

Investir judicieusement plutôt que réparer

Comment rénover progressivement sa maison tout en accroissant son capital?

Daniel Walther

De simples réparations ne permettent pas de réaliser un placement rentable. En revanche, investir pas à pas dans la substance de sa maison en renforce la valeur de placement, accroît son confort et réduit la charge fiscale.

Un propriétaire qui se limite à réparer sa maison manque de vision à long terme. Il dépense beaucoup d'argent mais laisse passer une occasion importante. Prenons l'exemple d'une façade: lorsque son crépi s'effrite, elle est souvent réparée de manière superficielle, puis les murs sont recouverts d'une couche de peinture. Le coût d'une rénovation au pinceau s'élève entre 15 000 et 25 000 francs, pour une durée de vie approximative de 20 ans. Le confort n'en est pas amélioré et l'économie d'énergie est nulle. De telles réparations auront été réalisées à grands frais, mais aucun investissement ne permettra d'augmenter la valeur du bâtiment.

Passeport pour l'avenir d'une maison

Rénover avec une vision à long terme signifie préserver sur la durée la valeur de son bien immobilier. Dans le cas d'une façade, cette démarche permet de doter sa maison d'une isolation thermique efficace pour les 40 prochaines années. Le bâtiment répondra ainsi aux exigences de confort et aux nouveaux besoins en matière d'habitat. Il pourra affronter le développement du marché de

l'énergie, c'est-à-dire ne pas dépendre de l'augmentation prévisible du prix du mazout. Le coût d'une rénovation de façade, isolation thermique comprise, est environ deux fois plus élevé que celui d'une rénovation au pinceau. Si cet investissement semble élevé au premier abord, il permet néanmoins d'augmenter la valeur du bâtiment sur le marché.

Diminuer progressivement sa charge fiscale

Les investissements visant au maintien de la valeur d'un immeuble et à l'amélioration de son efficacité énergétique sont généralement déductibles des impôts. Chaque canton applique des mesures différentes quant aux déductions possibles. L'administration fiscale dispense tous les renseignements nécessaires. Quoi qu'il en soit, planifier la modernisation de sa maison par étapes est plus avantageux en termes de technique fiscale. On peut ainsi interrompre la progression à froid. Le revenu imposable diminue lorsque les investissements réalisés durant l'année de calcul dépassent le forfait déductible pour l'entretien et le maintien de la valeur de l'immeuble. C'est pourquoi il est judicieux d'effectuer plusieurs petits travaux au cours d'une même année fiscale. En revanche, la répartition d'investissements importants sur deux ans présente des avantages. Si l'on dispose d'un revenu imposable de 100 000 francs, par exemple, il est recommandé de répartir un investissement de 80 000 francs sur deux ans. La progression à

froid veut que l'économie soit plus grande avec une déduction fiscale de 40 000 francs pendant deux années consécutives qu'avec celle de la totalité de l'investissement sur une seule année fiscale.

D'abord l'enveloppe, ensuite l'intérieur

Comment se lancer avec efficacité dans une telle rénovation par étapes? Toute rénovation avec une vision à long terme doit être précédée d'un plan global avec un horizon de 10 à 20 ans. Le principe est le suivant: commencer par l'enveloppe du bâtiment, donc la façade, les fenêtres et le toit. Une fois ces parties étanches, on peut s'attaquer à l'intérieur. Le chauffage sera ainsi adapté avec précision à des besoins réduits en chaleur et il pourra être dimensionné de manière rationnelle. L'essentiel, à chaque étape, est de ne pas perdre de vue la suite et le résultat d'ensemble. La rénovation d'un toit, par exemple, permettra de préparer la mise en place de l'installation solaire envisagée. Il est donc très important de concevoir une stratégie de rénovation à long terme et d'en planifier les coûts ainsi que le financement en conséquence.

Selon les vœux et les possibilités

Dans la pratique, un propriétaire privé planifie généralement les cinq années à venir. Avec d'innombrables désirs et idées pour sa maison, il décide de ses investissements comme suit: en fonction de ses besoins lorsque le chauffage, par exemple, déclare forfait; sur la base de ses aspirations après la

découverte d'une nouvelle cuisine; selon l'état de ses finances, lorsqu'une bonne affaire lui permet d'investir.

