



«Financement»
Modernisation énergétique:
ce que vous devez savoir!

Raiffeisen Suisse
Jean-Luc Blanc / responsable Credit office
Mai 2017

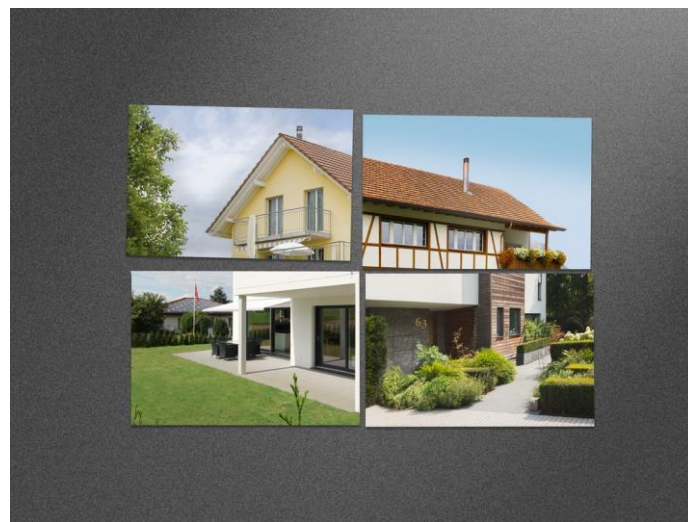
Avance, capitaux propres et capacité financière – les valeurs clés d'un financement

Exemple d'une maison individuelle

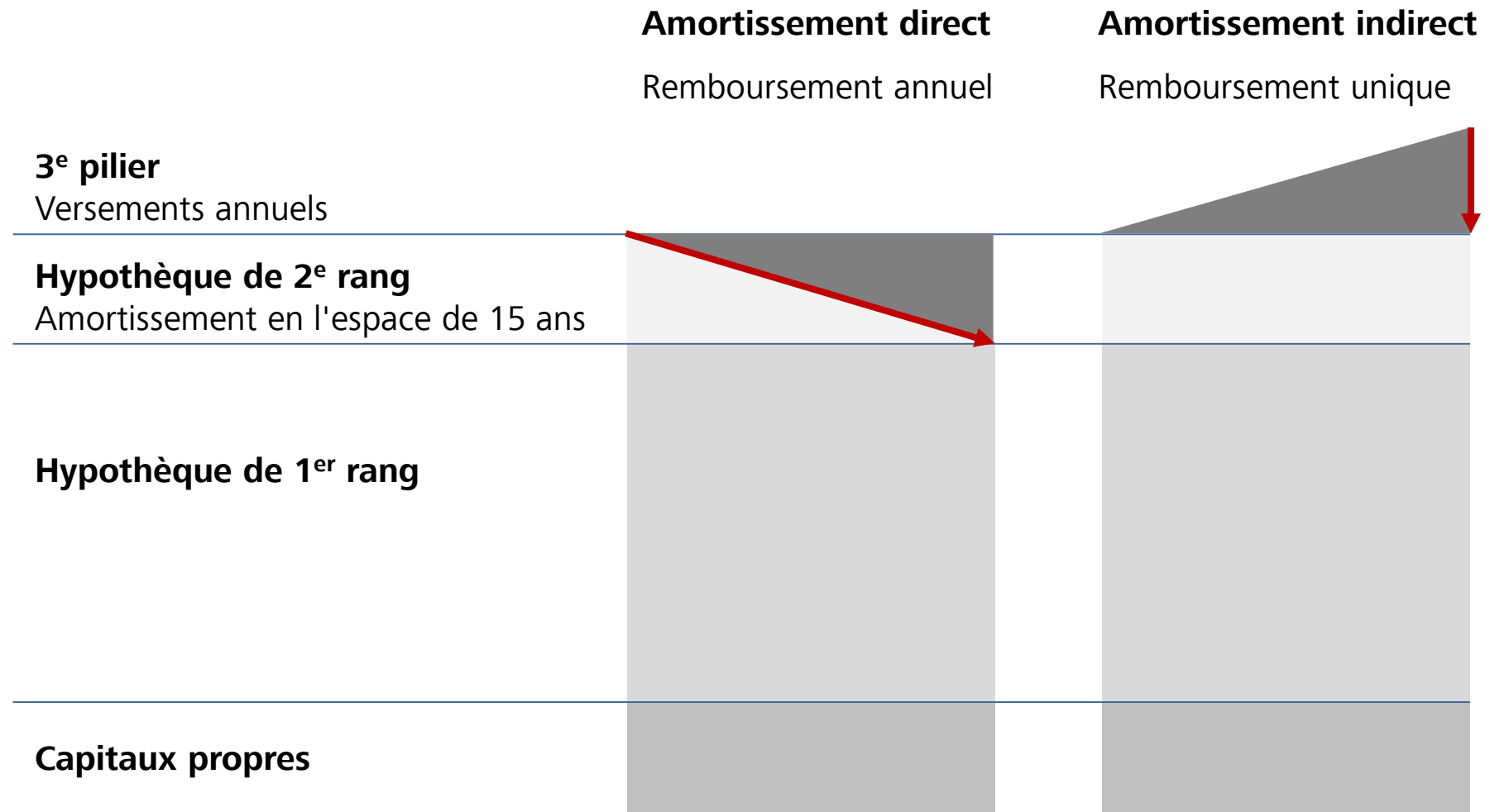
Prix d'achat	CHF 700'000
Capitaux propres (~20%)	CHF 150'000
Capitaux tiers (~80%)	CHF 550'000
Hypothèque en 1 ^{er} rang	CHF 460'000
Hypothèque en 2 ^e rang	CHF 90'000
Intérêt 1 ^{ère} hypothèque	CHF 23'000
Intérêt 2 ^e hypothèque	CHF 4'500
Amortissement (en 15 ans)	CHF 6'000
Entretien (0.7-1.5% du PA)	CHF 7'000
Coûts par an	CHF 40'500
Coûts par mois	CHF 3'375
Revenu annuel	CHF 156'000
Capacité financière (≤ 33)	28%

