Financement pour les copropriétés par étages

Cette fiche d'information vise à expliquer aux copropriétés par étages et aux prestataires de conseil incitatif comment les investissements peuvent être financés et quels avantages peuvent être obtenus sur le plan fiscal.

D'une manière générale, il est recommandé de prendre contact suffisamment tôt avec un établissement financier afin d'étudier les possibilités de financement et de les intégrer dans la planification des travaux et du calendrier.

Planification des investissements et de l'entretien: une tâche qui s'inscrit dans la durée

Pour qu'un bien immobilier ou un logement conserve sa valeur, il doit être entretenu, ce qui engendre des coûts. S'occuper du financement des futurs investissements est donc une tâche qui s'inscrit dans la durée. Les copropriétés par étages planifient ces investissements avec des fonds de rénovation. Concernant la production de chaleur, il est recommandé d'alimenter un fonds réservé exclusivement à cet usage.

Financement du remplacement d'un système de production de chaleur

Les possibilités de financement suivantes s'offrent en principe aux copropriétés par étages:

- fonds de rénovation;
- souscription d'un prêt par la copropriété par étages;
- souscription ou augmentation d'une hypothèque par chaque copropriétaire.

Fonds de rénovation

L'argent versé au cours des années par les copropriétaires dans le fonds de rénovation peut être utilisé pour le remplacement du système de production de chaleur.

Prêts

Plusieurs banques octroient directement des prêts aux copropriétés par étages, sans que chaque copropriétaire ne doive augmenter sa propre hypothèque. Le financement n'est possible que pour les rénovations ou les investissements dans les parties communes (p. ex. production de chaleur). La copropriété par étages répond de sa fortune, tandis que les différents copropriétaires répondent de leurs contributions annuelles. D'une manière générale, il est recommandé de prendre contact suffisamment tôt avec un établissement financier afin d'étudier les possibilités de financement et de les intégrer dans la planification des travaux et du calendrier.

Hypothèques

Le remplacement du système de production de chaleur peut également être financé par le biais d'une augmentation des hypothèques de chaque copropriétaire. Lors de l'octroi d'un crédit, les banques doivent à nouveau examiner les conditions de revenus et/ou la valeur du bâtiment. Voir également à ce sujet la fiche d'information «Financement de logements en propriété à usage propre» de chauffez renouvelable.

Subventions

La Confédération, les cantons, les communes, les fournisseurs d'énergie, etc. subventionnent différentes mesures visant à encourager un recours accru aux énergies renouvelables pour les systèmes de production de chaleur servant au chauffage et à l'eau chaude. Les subventions peuvent fortement varier selon les années et les communes. Renseignez-vous sur les subventions disponibles à votre emplacement et intégrez-les suffisamment tôt dans vos réflexions. francsenergie.ch.

Les demandes de subventions doivent être déposées avant le début des travaux!

Valeur du bien immobilier

La valeur d'un bien immobilier doté d'installations de bonne qualité correspondant aux lois ou aux normes les plus récentes reste stable, voire augmente. Les chances d'obtenir un meilleur rendement en cas de vente du bien sont ainsi accrues.

Fiscalité[1]

Les coûts des mesures destinées à économiser l'énergie peuvent être déduits du revenu imposable au niveau de l'impôt fédéral direct et, également dans la plupart des cantons, en tant que frais d'entretien du bien immobilier. Les frais d'entretien usuels peuvent être déduits fiscalement uniquement l'année où ils ont été engagés. En revanche, les investissements destinés à réduire la consommation d'énergie peuvent être déduits sur une période pouvant aller jusqu'à trois ans, à condition qu'ils ne puissent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été réalisés. Dans la plupart des cantons, les versements à un fonds de rénovation donnent également droit à des déductions.
L'analyse des conséquences fiscales individuelles - un investissement dans un nouveau système de chauffage (et/ou d'autres mesures d'efficacité énergétique) peut avoir un impact positif sur la charge fiscale.

Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Les «Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments» de l'Association suisse des banquiers (ASB) sont entrées en vigueur le 1er janvier 2023. Un délai de transition jusqu'au 1er janvier 2024 est prévu pour adapter les processus bancaires internes.

Dans le cadre du conseil en financement immobilier, il convient notamment, selon le point 2, d'aborder la question du maintien de la valeur à long terme et donc celle de l'efficacité énergétique du bâtiment à financer, en particulier pour les biens immobiliers anciens ou nécessitant des travaux de rénovation. Les mesures de rénovation correspondantes doivent être évoquées et discutées à cette occasion.

Directives de l'ASB pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (swissbanking.ch)

[1] Le 28 septembre 2025, le peuple suisse a accepté la réforme de l'imposition de la propriété du logement. Celle-ci entraîne notamment l'abolition de l'imposition de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires à usage propre. En contrepartie, les frais d'entretien des immeubles et les intérêts passifs ne pourront plus être déduits fiscalement au niveau fédéral. Par conséquent, la déduction des coûts des investissements engagés pour des mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement de l'impôt fédéral direct est également supprimée. Les cantons pourront néanmoins continuer d'autoriser cette déduction, mais seulement jusqu'en 2050 au plus tard. La date d'entrée en vigueur de la réforme de l'imposition de la propriété du logement n'est pas encore connue. Cependant, il est recommandé d'étudier suffisamment tôt les changements fiscaux à venir.

SuisseEnergie
Office fédéral de l'énergie OFEN
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Adresse postale: CH-3003 Berne

Infoline 0848 444 444
infoline.suisseenergie.ch

suisseenergie.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch