



MAUDE PYTHOUD,
EXPERTE IMMOBILIÈRE CHEZ MONEYPARK - LAUSANNE

Acheter un bien immobilier ancien: nos conseils d'expert

Je suis sur le point d'acheter une maison datant des années 80. Elle semble bien entretenue et des rénovations mineures ont été effectuées, comme la cuisine, la salle de bains et les fenêtres. Quelles sont les choses auxquelles je dois faire attention et comment puis-je conserver une certaine marge de manœuvre pour le financement de l'hypothèque?



ADOBE STOCK

pour maintenir la maison en bon état. Vous pouvez consulter des tableaux de durée de vie sur Internet pour connaître l'espérance de durée moyenne des différents éléments. Si vous n'êtes pas absolument convaincu, je vous conseille de visiter le bien avec un expert immobilier. Celui-ci détectera plus rapidement les défauts et pourra, le cas échéant, déconseiller l'achat ou donner l'indication décisive pour négocier une réduction du prix d'acquisition.

A quoi veiller lors de l'achat d'un bien ancien?

L'état énergétique du bien immobilier n'est pas seulement très important en raison de la pénurie d'énergie actuelle. Il vous donne également des informations sur la qualité de la construction. Les coûts de chauffage et les charges des dernières années vous permettent de savoir si le bien immobilier est correctement isolé et s'il peut être exploité efficacement. S'il y a un besoin de rattrapage, vous devriez le budgétiser et examiner les possibilités d'utilisation des fonds de prévoyance ou d'une augmentation ultérieure de l'hypothèque.

Déterminer les besoins futurs en matière de rénovation

Le fait que les fenêtres aient déjà été remplacées est certainement un bon début. Une question cruciale serait ensuite l'état des murs extérieurs, du sous-sol et du toit. Il s'agit là d'un

montant à six chiffres si vous souhaitez procéder à une rénovation énergétique. L'installation d'une pompe à chaleur ou d'un chauffage à pellets coûte quelques dizaines de milliers de francs, ce qui est rentable compte tenu des prix actuels du pétrole et du gaz. Cela ne vaut que dans une certaine mesure pour les interventions de construction telles que l'isolation thermique. Elles permettent toutefois de réduire les frais annexes, d'améliorer la conservation de la valeur et d'augmenter le confort.

En cas de doute, faites appel à un expert immobilier

A long terme, les biens immobiliers entraînent des coûts annuels d'environ un pour cent de leur valeur pour l'exploitation et les réparations. En outre, vous devriez mettre de côté chaque année deux pour cent de provision

Financer des rénovations

Vous pouvez retirer tous les cinq ans des fonds liés, comme ceux des deuxième et troisième piliers, et les utiliser pour des investissements de préservation ou d'augmentation de la valeur. Notez que le retrait donne lieu à un impôt sur les prestations en capital. Pour éviter cet impôt tout en faisant valoir des charges d'intérêts hypothécaires plus élevées dans la déclaration d'impôt, vous pouvez envisager, au lieu du retrait, une mise en gage avec augmentation simultanée de l'hypothèque. Ainsi, l'avoir de prévoyance reste dans la caisse de pension, respectivement dans le troisième pilier, où il continue à être rémunéré en franchise d'impôt. En cas d'investissements entraînant une plus-value, il en résulte automatiquement une diminution de l'avance en raison de la valeur plus élevée du bien immobilier après la rénovation. Vous disposez ainsi d'une marge de manœuvre pour une augmentation, pour autant que la capacité financière soit maintenue. Dans le cas d'investissements de préservation de la valeur, l'augmentation n'est possible que si la limite de nantissement de 80% n'est pas atteinte. ■