

8. Le Financement de la Rénovation

Contexte et tendances

Actuellement les **taux hypothécaires** sont très bas et les **subventions** élevées. Nul n'est prophète pour dire quand, mais il est certain que les taux hypothécaires repartiront un jour à la hausse et que les subventions seront remplacées par des **obligations légales** (fin des subventions annoncée pour 2025 sur Fribourg). De plus les **coûts de construction** (et donc de la rénovation) continuent à augmenter. Les **déductions fiscales** de la rénovation énergétique dépassent généralement les subventions.

Ce que les banques prennent en compte pour financer un projet immobilier

Les banques utilisent presque toutes les mêmes **indicateurs**, à quelques nuances près, mais qui peuvent faire la différence. Parmi les principaux critères ce sont :

- Le **prix du marché**. Elles ont tendance actuellement à surestimer la valeur d'occasion d'un bien immobilier. Ce qui est bien pour le vendeur, mais plus délicat pour l'acheteur.
- Le **taux d'endettement** du propriétaire. Si vous êtes plusieurs à le posséder, ce sera plus facile car la banque prend moins de risques.
- Les **revenus**. Ainsi avec 2 salaires cumulés, c'est plus facile.
- L'**âge**. Si vous êtes à la **retraite**, ou tout proche, ce sera plus difficile d'obtenir un prêt hypothécaire

Ainsi, si vous souhaitez vous lancer dans un **projet de rénovation**, vous serez probablement dans l'une des situations suivantes :

Vous êtes propriétaire de votre bien depuis longtemps

Dans un tel cas vous aurez certainement bien **amorti** votre emprunt et votre bien aura pris de la **valeur** à cause de l'**inflation** (bien que faible ces dernières années), de l'augmentation des **coûts de la construction** et à cause de la récente flambée des **prix du terrain**. Vous aurez peut-être aussi **investi** dans des infrastructures supplémentaires sans faire appel à de nouvelles hypothèques (comme une véranda par exemple).

Cette situation vous permettra (en principe, car sous réserve des critères ci-avant qui doivent être pris en compte) **d'augmenter sensiblement votre hypothèque**, probablement jusqu'à la valeur d'achat voire même au-delà, mais évidemment pour autant que les travaux planifiés actualisent réellement votre bien et l'amène à pouvoir être **comparé à des réalisations neuves**.

Vous avez acquis récemment un immeuble qui a déjà plusieurs années

Dans cette situation, vous aurez alors déjà vraisemblablement **payé pour l'augmentation de la valeur** liée au marché, et l'expérience a montré que, souvent, vous aurez même payé plus. Fréquemment l'achat se fait sans avoir préalablement le **certificat CECB** qui donne une indication sur les performances énergétiques de l'objet.

Ainsi c'est surtout, et souvent même uniquement, **l'augmentation de valeur liée aux travaux** qui sera prise en compte par la banque. Il est donc très probable qu'elle vous demandera d'injecter des **fonds propres supplémentaires**. Malgré tout vous atteindrez probablement assez rapidement le **plafond lié à la valeur de marché** ou votre capacité à **assumer les charges**, liés à vos revenus. Les dépenses supplémentaires devront alors être assumées en totalité par des **fonds propres**.

Recommandations

Pour les **propriétaires de longue date**, et surtout tant que les taux hypothécaires restent bas et que les assainissements énergétiques sont bien subventionnés, il est recommandé de profiter de **réaliser ces travaux d'assainissement énergétique** et même, dans la mesure des moyens disponibles, d'une rénovation intérieure.

Pour les **acquéreurs de biens d'occasion**, il est recommandé de **prendre en compte les coûts des futures rénovations** à entreprendre, et notamment de demander le **CECB** avant de prendre sa décision d'achat. Si vous êtes très engagés dans l'acquisition, pourquoi ne pas demander au vendeur de participer financièrement à un rapport **CECB Plus** qui vous donnera une estimation du coût des futurs travaux d'assainissement énergétique.

Edificience réalise pour vous des certificats CECB, des rapport CECB Plus, des devis, et vous conseille dans le remplacement du système de chauffage. Elle vous accompagne dans votre projet de rénovation, vous aide à trouver le financement et assure le suivi du chantier.

