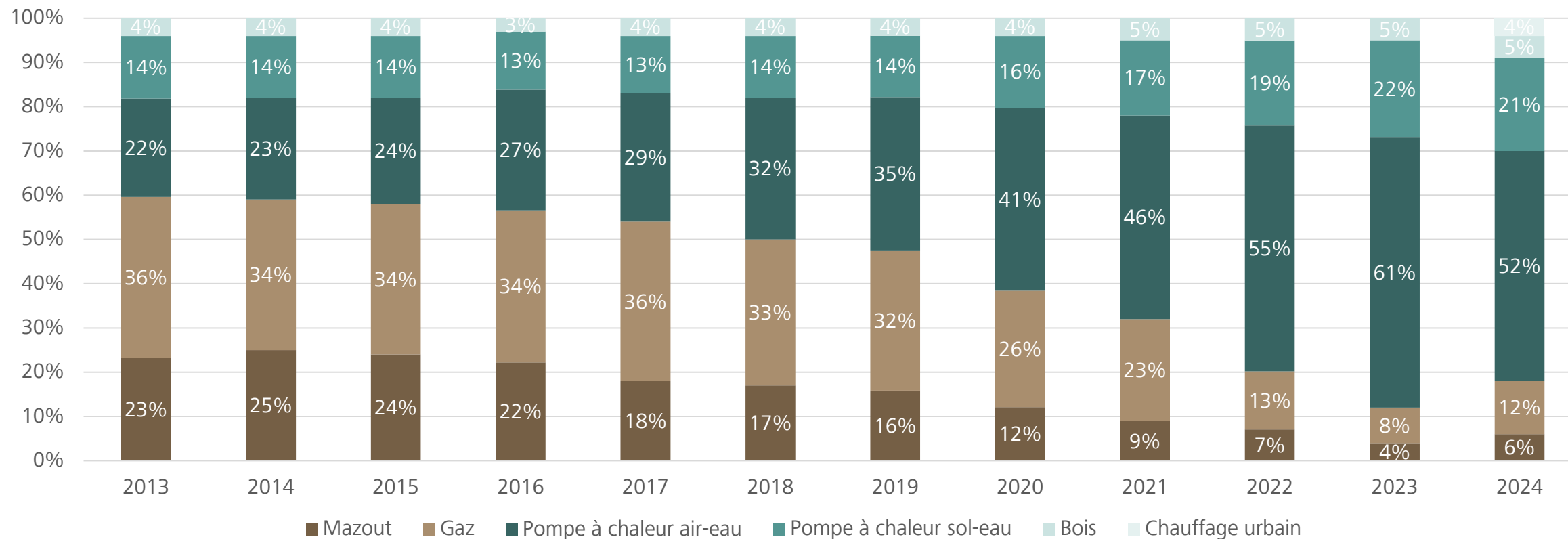
Mio de tonnes de CO₂
/ an

Source: chiffres selon l'OFEV sur les GES, représentation EnDK
2024



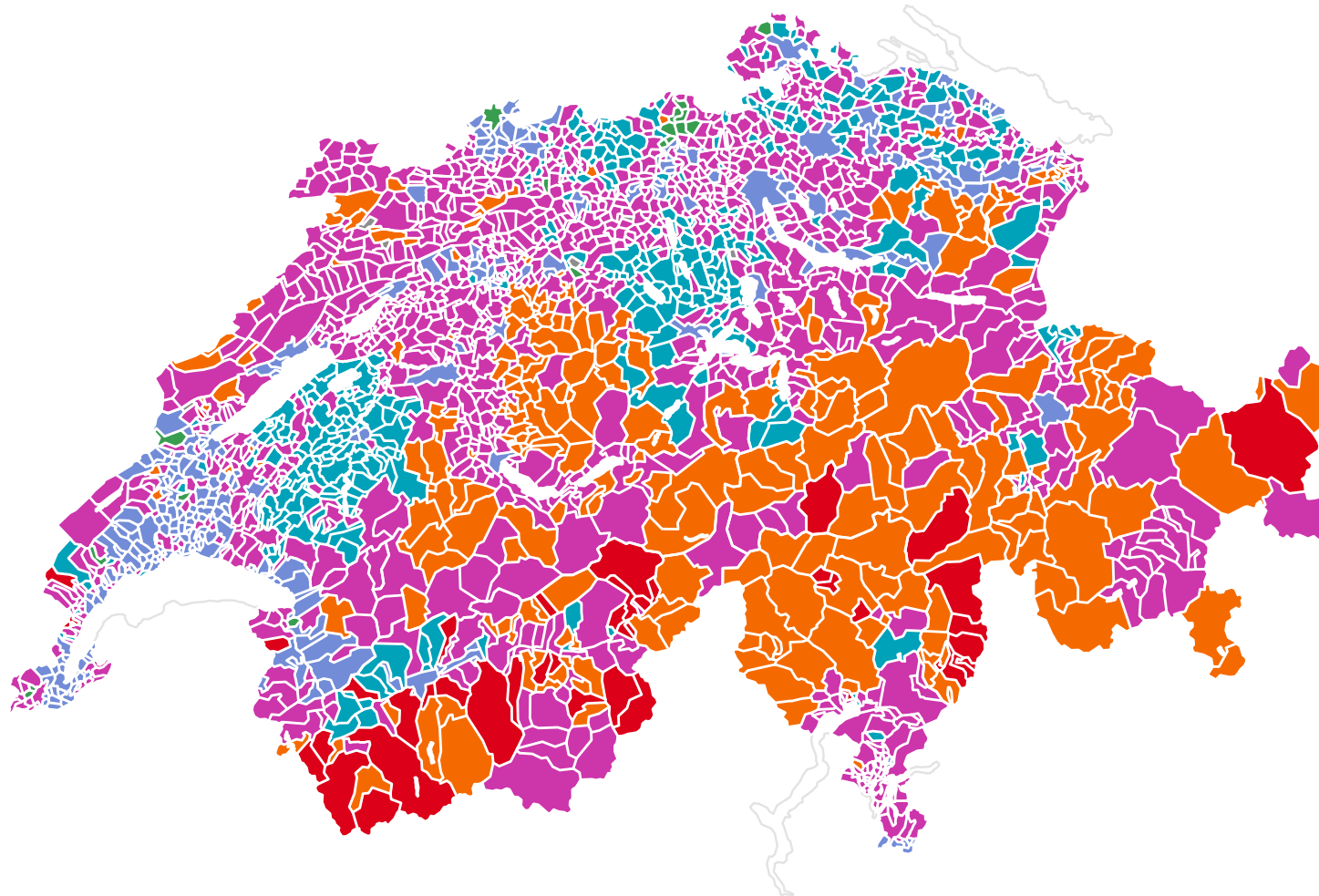
Les systèmes de chauffage aux énergies fossiles sont moins vendus

