Fiche d'information

Financement pour les communautés de propriétaires par étage

Cette fiche d'information vise à expliquer aux communautés de propriétaires par étage et aux prestataires de conseil incitatif comment les investissements peuvent être financés et quels avantages peuvent être obtenus sur le plan fiscal.

En principe, il est recommandé d'entamer suffisamment tôt le dialogue avec une institution financière, de discuter des possibilités de financement et de les intégrer dans la planification de la construction et du calendrier.

Planification des investissements et de l'entretien: une tâche qui s'inscrit dans la durée

Pour qu'un bien immobilier ou un logement conserve sa valeur, il doit être entretenu, ce qui engendre des coûts. S'occuper du financement des futurs investissements est donc une tâche permanente. Les communautés de propriétaires par étage planifient ces investissements avec des fonds de rénovation. Concernant la production de chaleur, il est recommandé d'alimenter un fonds réservé exclusivement à cet usage.

Financement du remplacement d'un système de production de chaleur

Les possibilités de financement suivantes s'offrent en principe aux PPE:

- Fonds de rénovation
- Souscription d'un prêt par la communauté de propriétaires par étage
- Souscription ou augmentation d'une hypothèque par chaque copropriétaire

Fonds de rénovation

L'argent versé au cours des années par les copropriétaires dans le fonds de rénovation peut être utilisé pour le remplacement du système de production de chaleur.

Prêts

Plusieurs banques octroient directement des prêts aux communautés de copropriétaires par étage, sans que chaque copropriétaire ne doive augmenter sa propre hypothèque. Le financement n'est possible que pour les rénovations ou les investissements dans les parties communes (p. ex. production de chaleur). La communauté de copropriétaires par étage répond de sa fortune, tandis que les différents copropriétaires répondent de leurs contributions annuelles.

En principe, il est recommandé d'entamer suffisamment tôt le dialogue avec une institution financière, de discuter des possibilités de financement et de les intégrer dans la planification de la construction et du calendrier.

Hypothèques

Le remplacement du système de production de chaleur peut également être financé par le biais d'une augmentation des hypothèques de chaque copropriétaire. Lors de l'octroi d'un crédit, les banques doivent à nouveau examiner les conditions de revenus et/ou la valeur du bâtiment. Voir également à ce sujet la fiche d'information « Financement de logements en propriété à usage propre » de chauffez renouvelable.

Subventions

La Confédération, les cantons, les communes, les fournisseurs d'énergie, etc. subventionnent différentes mesures visant à encourager un recours accru aux énergies renouvelables pour les systèmes de production de chaleur servant au chauffage et à l'eau chaude. Les subventions peuvent fortement varier selon les années et les communes. Vérifiez les subventions dont vous pouvez bénéficier dans votre région et intégrez-les à l'avance dans votre réflexion: www.francsenergie.ch.

Les demandes de subventions doivent être déposées avant le début des travaux!

Valeur du bien immobilier

La valeur d'un bien immobilier doté d'installations de bonne qualité correspondant aux lois ou aux normes les plus récentes reste stable, voire augmente. Les chances d'obtenir un meilleur rendement en cas de vente du bien sont ainsi accrues.

Fiscalité

Les coûts des mesures destinées à économiser l'énergie peuvent être déduits du revenu imposable au niveau de l'impôt fédéral direct et, également dans la plupart des cantons, en tant que frais d'entretien du bien immobilier.

Les frais d'entretien usuels peuvent être déduits fiscalement uniquement l'année où ils ont été engagés. En revanche, les investissements destinés à réduire la consommation d'énergie peuvent être déduits sur une période pouvant aller jusqu'à trois ans, à condition qu'ils ne puissent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été réalisés.

Dans la plupart des cantons, les versements à un fonds de rénovation donnent également droit à des déductions.

Il vaut la peine d'examiner les répercussions fiscales au niveau individuel, car investir dans un nouveau chauffage (et/ou d'autres mesures énergétiques) peut avoir un effet positif sur la fiscalité.

Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Les «Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments» de l'Association suisse des banquiers (ASB) sont entrées en vigueur le 1er janvier 2023. Un délai de transition jusqu'au 1er janvier 2024 est prévu pour adapter les processus bancaires internes.

Dans le cadre du conseil en financement immobilier, il convient notamment, selon le point 2, d'aborder la question du maintien de la valeur à long terme et donc celle de l'efficacité énergétique du bâtiment à financer, en particulier pour les biens immobiliers anciens ou nécessitant des travaux de rénovation. Les mesures de rénovation correspondantes doivent être évoquées et discutées à cette occasion.

→ Directives de l'ASB pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (swissbanking.ch)