80/20/33

sont les chiffres-clés!



Amortissement obligatoire: direct ou indirect



Plan d'épargne volontaire: pourquoi?

- Prévoyance pour intérêts accrus
- Prévoyance pour capacité financière avec l'âge
- Prévoyance pour rénovations/investissements futurs



Plan d'épargne volontaire: comment?

- Avec le pilier 3a auprès d'une banque ou d'une assurance

- Avec un plan d'épargne en fonds de placement

- Avec un amortissement volontaire



Répercussion de l'amortissement et de l'augmentation de la valeur sur la planification financière

Situation initiale	Valeur vénale	CHF 700'000
	Besoin d'investissement	CHF 100'000
	dont 50 % à valeur ajoutée	CHF 50'000
	Valeur vénale après travaux	CHF 750'000
Financement	max. 80 % de CHF 750'000	CHF 600'000
	Hypothèque existante	CHF 500'000
	Augmentation hypothèque	CHF 100'000
	Fonds propres nécessaires	<u>CHF 0</u>

*: le financement présenté ne peut pas être généralisé étant donnée que chaque financement est évalué de manière individuelle.

Répercussion de l'amortissement et de l'augmentation de la valeur sur la planification financière

Situation initiale

Valeur vénale	CHF 700'000
Besoin d'investissement	CHF 100'000
dont 50 % à valeur ajoutée	CHF 50'000
Valeur vénale après travaux	CHF 750'000

Financement

max. 80 % de CHF 750'000	CHF 600'000
Hypothèque existante	CHF 550'000
Augmentation hypothèque	CHF 50'000
Fonds propres nécessaires	<u>CHF 50'000</u>

*: le financement présenté ne peut pas être généralisé étant donnée que chaque financement est évalué de manière individuelle.