Part des systèmes de chauffage vendus



Source: chiffres selon GSP/ICS, représentation EnDK 2024

Les sources d'énergie dominantes varient d'une région à l'autre

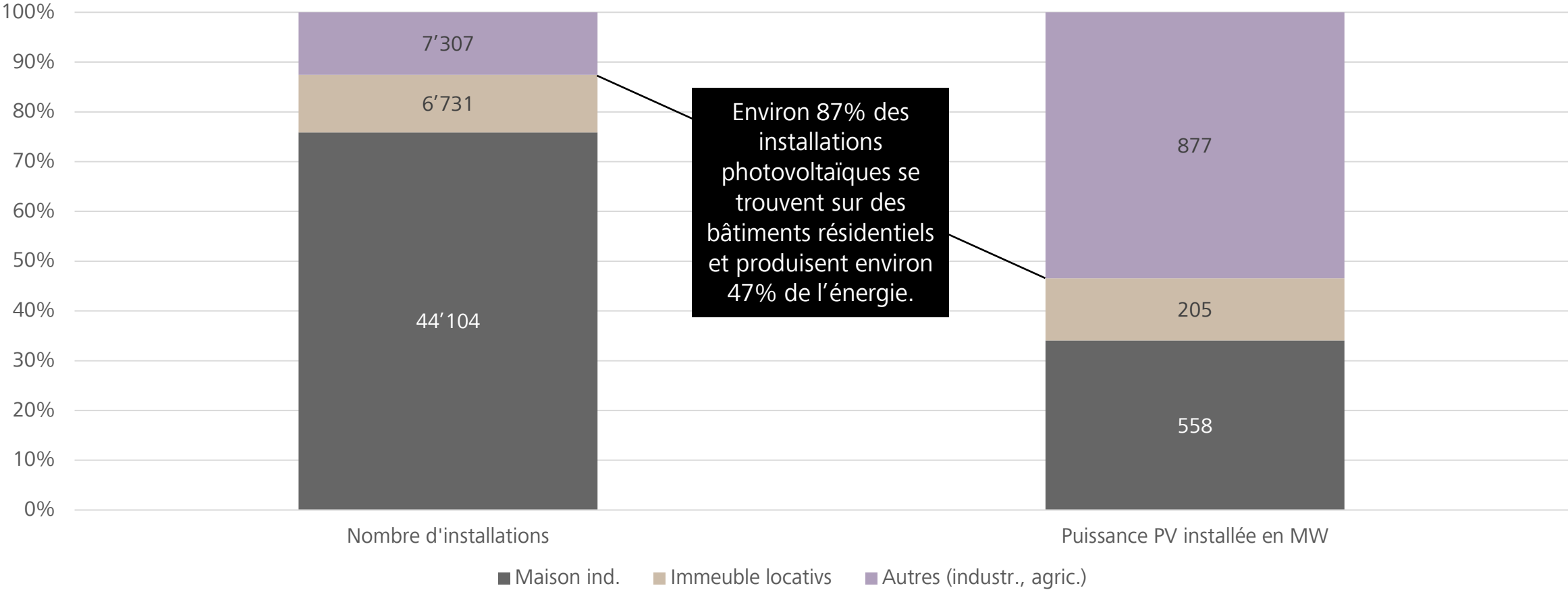


Source d'énergie dominante du chauffage des bâtiments 2024

- Pompe à chaleur
- Gaz
- Mazout
- Bois
- Electricité
- Chauffage urbain
- Pas de dominance déclarée

Source: source d'énergie dominante du chauffage, OFS, 2025

Production d'électricité par des installations photovoltaïques



Source: chiffres Swissolar; représentation EnDK 2024

Les cantons édictent des prescriptions énergétiques pour les bâtiments sur la base du MoPEC

Aperçu des principales prescriptions



Efficacité de l'enveloppe du bâtiment (en cas de rénovation d'un seul élément de construction / de l'ensemble)

- **Exigences minimales** en matière d'**isolation**



Chauffage des locaux et eau chaude (en cas de remplacement du chauffage)

- Pour le **remplacement du chauffage**, au moins **10%** de l'énergie doit provenir d'énergies **renouvelables**
- Diverses **solutions standards** aident à la décision
- La majorité des chauffages fossiles sont remplacés par des pompes à chaleur



Autoproduction d'électricité (pour les nouvelles constructions et la rénovation de toitures)

- **Production d'électricité propre** obligatoire pour les nouvelles constructions, en partie pour les rénovations de toitures
- En règle générale, au moins 10W de puissance par m² de surface de référence énergétique à installer
- Peu de cantons se réfèrent à la surface au sol imputable.



Autres particularités cantonales

- Obligation d'établir un CECB en cas de changement de propriétaire (surtout en Suisse romande)
- Obligatoire pour les **demandes de subvention** CECB-Plus, si subvention > CHF 10'000 (enveloppe du bâtiment)

Source: lois et ordonnances cantonales:
<https://hubenergiebatiment.ch/politique-energetique-des-cantons/>

Qu'est-ce qui change avec le MoPEC 2025?

