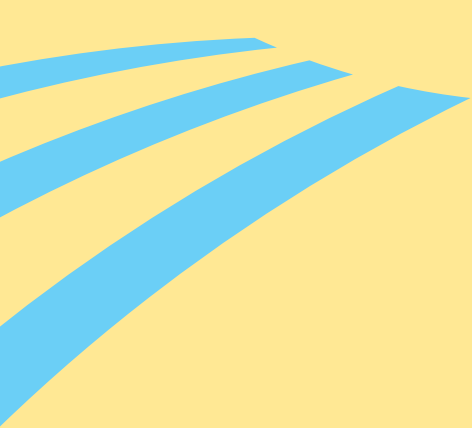


**Transformer
et rénover**
Maintenir la valeur
et profiter



Clientis

Votre banque régionale



Investissements à caractère de plus-value

Les immeubles sont considérés comme des valeurs stables. Toutefois, chaque immeuble vieillit. Il est conseillé de vérifier périodiquement l'état de la construction.

Une rénovation s'impose si l'on constate une usure importante ou des défauts. Une rénovation partielle devrait être envisagée tous les 10 à 15 ans, une rénovation totale tous les 30 à 40 ans. Une transformation ou un agrandissement peut augmenter le confort dans un même temps.

Lorsqu'un immeuble n'est pas entretenu soigneusement, il perd graduellement de sa valeur. L'expérience le démontre: reporter à plus tard des travaux d'entretien est de mauvais conseil. Des dommages mineurs

s'amplifient, les coûts se multiplient. Chaque rénovation est un investissement qui maintient la valeur de l'objet ou qui génère une plus-value.

Les travaux de rénovation maintenant la valeur de l'objet peuvent en règle générale être déduits des impôts. Du fait de taux hypothécaires attrayants, le moment pour envisager des rénovations est propice. Des investissements dans des travaux de transformation et de rénovation sont utiles et profitables à la fois.



Procéder de manière ciblée

Très peu de propriétaires fonciers sont eux-mêmes des professionnels de la construction. Le répertoire par branches professionnelles permet de trouver rapidement une palette d'artisans. En demandant plusieurs offres, nous obtenons une fourchette de prix. Il est conseillé en l'occurrence de comparer soigneusement les offres, notamment les prestations proposées (travail, voies d'accès, etc.). Quiconque veut y mettre du sien éclaircit ce point déjà dans le cadre de l'offre.

Comme bases, nous trouvons des contrats préimprimés, des conditions générales ainsi que des normes et des recommandations que l'on peut obtenir auprès de la Société

suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) et de l'Association suisse des entrepreneurs généraux (ASEG).

Un procès-verbal contresigné des défauts constatés convient à la réception des travaux ou à la reprise d'un logement en propriété. En présence de défauts, l'entrepreneur et les artisans répondent durant le délai de garantie. Ce délai se monte selon la SIA et l'ASEG à deux ans, pour les défauts cachés à cinq ans.



Créer de la place, augmenter le confort

Après l'acquisition d'une construction ancienne ou si l'on vit depuis de nombreuses années déjà dans le même logement en propriété, de nouveaux besoins peuvent se poser. C'est ainsi qu'il manque par exemple une chambre de travail ou d'hôte, alors que la chambre d'enfant reste sans emploi. La cave est élevée au rang d'atelier de bricolage et de loisirs. Parfois, la place fait tout simplement défaut. Des placards supplémentaires améliorent la situation, de même que l'aménagement des combles.

Les locaux d'habitation doivent être non seulement pratiques: le confort et l'ambiance sont aussi demandés. Une transformation crée une nouvelle qualité d'habitat et de vie. Le choix judicieux des matériaux - des

fenêtres avec isolation acoustique, par exemple - revêt une signification importante. De même, de la lumière en suffisance et placée correctement augmente l'ambiance de bien-être.

Une transformation permet de mettre en valeur des locaux mal utilisés et dépourvus de confort.



Economiser de l'énergie

Le montage de fenêtres à isolation thermique ou l'isolation de façades et de plafonds représente dans les constructions plus anciennes les travaux de rénovation les plus fréquents. Les économies d'énergie en résultant amortissent fréquemment les coûts de transformation en quelques années déjà.