Avec des mesures éparses, on court le risque de provoquer des dommages à la construction car l'équilibre du «système maison» sera remis en cause. Ainsi, le remplacement des fenêtres peut engendrer un problème de moisissures lorsqu'aucune mesure n'est prise pour l'éviter (aérer trois fois par jour pendant 5 minutes, isoler simultanément la façade ou prévoir un système d'aération du logement).

INFOBOX



Un portail d'information vous permettra de trouver aisément toutes les informations nécessaires:
www.bien-construire.ch
 Infoline (gratuit): 0848 444 444.



Pour que le plaisir d'une rénovation dure plus longtemps...

Ces cinq prochaines années, nous vous souhaitons:	Comment faire? / A quoi faut-il veiller?	Avantages	Estimation des coûts	Effet d'économie
 une belle cuisine moderne	<ul style="list-style-type: none"> En choisissant vos appareils, tenez compte de l'étiquette énergétique. Limitez-vous à des réfrigérateurs et congélateurs de classification énergétique A+++. Optez pour la classification A en achetant un four ou un lave-vaisselle. Lors de la rénovation d'une cuisine, pensez à remplacer vos anciennes fenêtres par des fenêtres avec protection thermique (valable aussi pour la rénovation d'autres pièces). 	<ul style="list-style-type: none"> Les appareils de classification A ont une consommation d'énergie 30 à 40% inférieure à celle des appareils de classification D. Comparativement aux appareils de classification G, l'économie d'énergie atteint au moins 50%. Suggestion: tenez compte du label Energy, même pour l'achat d'une lampe. 	<ul style="list-style-type: none"> Prix d'une rénovation de cuisine: entre CHF 30 000.- et 50 000.-. Les appareils de classification A ne coûtent pas forcément plus. 	**
 le plaisir d'apprécier une salle de bains confortable	<ul style="list-style-type: none"> Choisissez de préférence une robinetterie et des douches à faible consommation d'eau et d'énergie. Conseil: demandez des produits avec label Energy. Lors d'une rénovation de salle de bains, pensez à remplacer vos anciennes fenêtres par des fenêtres avec protection thermique (valable aussi pour la rénovation d'autres pièces). Choisissez un lave-linge ou un sèche-linge de classification A. 	<ul style="list-style-type: none"> Les pommes de douche et les robinets économes ont un jet doux et très agréable. Ils permettent de réaliser des économies appréciables, qui se montent à environ CHF 340.- par an pour une famille de 4 personnes. 	<ul style="list-style-type: none"> Prix d'une rénovation de salle de bains: entre CHF 20 000.- et 40 000.-. Coûts supplémentaires pour robinetterie économe: aucun. Coûts supplémentaires pour sèche-linge de classification A: env. CHF 900.-. 	**
 une façade qui retrouve l'éclat du neuf	<ul style="list-style-type: none"> Lorsque le moment est venu de rénover votre façade, saisissez cette occasion pour l'isoler. Malgré son coût plus élevé, une isolation de façade permet d'accroître la valeur de votre maison, d'en améliorer le confort et d'économiser l'énergie. Suggestion: l'embrasure des fenêtres (passage de la maçonnerie à la fenêtre) doit aussi être isolée. Prenez conseil auprès d'un professionnel. Suggestion: lorsque la configuration du bâtiment le permet, ajoutez une couche de 20 cm d'isolation. 	<ul style="list-style-type: none"> Augmentation de la valeur de votre bâtiment. Une isolation de 12 cm permet de diminuer les déperditions de chaleur de 65 à 75%, alors que 20 cm les réduisent de 80%. Cette solution est déjà avantageuse à partir d'un prix de CHF 70.- par litre de mazout. Avec 12 cm d'isolation, le coût énergétique baisse d'env. CHF 4.- par m² de façade. 	<ul style="list-style-type: none"> Entre CHF 40 000.- et 60 000.- (env. CHF 80.- à 120.-/m² avec 12 cm d'isolation; CHF 130.- à 140.-/m² avec 20 cm). A titre de comparaison: rénovation au pinceau: entre CHF 15 000.- et 25 000.- (env. CHF 30.- à 40.-/m²). 	*****