Accent mis sur les bâtiments déjà construits:

- En cas de remplacement du chauffage: production de chaleur à 100% à partir d'énergies renouvelables
- Pour les rénovations de toitures à partir de 50m²: installation photovoltaïque pour l'autoproduction d'électricité d'au moins 10 W par m² de surface de référence énergétique
- Efficacité énergétique: pas de changement de la réglementation, mais poursuite de l'amélioration de l'efficacité énergétique par une meilleure isolation lors des rénovations

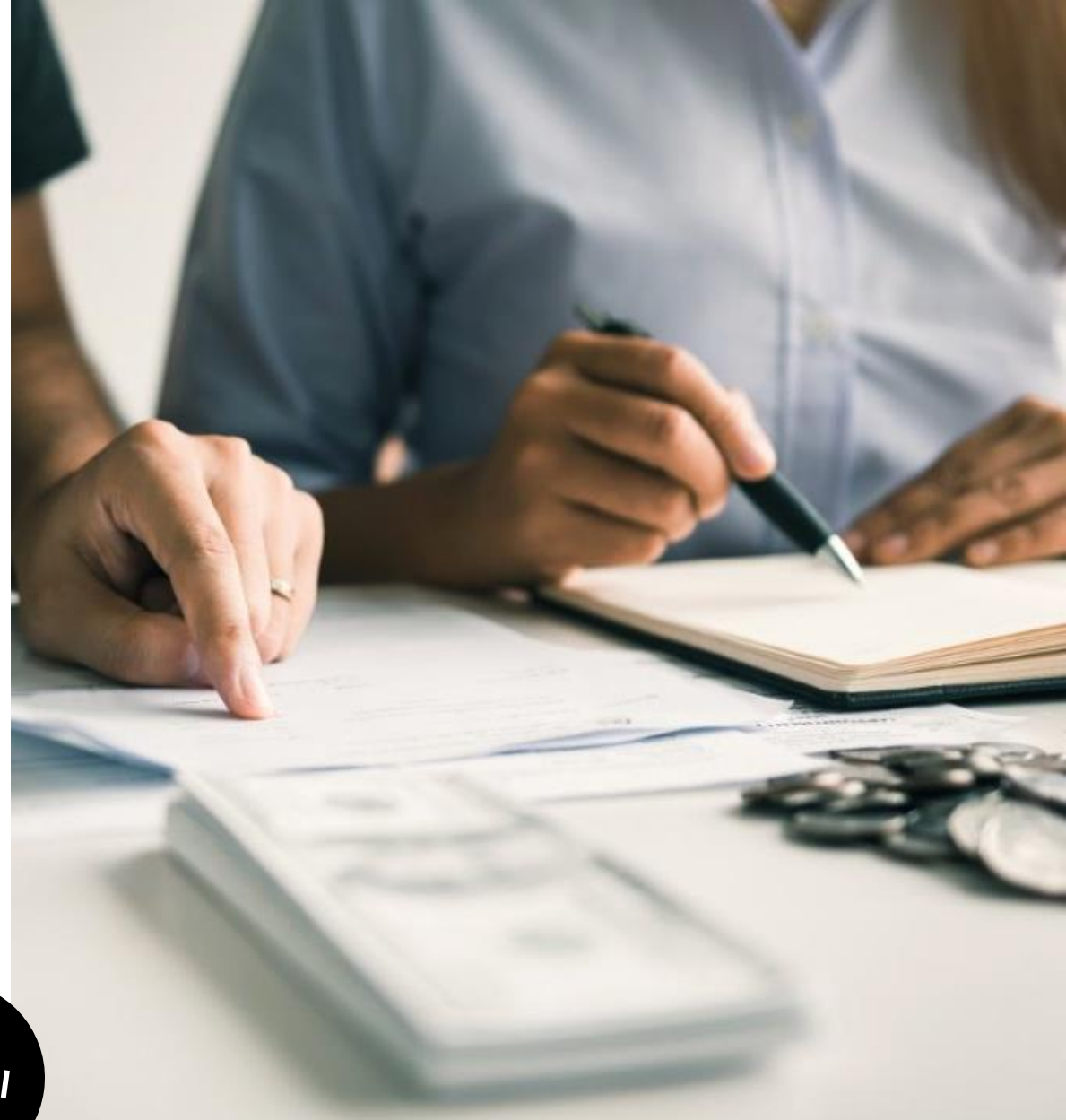
Accent mis sur les nouvelles constructions (de remplacement):

