

Normes

Construction et aménagement: Rénover est plus que jamais à la mode

Le marché de l'immobilier est en constante croissance depuis plusieurs années avec, pour premier impact, une hausse fulgurante des prix. Néanmoins, les acheteurs semblent toujours aussi nombreux au rendez-vous, en notant même, dans certaines régions, un manque considérable d'offres en rapport à la demande, tendance appuyée par les taux hypothécaires historiquement bas incitant beaucoup de familles à vouloir devenir, elles aussi, propriétaires.

Laurent PANNATIER, Proximo Sarl

En Suisse, la montée des prix a également eu des conséquences directes sur les exigences de la clientèle qui est d'accord de payer cher un objet immobilier pour autant qu'il satisfasse des besoins plus spécifiques. De plus, la situation du bien et notamment sa proximité au centre-ville a longtemps été le

critère principal alors qu'aujourd'hui la qualité de construction semble tenir une place toute aussi importante dans les choix des futurs acquéreurs. Si les finitions intérieures, la sélection des matériaux et les agencements auront un impact sur le prix d'un bien, ils joueront aussi un rôle au moment de la vente et influenceront les acheteurs potentiels en leur offrant des perspectives concrètes en matière d'économie d'énergie, de confort ou d'équipement dernier cri. Ainsi, il y a fort à parier qu'un objet de qualité sera privilégié par les acquéreurs et occupera par conséquent une place plus percutante sur le marché.

Rénover est plus que jamais à la mode

Ces dernières années, les biens immobiliers nécessitant des rénovations partielles ou parfois même de grande importance sont devenus de plus en plus prisés par la clientèle privée. La raison principale de cet attrait reste bien évidemment l'augmentation effrénée des prix rendant l'accès à la propriété plus difficile pour des familles modestes. En outre, cette approche permet aussi d'échelonner les travaux et les coûts liés sur plusieurs années réduisant ainsi la charge financière immédiate tout en offrant un libre choix des finitions. De plus, il est fiscalement intéressant de réaliser des rénovations vu que la plupart des dépenses pourront être déduites de la déclaration d'impôts du

Pour une installation efficace, les bons critères à retenir sont : les dimensions bien dimensionnées, les nouveaux systèmes de ventilation, une condition de veiller à l'isolation des rendements. A condition de veiller à l'isolation des rendements. A condition de veiller à l'isolation des rendements.



propriétaire. Au moment de mettre en vente son appartement ou sa maison, procéder à quelques travaux peut également s'avérer gagnant afin que l'objet puisse trouver preneur dans les meilleures conditions. Ils seront bien évidemment indirectement supportés par l'acquéreur dans la mesure où ils seront répercutés sur le prix de vente final. La pose d'une nouvelle cuisine, le changement des sols et des tapisseries ou le rafraîchissement des peintures sont par exemple des rénovations accessibles pouvant toutefois générer une plus-value sur un objet. Cependant, il est important de veiller à bien s'informer des coûts et risques liés aux travaux de rénovation envisagés en vue d'éviter toute mauvaise surprise et factures conséquentes. Notons en outre que depuis peu, il est notamment prévu par la loi que les travaux importants fassent l'objet d'un diagnostic amiante dont les répercussions en matière d'élimination sont à la charge du propriétaire et peuvent parfois entraîner des coûts importants.





Des constructions intelligentes

Les pouvoirs publics cherchent à favoriser les projets de construction durable en offrant notamment des déductions fiscales pour les travaux de rénovation visant à maintenir ou à perfectionner l'état d'un bâtiment existant. En outre, les améliorations telles que la pose d'un système de chauffage d'appoint, le changement des fenêtres ou l'isolation d'un bâtiment peuvent par exemple profiter de subventions de l'Etat. Cette approche cherche à inciter les propriétaires et les professionnels à construire intelligemment avec des conséquences bénéfiques à l'ensemble de la population sur le long terme. De plus, le désormais célèbre label Minergie® offre des garanties supplémentaires. Les exigences en matière d'isolation, de circulation de l'air, de chauffage et d'éclairage sont clairement définies et offrent une réduction globale de la consommation énergétique du bâtiment et donc de celle de ses occupants. Ces constructions sont bien évidemment plus chères à édifier mais s'inscrivent dans une optique durable et gagnante pour tous. Les communes ont tendance à favoriser ce type de projets et

offrent notamment des crédits préférentiels afin de motiver les professionnels à adopter ce modèle de construction. De plus, le label offre une plus-value au moment de la vente des biens. En effet, les acheteurs sont de plus en plus sensibles aux aspects écologiques et à l'économie de consommation énergétique, avantages garantis par les bâtiments certifiés. Malgré des coûts de construction supplémentaires de l'ordre de 4 à 10% en comparaison à un bâtiment classique et donc de prix à la vente légèrement plus élevés, il est fréquent qu'un projet labellisé se vende plus rapidement qu'une promotion classique.

Agencements et aménagements intérieurs

Les équipements d'une cuisine ou d'une salle de bains au même titre que le choix des revêtements des sols et des murs constituent un point tout aussi important que la construction du bâtiment en soi. En effet, les aménagements intérieurs sont déterminants dans le calcul de la valeur d'un bien immobilier car ils sont souvent très coûteux. Lors d'une acquisition sur plans, les futurs propriétaires ont géné-

ralement le choix des finitions et des équipements. Il est d'ailleurs fréquent que les enveloppes prévues par les constructeurs soient largement dépassées et que le prix final du bien varie par conséquent à la hausse. Outre le coût réel et parfois élevé de ces finitions, il est également important de noter que ce type d'aménagements a une valeur subjective auprès des acheteurs et peut ainsi parfois jouer un rôle prépondérant dans le choix d'un bien immobilier.

Un investissement à moyen terme

Entretien, rénover et aménager un objet immobilier dans des matériaux de qualité, c'est aussi investir dans

l'avenir. En achetant un appartement ou une maison, il est nécessaire de projeter son investissement sur plusieurs années et de penser à sa revente ainsi qu'à sa capacité ou non à prendre de la valeur. A ce propos, il a été démontré que les constructions rénovées ou labellisées garantissaient une plus-value plus intéressante à moyen terme en comparaison à d'autres objets. En outre, un bâtiment entretenu aura également tendance à se revendre mieux et dans des délais plus agréables car les acheteurs évalueront les travaux à prévoir avant de s'engager dans un projet d'achat et se verront par conséquent plus réticents lorsque les risques de surcoûts seront plus importants. ■



Vos collaborateurs en diagnostic amiante

M. + J. Béguin

CP 49

1024 Ecublens

079 833 29 22

expert@amdiag.ch

www.amdiag.ch