Les mesures suivantes contribuent entre autre à économiser de l'énergie:

- ▶ Les fenêtres à isolation thermique réduisent la consommation énergétique.
- ▶ Des couches d'isolation thermiques dans les murs extérieurs, dans la chape du grenier, au plafond de la cave et le cas échéant sous le toit peuvent sensiblement diminuer la consommation totale d'énergie.

- ▶ La séparation claire entre les locaux chauffés et froids (cave, local à outils, etc.) réduit les dépenses de chauffage.

Dans le cadre de travaux de rénovation plus importants, l'engagement d'une pompe à chaleur à la place d'un chauffage classique au mazout ou au gaz est digne d'examen. Les collecteurs d'énergie solaire ou un chauffage à pellets de bois sont d'autres variantes envisageables.



6 Profiter des avantages fiscaux

Les rénovations peuvent en général être déduites des impôts dans la mesure où elles n'augmentent pas la valeur d'un immeuble. La déduction des coûts de rénovation n'est payante que s'ils dépassent l'abattement forfaitaire annuel admis dans la plupart des cantons.

La plupart des administrations fiscales distribuent des aide-mémoire précisant quels débours peuvent être déduits des impôts. Alors que les investissements à caractère de plus-value ne peuvent pas être déduits, il est possible en règle générale de défalquer des impôts les rénovations suivantes maintenant la valeur d'un objet:

- ▶ Travaux de tapisserie et de peinture.
- ▶ Travaux de revêtements, par exemple le remplacement de tapis par un parquet.
- ▶ Transformation de la cuisine ou de la salle de bain (une quote-part à caractère de plus-value est normalement éliminée).
- ▶ Remplacement ou réparation d'installations électriques, du chauffage, boiler, machine à laver, tumbler, réfrigérateur, etc., pour autant que le nouvel équipement ne soit pas plus élevé que l'ancien.
- ▶ Rénovation de façades et réfection du toit.
- ▶ Mesures d'économie énergétique.

Pour déterminer les travaux susceptibles de déduction fiscale dans un cas concret, il est conseillé de contacter l'autorité fiscale avant leur exécution.



Le partenaire financier à vos côtés

Quel est le meilleur moyen de financer des transformations et des rénovations? La règle générale veut que les petits travaux soient si possible financés à partir des fonds propres, par exemple en puisant dans le compte d'épargne à cet effet.

Pour les montants plus importants, l'hypothèque existante peut être augmentée. Dans le cadre des principes d'avances applicables, les projets de rénovation sont financés soit par un relèvement de crédit sur les hypothèques amorties, soit par une avance plus élevée. Les hypothèques déjà

amorties, notamment, peuvent en règle générale être augmentées sans problème pour des rénovations.

Lorsque le financement est possible et supportable, il conviendrait de ne renoncer en aucun cas à des rénovations et transformations nécessaires et sensées. Nous vous conseillons volontiers.

**Nous sommes personnellement à votre service,
chaque fois que vous avez besoin de nous. Contactez-nous.**

Ct.	Banque	Siège	Internet
AG	Clientis Bank Küttigen-Erlinsbach Clientis Sparkasse Oftringen	Küttigen Oftringen	cke.clientis.ch sko.clientis.ch
BE	Clientis Bank Oberaargau Clientis Caisse d'Épargne Courtelary	Huttwil Courtelary	bankoberaargau.clientis.ch cec.clientis.ch
FR	Clientis Sparkasse Sense	Tafers	sks.clientis.ch
LU	Clientis EB Entlebucher Bank	Schüpfheim	eb.clientis.ch
SG	Clientis Bank Oberuzwil Clientis Bank Thur Clientis Bank Toggenburg Clientis Biene Bank im Rheintal	Oberuzwil Ebnet-Kappel Kirchberg Altstätten	oberuzwil.clientis.ch bankthur.clientis.ch cbt.clientis.ch bienebank.clientis.ch
SH	Clientis BS Bank Schaffhausen Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen	Hallau Thayngen	bsb.clientis.ch thayngen.clientis.ch
SO	Clientis Bank im Thal	Balsthal	bankimthal.clientis.ch
ZH	Clientis Sparcassa 1816 Clientis Zürcher Regionalbank	Wädenswil Wetzikon	spc.clientis.ch zrb.clientis.ch