Conditions générales

Le parc immobilier en Suisse



40

ans: c'est l'âge d'environ 80% des biens immobiliers en Suisse

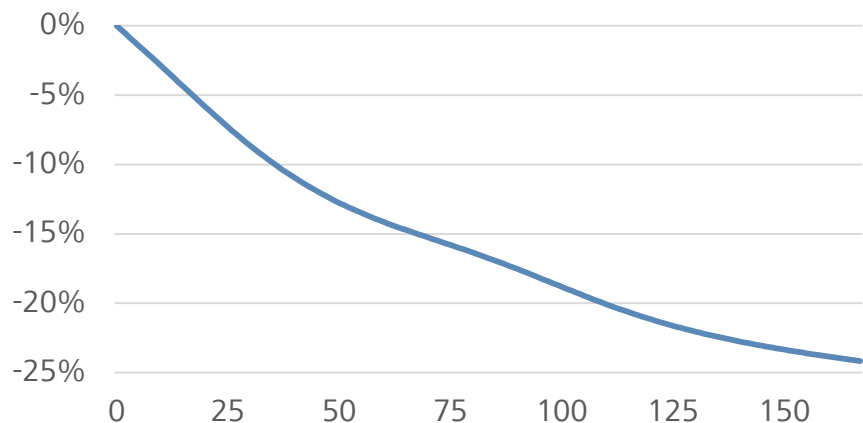
→ Sur les 1,64 mio de bâtiments en Suisse, 83% sont des immeubles d'habitation

Conditions générales

Avec le temps, l'immobilier perd en valeur

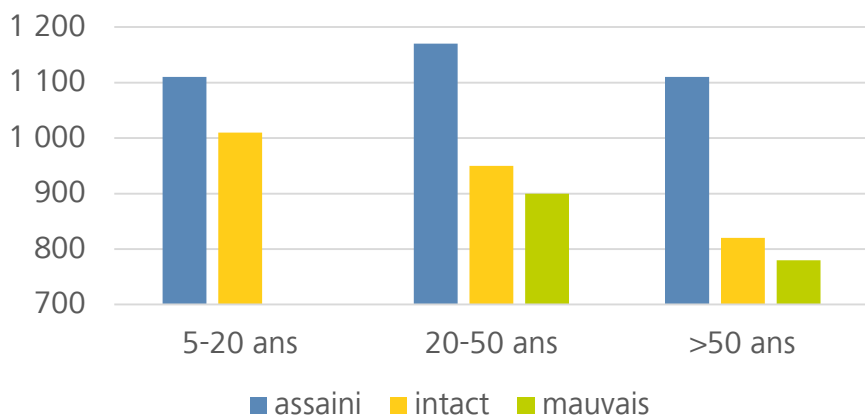
Décote selon l'âge (années)

Prix de transactions des maisons individuelles (2010-2015)



Différences de prix selon l'état

Prix moyen (2010-2015), en 1'000 CHF

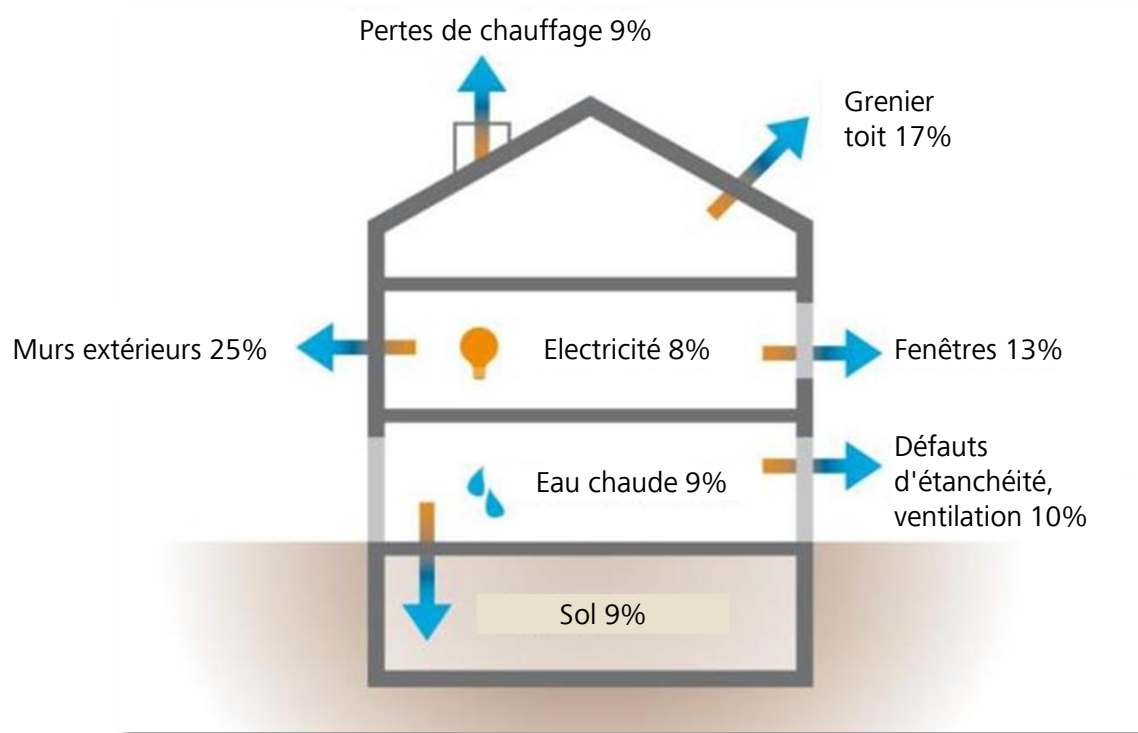


- Plus le temps passe, plus le prix des biens immobiliers baisse. Durant les 30 premières années, la baisse est continue et correspond à quelque 0,3% par an sur la base des données de transaction. Par la suite, la perte en valeur ralentit peu à peu.
- Toutefois, l'état de chaque bien est déterminant. En effet, l'âge du bien immobilier n'a quasiment plus d'influence sur le prix si le bien est en bon état ou entièrement rénové.
- En revanche, plus le bien est vieux et plus l'état du bien est «mauvais», plus le prix va baisser.

Source: Raiffeisen Research

L'assainissement – situation de départ

Nous chauffons l'environnement – tôt ou tard



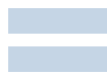
La stratégie d'assainissement

Rentabilité des mesures

Augmentation de l'efficacité



Amélioration de l'utilité du bien
et du confort



Assainissement économique



L'assainissement – ce qui est possible...

...à l'instar d'une maison individuelle classique



6 étapes: 2008-2014

- 1 Isolation thermique: plafonds et murs
- 2 Isolation du toit
- 3 Remplacement des fenêtres
- 4 Balcon thermique
- 5 Isolation des murs extérieurs et du toit
- 6 Toiture PV



Maison individuelle: 193 m², 3626 Hünibach

kWh/a

CHF

Besoin énergétique **avant** l'assainissement

40'725

6'000

Besoin énergétique **après** l'assainissement

8'330

1'650

Auto-provisionnement énergétique

25'045

5'000

Excédent

16'715

3'350

L'assainissement – ce qui est possible...

...à l'instar d'un immeuble locatif classique



Immeuble locatif: 19'000 m², 1202 Genève

kWh/a

CHF

Besoin énergétique **avant** l'assainissement

5'510'000

830'000

Besoin énergétique **après** l'assainissement

1'070'000

160'000

Auto-provisionnement énergétique

555'000

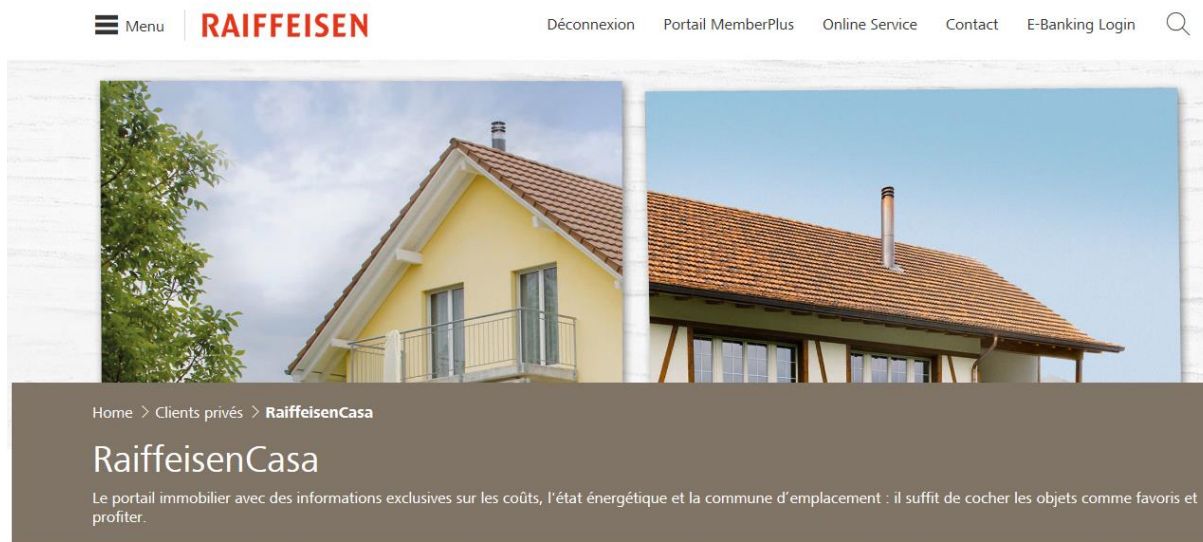
83'000

Approvisionnement

515'000

77'000

RaiffeisenCasa.ch – première plateforme immobilière de Suisse définissant la classe d'efficacité énergétique



Classification énergétique

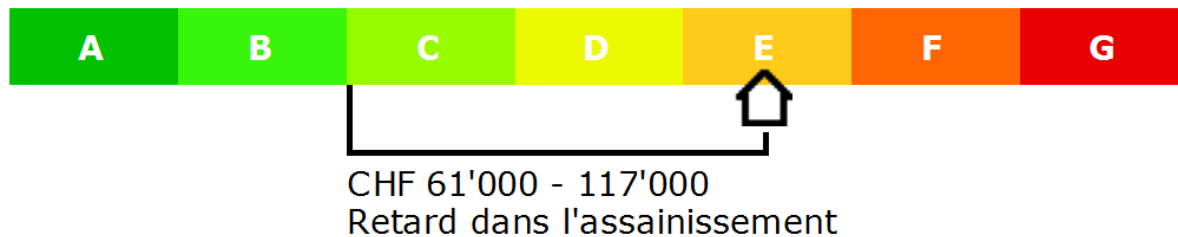


Estimation immobilière énergétique

Estimation simple possible avec Raiffeisen eVALO

6

Données suffisent pour une
estimation énergétique à 100%



Estimation immobilière énergétique

Analyse détaillée



🏠 Etat actuel du bâtiment
✂ Assainissement
📷 Vues
🖨 Rapport

ID conseil: CASi_production_114135

[Brève instruction](#) [FAQ](#) [FR >](#)

CECB® | [Rechercher un expert certifié](#)

Importer un projet client de www.evalo.ch

Sauvegarder

Intégralité des informations ⓘ

Données du bâtiment	38%
Classement énergétique	100%

[Données détaillées du bâtiment](#)