 des fenêtres faciles à entretenir, sans courants d'air	<ul style="list-style-type: none"> Plutôt que de vous limiter à la réfection de vos anciennes fenêtres qui ne sont plus étanches, vous avez peut-être avantage à les remplacer par des fenêtres modernes avec protection thermique d'une valeur U de 1,4 ou moins (valeur U pour la combinaison verre + cadre). Attention: n'oubliez pas de vous renseigner sur les mesures préventives contre les dommages à la construction (voir article). Conseil: n'oubliez pas d'isoler l'embrasure des fenêtres (passage de la fenêtre à la maçonnerie). Prenez conseil auprès d'un professionnel. 	<ul style="list-style-type: none"> Meilleur confort sans courants d'air. Nettoyage plus aisé. Augmentation de 2 à 3,5% de la valeur du bâtiment. Environnement plus tranquille grâce à une meilleure isolation phonique. 	<ul style="list-style-type: none"> Remplacement par des fenêtres permettant d'économiser l'énergie: entre CHF 15 000.- et 20 000.-. 	*****
 d'avoir toujours chaud aux pieds	<ul style="list-style-type: none"> Dans les anciens bâtiments, le plafond de la cave est généralement dépourvu d'isolation. Bien souvent, le résultat est que l'on a froid aux pieds. Isolez les caves non chauffées, sans oublier leur plafond (prévoyez un pare-vapeur), ainsi que les tuyaux de chauffage et les conduites d'eau chaude. L'épaisseur de l'isolation du plafond doit être de 6 à 8 cm. 	<ul style="list-style-type: none"> Climat sain et pieds au chaud. Consommation d'énergie réduite de 15 à 20%. 	<ul style="list-style-type: none"> Entre CHF 5000.- et 10 000.- (env. CHF 50.- à 80.-/m²). Les bricoleurs expérimentés peuvent également effectuer ce travail eux-mêmes. 	**
 de produire l'eau chaude grâce à l'énergie solaire	<ul style="list-style-type: none"> Au moment de changer votre chauffe-eau, demandez, en option, une offre pour l'installation d'un chauffe-eau par capteurs solaires. Les appareils solaires compacts sont vite installés, efficaces et plus avantageux que l'on n'imagine. 	<ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 70% de l'eau chaude nécessaire peut être produite grâce à l'énergie solaire gratuite. Indépendance face à la politique énergétique. 	<ul style="list-style-type: none"> Une installation solaire compacte, avec montage, est possible à partir de CHF 10 000.-. A titre de comparaison: le simple remplacement d'un chauffe-eau coûte env. CHF 2000.-. 	****
 des combles habitables sous un toit étanche	<ul style="list-style-type: none"> Environ 20% de la chaleur est perdue par le toit. Une isolation thermique est déjà rentable compte tenu des prix actuels de l'énergie. Suggestion: misez sur le long terme et n'économisez pas sur l'isolation. Une épaisseur de 18 à 24 cm est recommandée. 	<ul style="list-style-type: none"> Economie d'énergie de 10%. Meilleur confort, été comme hiver. Gain d'un bel espace habitable supplémentaire (aménagement des combles). 	<ul style="list-style-type: none"> De CHF 15 000.- à 20 000.- (sans l'aménagement des combles). 	*****
 un nouveau chauffage respectueux de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> Lorsqu'il est temps de changer de chaudière, c'est le moment idéal pour passer aux énergies renouvelables. Si cette option vous intéresse, pensez aux pompes à chaleur air/air et aux plaquettes ou granulés de bois. Un chauffage peut fonctionner en partie grâce à l'énergie solaire. Vous en restez au gaz ou au mazout? Choisissez alors un brûleur faisant appel aux nouvelles technologies de chauffage. Suggestion: n'achetez jamais un chauffage sans garantie de performances. 	<ul style="list-style-type: none"> En vous chauffant avec des énergies renouvelables, vous restez indépendant des fluctuations des prix du gaz et du mazout. L'énergie gratuite du soleil permet de couvrir jusqu'à 50% des besoins en énergie. Avec un brûleur de nouvelle technologie, vous économisez jusqu'à 8% de gaz ou de mazout. Une garantie de performances et une assurance-qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> De CHF 15 000.- à 30 000.-. 	*****