- production de chaleur à 100% à partir d'énergies renouvelables
- Installation photovoltaïque pour l'autoproduction d'électricité d'au moins 20 W par m² de surface de référence énergétique
- Efficacité énergétique: pas de changement de la réglementation, mais poursuite de l'amélioration de l'efficacité énergétique par une meilleure isolation lors des rénovations
- Nouvelles règles sur l'«énergie grise»

Des subventions sont versées pour la mise en œuvre de mesures énergétiques

- Le paysage des subventions est très varié: la Confédération, les cantons, les communes et les fournisseurs d'énergie encouragent les mesures de rénovation.
- Les mesures suivantes sont encouragées (liste non exhaustive):
 - isolation thermique pour l'enveloppe du bâtiment
 - remplacement des systèmes de chauffage à énergies fossiles par des énergies renouvelables
 - installation de systèmes photovoltaïques
 - rénovations énergétiques globales
 - optimisation de la technique du bâtiment
- Demander des subventions avant le début des travaux et attendre la promesse de subvention.
- www.francsenergie.ch/fr

Conseil

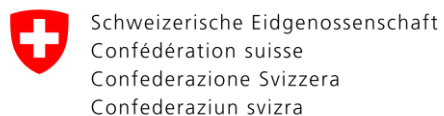


Recommandation: que puis-je faire en tant que propriétaire d'un logement?



1. Parlez suffisamment tôt avec des spécialistes – par exemple conseiller en énergie, architecte, un installateur ou votre Banque Raiffeisen locale.
2. En fonction de l'ampleur ou du cycle de vie des éléments de construction, réalisez un «Conseil incitatif chauffage renouvelable» ou un «CECB Plus».
3. Clarifiez le montant des coûts d'investissement, y compris les possibilités de subvention.

Aperçu: offres de conseil et outils d'aide en cas de rénovation



chauffezrenouvelable



Offre: conseil incitatif «chauffez renouvelable»

Première
orientation
relative au
remplacement
de chauffage



chauffezrenouvelable

Avec le conseil incitatif «chauffez renouvelable», vous obtiendrez:

- une analyse sur place de la situation actuelle par un spécialiste qualifié
- des propositions sur mesure de systèmes de chauffage utilisant des énergies renouvelables (y compris comparaison des coûts)

Conditions:

- Le chauffage principal pour chauffer les locaux a plus de 10 ans
- Aucun conseil incitatif «chauffez renouvelable» n'a été réalisé par le passé
- Durée: environ 1,5 heure sur place
- Pour en savoir plus: raiffeisen.ch/chauffezrenouvelable

Offre: Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Rénovation
énergétique
globale



Avec le CECB[®]Plus, vous obtiendrez:

- jusqu'à cinq concepts de rénovation adaptés à votre bien immobilier (enveloppe du bâtiment, chauffage, production d'eau chaude)
- des informations sur les coûts, les subventions, les économies
- un certificat énergétique avec un rapport de conseil détaillé (éventuellement nécessaire pour la demande de subventions)
- Durée: environ 2 heures sur place
- Prix indicatif (maison individuelle): env. CHF 1'400 à CHF 2'100 (selon le bâtiment, la région) moins les subventions
- Renseignez-vous auprès du conseiller CECB de la Banque Raiffeisen locale ou sur www.cecb.ch/

Résumé: déroulement d'une rénovation réussie



Identifier le besoin d'agir



Choisir un conseiller en énergie et obtenir des conseils



Eclaircir la situation actuelle et les variantes envisageables



Elaborer un concept de rénovation et de financement



Demander des subventions avant le début des travaux



Rénover et obtenir des subventions



Recommandation: comment préparer ma rénovation sur le plan financier?

A young girl with blonde hair in pigtails, wearing a beige sweater with white polka dots, is stacking chocolate chip cookies on a white plate. A glass of milk is visible to her right. The background is a soft, out-of-focus indoor setting.

— Fonds d'épargne

— Pilier 3a / Caisse de pension

— Augmenter l'hypothèque

— Réserves pour imprévus

Exemple: rénovations dans une maison individuelle



Rénovations prévues:

- Cuisine
- Pompe à chaleur air-eau en remplacement du chauffage au mazout
- Installation photovoltaïque
- Toiture
- Façade
- Fenêtres
- Salle de bain

Exemple: stratégie de rénovation et de financement

1^{re} étape: court terme

2026	Cuisine	CHF 40'000
	Retrait pilier 3a	CHF 40'000
2027	Chauffage	CHF 45'000
	Retrait pilier 3a	CHF 25'000
	Fonds d'épargne	CHF 20'000
2028	Fenêtres	CHF 25'000
	Fonds d'épargne	CHF 25'000

2^e étape: moyen terme

dès	Façade	CHF 100'000
2030	Toiture	CHF 100'000
	Installations PV	CHF 25'000
	Salle de bain	CHF 50'000
	Augmentation hypothèque	CHF 275'000

3^e étape: long terme

2035 Planification de la retraite



Réserve de liquidités

Il est recommandé de se constituer un coussin financier auquel on peut accéder à tout moment. Il offre la sécurité de pouvoir couvrir les dépenses imprévues.

Exemple: financement de l'étape 1

Projet de rénovation – Exemple

Cuisine	CHF 40'000
Chauffage*	CHF 45'000
Fenêtres*	CHF 25'000

Total des investissements CHF 110'000

* Rénovations énergétiques (possibilité de demander des subventions)

Investissements

Rénovations sur le plan énergétique
CHF 70'000

Autres
CHF 40'000

Economies

Subventions
~ CHF 8'500

Economies d'impôts
~ CHF 19'000

Suppression de la valeur locative

Après une période de transition, les modifications suivantes entreront en vigueur:



Propriété d'un logement utilisé par le propriétaire à des fins d'habitation y compris les résidences secondaires

- L'imposition de la valeur locative est supprimée
- La déduction des intérêts débiteurs est supprimée; introduction déduction pour la première acquisition
- La déduction des frais d'entretien des biens immobiliers est supprimée



Possibilités cantons

- Déduction des économies d'énergie et de la protection de l'environnement – limitée dans le temps jusqu'en 2050 au maximum
- Déduction pour les frais de démantèlement en vue d'une nouvelle construction de remplacement



Propriétés louées et affermées

- L'imposition des revenus locatifs reste prévue
- Déduction des intérêts débiteurs prévue selon la méthode restrictive au prorata
- Déduction des frais d'entretien des immeubles toujours prévue

Aperçu
des principales
modifications



Recommandation: comment réagir aux changements fiscaux?

Etat des lieux

- Situation financière
 - réserves financières à long terme
 - réserves pour imprévus
 - financement de la retraite
 - caisses de pension et lacunes 3a
- Situation du bien immobilier
- Possibilités de placement et d'investissement
- Prélèvements anticipés dans la caisse de pension
- Objectifs / Souhaits



Une multitude de solutions possibles



Investissement dans l'immobilier

- rénovations → utilisation de la période de transition)
- amortissement de l'hypothèque



Investissement dans des installations



- versement dans le 2^e pilier
- optimisation du 3^e pilier (y compris les versements complémentaires)



Contactez votre conseiller·ère à la clientèle pour obtenir un conseil personnalisé dans le cadre d'une planification financière ou d'un conseil en matière de retraite!

Résumé

**Parlez
suffisamment tôt
avec des
spécialistes**

**Tenez compte des
opportunités de la
suppression de la
valeur locative.**

**La planification à
long terme aide
également à
préparer
financièrement
votre rénovation.**

Questions et réponses

Nos spécialistes répondront maintenant à vos questions que vous avez posées dans le tchat en direct.

**N'hésitez pas à nous
faire part de vos
commentaires sur cet
événement!**


Scannez le code QR et donnez-nous votre
avis:



Merci beaucoup!

raiffeisen.ch/logement

Vous trouverez ici d'autres conseils, checklists, informations et inspirations pour vous aider à rénover votre propre logement.



**N'hésitez pas à nous
faire part de vos
commentaires sur cet
événement!**

Scannez le code QR et donnez-nous votre
avis:

