

L'avis de l'expert

Maintenir la valeur de son logement

Jean-Luc Blanc

Responsable
Credit Office
Raiffeisen Suisse



Entreprendre régulièrement des mesures d'assainissement implique certes un engagement de capitaux mais permet de préserver la valeur des logements en propriété. Leur prix de vente peut ainsi augmenter de plus de 15% lorsque le bâtiment se trouve dans un état de conservation au-dessus de la moyenne. Avec un niveau supérieur d'aménagement intégrant, par exemple, une cuisine multifonctionnelle ou des blocs sanitaires ou des revêtements de sol aux goûts du jour, l'augmentation peut même aller jusqu'à 45%.

Ces chiffres montrent que la durabilité de la valeur d'un immeuble ne dépend pas uniquement de son emplacement, de l'accessibilité par les transports en commun sur place et de la capacité d'utilisation optimale du bâtiment. Elle est tout autant conditionnée par les mesures d'entretien et d'assainissement régulières en vue



La durabilité de la valeur d'un logement dépend aussi de la manière dont le propriétaire l'entretient. GETTY IMAGES

Le CECB devient déterminant à l'achat et à la vente d'un bien immobilier.

d'une vente ultérieure ou de la transmission aux enfants.

Il y a aujourd'hui des outils à disposition des propriétaires comme le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB) qui permet de faire attester de l'état de sa maison. Il indique la consommation d'énergie d'une habitation pour le chauffage, l'eau chaude, l'éclairage et autres consommateurs électriques. Des mesures de rénovation sont proposées, qui intègrent les énergies renouvela-

bles. Le CECB se révèle déterminant à l'achat ou à la vente d'un bien immobilier. On peut aussi rénover virtuellement sa maison avec le programme evalo et calculer le montant des investissements, des subventions et des économies d'énergie et d'impôt.

Il faut savoir que les améliorations visant à l'optimisation énergétique des bâtiments font l'objet de soutiens de la part des cantons, notamment dans le cadre du CECB. Avec le «Programme Bâtiment» (www.leprogrammebatiments.ch/fr), le canton de Vaud propose différentes subventions. Il faut toutefois veiller à transmettre les documents nécessaires à l'approbation de la subvention avant la réalisation des travaux.

Votre banque pourra vous conseiller plus en détail sur l'octroi d'hypothèques et aborder avec vous les thèmes de la rénovation et de la modernisation énergétique. Des mesures adéquates permettent non seulement de réduire les coûts énergétiques tout en augmentant le confort, mais surtout elles préservent, voire même augmentent la valeur du bien immobilier. Une stratégie de rénovation à long terme constitue la base d'une planification financière optimale.

www.raiffeisencasa.ch

Chronique

Par Pierre Jacquot,
président du SVIT Romandie



Lausanne, capitale romande?

En arrivant à Lausanne par l'ouest, le constat est flagrant: des grues s'activent de tous les côtés dans l'agglomération qui la sépare de Morges. Réunissant 40% de la population vaudoise, ce périmètre forme déjà le plus grand pôle urbain du canton. Et d'ici à 2030, les prévisions annoncent une augmentation annuelle d'environ 5000 nouveaux habitants et quelque 3000 emplois supplémentaires.

Il n'est donc pas étonnant de voir s'y développer des projets immobiliers parmi les plus grands de Suisse romande, notamment les écoquartiers portés par la Ville de Lausanne avec 8000 habitants à venir au Plaines du Loup et 4200 à Vidy, mais aussi les périmètres CFF avec Malley-Gare, Parc Simplan et Quai Ouest à

Renens avec 600 logements et le double de places de travail. À Crissier, le projet Oassis comprendra 550 logements d'ici à 2019 et Cocoon, à Bussigny, promet 35 000 m² de surfaces de bureaux.

Pourquoi la région lausannoise est-elle si attractive? Ses infrastructures, sa situation centrale et ses multiples dessertes de transport constituent un élément de réponse évident. En outre, avec sa fiscalité raisonnable - et son cadre de vie agréable... -, le canton de Vaud a su attirer nombre de PME et de multinationales. En fournissant une main-d'œuvre qualifiée et de l'innovation, les grandes écoles ont su les retenir. Avec l'ouverture prochaine de la Vaudoise Aréna, Lausanne Capitale olympique pourrait devenir la

capitale du «sportainment» et celle des concerts.

Tous ces éléments positifs incitent à l'optimisme. Pourtant, ce développement n'est-il pas trop ambitieux? En effet, on ne peut négliger l'augmentation des taux de vacance, y compris résidentiels, sur l'Ouest lausannois et la demande limitée en grandes surfaces de bureaux. De plus, la congestion des voies de circulation soulève des questions sur la capacité de la métropole vaudoise d'attirer beaucoup plus d'habitants.

Observons les évolutions des prochaines années... et comme disait le philosophe italien Antonio Gramsci, «allions le pessimisme dans la réflexion à l'optimisme dans l'action.»

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Rédacteur en chef responsable

Claude Ansermoz

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel Immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL Centre d'impression

Lausanne SA à Bussigny

Editeur: Tamedia Publications

romandes SA, avenue de la Gare 33,

CP 585, 1001 Lausanne;

tél. 021 349 44 44; directeur

Serge Reymond, une publication

de Tamedia AG. Indication de

participations importantes selon

article 322 CPS: Actua Immobilier

SA, CIL Centre d'Impression

Lausanne SA, ImmoStreet.ch SA,

Homegate AG, LC Lausanne-Cités

SA, Société de Publications

Nouvelles SPN SA