

Le financement de travaux de rénovation lors d'un achat

Par Stéphane Defferrard, administrateur-directeur de DL | Conseils en financement immobilier

Lors de l'achat d'un bien existant, des travaux d'entretien et de rénovation peuvent s'avérer nécessaires. Le financement devra donc porter sur un montant permettant l'achat du bien, un prêt hypothécaire traditionnel et, éventuellement, sur un complément pour les travaux si ceux-ci ne sont pas financés par les fonds propres.

Certains travaux peuvent faire l'objet d'une autorisation avec mise à l'enquête qui devra être obtenue avant la sortie des fonds. Il est aussi important de connaître l'article 103 de la LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions), en vigueur depuis mars 2011, qui précise qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment devra être effectué. Ce diagnostic devra être accompagné, si cette substance est détectée et en fonction de sa quantité, de sa localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement qui peut engendrer des coûts relativement importants.

Pour pouvoir donner son accord de prêt global, l'organisme de financement devra non seulement valoriser le bien existant mais également les

travaux. Ceci se fera sur la base d'une description détaillée, du choix des matériaux, des plans d'architecte et des devis précis.

La partie des travaux et des rénovations pourra faire l'objet d'un crédit de construction ou, suivant le montant, être décaissée par tranches successives. Dans ce dernier cas, le propriétaire devra avoir les ressources permettant de gérer les avances à payer aux artisans ou/et des éventuels imprévus. Il est conseillé de prévoir une marge sur le montant sollicité pour éviter toute surprise en cas de dépassement. Il en va de même pour la cédule hypothécaire qui devra être suffisante pour ne pas devoir l'augmenter par la suite en retournant chez le notaire.

Le choix du partenaire financier est primordial lors de projets de rénovation d'envergure et tous les paramètres

doivent être validés et confirmés avant de s'engager avec l'institution financière. A noter que les compagnies d'assurances n'octroient pas de crédits de construction mais peuvent parfois financer des travaux par un ou deux versements globaux.

Dans la plupart des cantons, les frais d'entretien comme les réparations et les rénovations qui n'entraînent pas directement une augmentation de la valeur de l'immeuble et les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles du revenu imposable sur présentation des factures y relatives. Il peut être intéressant de répartir les travaux sur plusieurs périodes d'imposition afin d'optimiser l'avantage fiscal. Les travaux à caractère de plus-values pourront quant à eux être déduits dans le calcul de l'impôt sur le gain immobilier lors de la vente du bien.



Stéphane Defferrard
Administrateur-directeur

DL

CONSEILS
EN FINANCEMENT
IMMOBILIER

Genève

tél.+41 22 730 10 10

Nyon

tél.+41 22 747 10 10

Lausanne

tél.+41 21 348 10 10

Vevey

tél.+41 21 977 10 10

Neuchâtel

tél.+41 32 858 10 10

Fribourg

tél.+41 26 460 10 10