Classement énergétique ⓘ

CHF 61'000 - 117'000

Retard dans l'assainissement

Cycle de vie des parties du bâtiment ⓘ

Toit	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 20%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #00b050;"></div> <div style="width: 50%; background-color: #ccc;"></div> </div>
Plafond de la cave	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 45%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 55%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Façade	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 33%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 67%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Fenêtres	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 10%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 20%; background-color: #00b050;"></div> <div style="width: 70%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Chauffage	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 20%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 5%; background-color: #00b050;"></div> <div style="width: 75%; background-color: #ff3300;"></div> </div>

Âge actuel
 Durée de vie maximale
 Dépassement de la durée de vie maximale


Potentiel d'assainissement ⓘ

Toit	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 10%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 10%; background-color: #ff3300;"></div> <div style="width: 80%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Plafond de la cave	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 10%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 10%; background-color: #ff3300;"></div> <div style="width: 80%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Façade	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 10%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 90%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Fenêtres	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 10%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 30%; background-color: #ff3300;"></div> <div style="width: 60%; background-color: #ff3300;"></div> </div>
Chauffage	<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <div style="width: 10%; background-color: #ccc;"></div> <div style="width: 90%; background-color: #ff3300;"></div> </div>

Optimum
 Potentiel

Emplacement du bâtiment ⓘ

Adresse: Aachstrasse 3, 9320 Arbon



Grafiken © 2016 Nutzungsbedingungen Fehler bei Google Maps melden

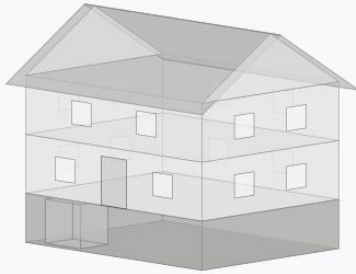
Dessiner

Supprimer le plan

Revenir à l'étape antérieure

Centrer la carte

Modèle de bâtiment



←
●
→

16

Mai 2017

Credit office-RCH

RAIFFEISEN

Estimation immobilière énergétique

Analyse détaillée



[Etat actuel du bâtiment](#) [Assainissement](#) [Vues](#) [Rapport](#) ID conseil: CASi_production_114135 [Brève instruction](#) [FAQ](#) [FR >](#)
[CECB®](#) | [Rechercher un expert certifié](#)

Données détaillées du bâtiment

Apparence





Construction Maison individuelle

Année de construction 1946

Situation de montage Bâtiment autonome

Nombre d'étages 2 Etages

Toit

Année de construction du toit 1955

Longueur (parallèle au faîte) [m] 9

Largeur [m] 7

Fenêtres

Année de construction des fenêtres 1975

Surface des fenêtres en pourcentage de la façade 15

Cave

Sous-sol Complètement excavé

Photovoltaïque

Surface des panneaux [m²] 0

Consommation

Surface habitable chauffée [m ²]	<input type="text" value="209.00"/> 209.00	<input type="text" value="157.50"/> 157.50
Consommation [Litre/Année]	<input type="text" value="3'800"/> 3'800	<input type="text" value="3'315"/> 3'315

Chauffage

Type de chauffage Mazout

Année d'installation du chauffage 1990

Eau chaude Chauffage avec eau chaude

Grenier Dernier étage chauffé

Pré-assainissement

Isolation du toit Pas assaini

Isolation du dernier étage Pas assaini

Isolation de l'enveloppe extérieure Pas assaini

Isolation d'un plafond de cave Pas assaini

Estimation immobilière énergétique

Analyse détaillée



🏠 Etat actuel du bâtiment
✂ Assainissement
📷 Vues
🖨 Rapport

ID conseil: CASI_production_114135

[Brève instruction](#) [FAQ](#) [FR >](#)

[CECB®](#) | [Rechercher un expert certifié](#)

Importer un projet client de www.evalo.ch

Sauvegarder

Intégralité des informations ?

Données du bâtiment	77%
Classement énergétique	100%

[↓ Données détaillées du bâtiment](#)

Classement énergétique ?

A
B
C
D
E
F
G

CHF 71'000 - 90'000
Retard dans l'assainissement

Cycle de vie des parties du bâtiment ?

Toit	<div style="width: 50%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Plafond de la cave	<div style="width: 45%;"><div style="width: 15%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Façade	<div style="width: 35%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Fenêtres	<div style="width: 20%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Chauffage	<div style="width: 25%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>

Âge actuel
 Durée de vie maximale
 Dépassement de la durée de vie maximale

Potentiel d'assainissement ?

Toit	<div style="width: 30%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Plafond de la cave	<div style="width: 25%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Façade	<div style="width: 45%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Fenêtres	<div style="width: 15%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>
Chauffage	<div style="width: 45%;"><div style="width: 10%; background-color: #ff0000;"></div></div>

Optimum
 Potentiel

Emplacement du bâtiment ?

Adresse: Aachstrasse 3, 9320 Arbon

Dessiner

Revenir à l'étape antérieure

Supprimer le plan

Centrer la carte

Modèle de bâtiment

← ● →

Estimation immobilière énergétique

Simulation de scénarios d'assainissement

[Etat actuel du bâtiment](#)
[Assainissement](#)
[Vues](#)
[Rapport](#)
ID conseil: CASi_production_114135 CECB® | Rechercher un expert certifié

Assainissement automatique

Besoin énergétique Budget

Assainissement selon les besoins énergétiques ?

[Appliquer](#)

← ● →

Bilan après assainissement ?

CHF 49'000 - 63'000
Investissements proposés

Consommation de mazout ?

Réduction 34%

Litre/Année

Avant	3'800
Réduction	1'298
Après	2'502

Emission de CO₂

Réduction 34%

Kg/Année

Avant	10'640
Réduction	3'633
Après	7'007

Investissements indicatifs en CHF ?

Cycle de vie des parties du bâtiment ?

Potentiel d'assainissement ?

Solar Thermie ?

Photovoltaïque ?

Subventions du Programme Bâtiments de la Confédération ?

	m ²	CHF
A	0	0
B	147	4'420
C	114	1'139
Total	261	5'559

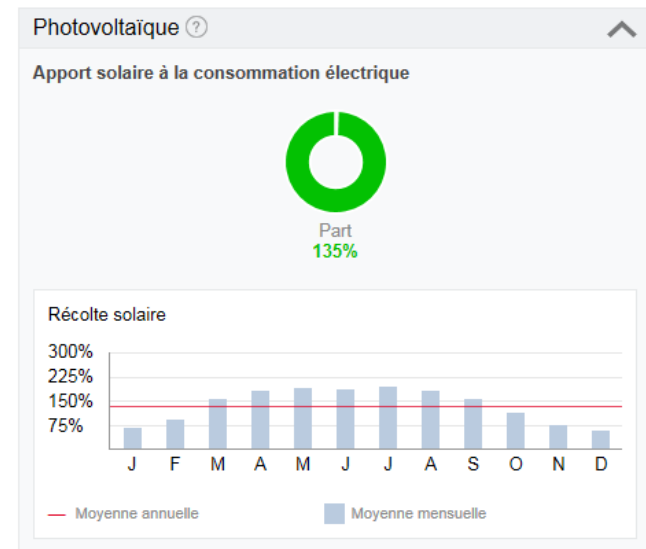
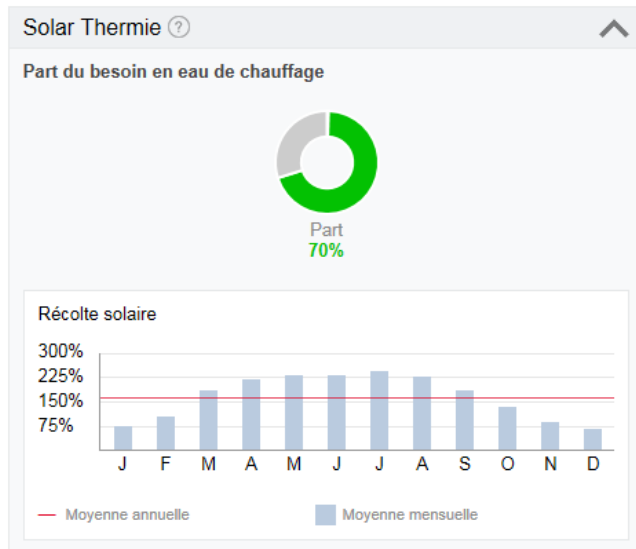
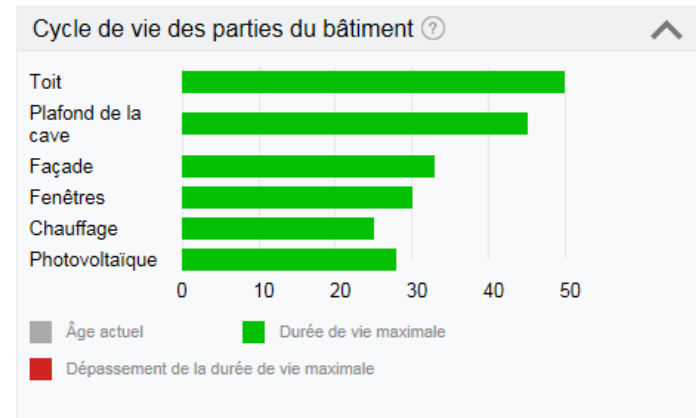
Programmes cantonaux de subventionnement TG

Estimation immobilière énergétique

Simulation de scénarios d'assainissement

Investissements indicatifs en CHF ?

	CHF
Toit/Grenier	32'000 - 41'000
Plafond de la cave	17'000 - 22'000
Façade	73'000 - 93'000
Fenêtres	21'000 - 27'000
Chauffage	43'000 - 54'000
Photovoltaïque	16'000 - 22'000
Total	202'000 - 259'000



Estimation immobilière énergétique

Vues et export de données pour partenaires experts

Home Etat actuel du bâtiment Assainissement **Vues** Rapport ID conseil: CASi_production_114135 Brève instruction FAQ FR > CECB® | Rechercher un expert certifié

Vues

Enveloppe ext. Vue intérieure Terrain

Sélectionnez un fichier Upload

Certificats

		Date d'enregistrement
Certificat énergétique:	↓ ×	Upload
CECB:	↓ ×	Upload
CECB Plus:	↓ ×	Upload
Minergie:	↓ ×	Upload
Autre document:	↓ ×	Upload
Exportation des données pour partenaire professionnel:		Download

L'assainissement - conclusion

Toujours garder l'objectif final en tête...



Se faire une idée globale «Situation réelle»

Développer une stratégie d'utilisation



Elaborer un concept d'assainissement et de financement

→ Le logement en propriété est un placement

Nos conseillers sont à votre disposition pour un conseil personnalisé.

N'hésitez pas à nous contacter.

Banque Raiffeisen des Montagnes Neuchâteloises

Rue du Temple 19, 2400 Le Locle

Tél. 032 933 94 00

Agences à:

La Brévine

Rue du Village 180, 2406 La Brévine

Tél. 032 934 30 75

La Chaux-de-Fonds

Av. Léopold-Robert 11, 2300 La Chaux-de-Fonds

Tél. 032 910 52 00

Les Ponts-de-Martel

Rue de l'Industrie 7, 2316 Les Ponts-de-Martel

Tél. 032 934 30 40



montagnes-neuchateloises@raiffeisen.ch

raiffeisen.ch/montagnes-neuchateloises