

RENOVATION DES LOGEMENTS PPE - UN CASSE-TETE POUR LES FONDS DE RENOVATION

Au cours de ces dernières décennies, le nombre de propriétaires de biens immobiliers a régulièrement augmenté, attirés par de faibles taux d'intérêt.

Actuellement, près de 40% de la population est propriétaire. Le taux d'accession à la propriété varie toutefois considérablement d'une région à l'autre. Dans les cantons de Bâle-Ville et de Genève, ce taux est inférieur à 20% et dans le canton de Zurich inférieur à 30%. Les ratios d'accession à la propriété les plus élevés se trouvent dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, du Jura et du Valais où ils dépassent largement les 50%.

La copropriété – une forme d'habitation populaire

En 1965, la loi a introduit la possibilité de logement PPE. Depuis lors, cette forme d'habitation a beaucoup séduit. Les prix des terrains considérablement plus élevés et la rareté des terrains à bâtir ont fait que les propriétés par étage représentent la majeure partie de l'activité de construction au détriment des maisons individuelles. Une étude de marché du Credit Suisse a établi un ratio de deux pour un.

Besoin croissant de rénovation

La durée de vie de l'enveloppe du bâtiment (toit, la façade et les fenêtres) et les installations techniques telles que le chauffage et l'ascenseur, est généralement de 25 ans. Environ un cinquième des propriétés par étage d'aujourd'hui ont déjà plus de 30 ans et leur proportion augmente régulièrement. Par conséquent, le besoin de rénovation voire d'assainissement augmente.

En dehors de ce qui a trait à leur propre appartement, les décisions sur les mesures d'assainissement – ajustement de l'enveloppe et des installations techniques du bâtiment - doivent être assumées par l'ensemble des propriétaires. Cela peut non seulement mener à des désaccords et à des querelles, mais aussi à des difficultés financières. Il est donc judicieux que les réserves financières soient épargnées sous la forme d'un fonds de rénovation. Le manque de financement et les désaccords retardent le début des travaux, ce qui peut réduire considérablement la valeur de la propriété.

Le fonds de rénovation

Le Code civil ne prévoit pas d'obligation légale de créer un fonds de rénovation. Cependant, il est absolument recommandé. Il permet la planification à long terme et l'optimisation de l'entretien et de la rénovation des bâtiments.

La mise en place d'un fonds de rénovation peut se faire à tout moment, et pas seulement au moment de l'acquisition de la propriété. Les propriétaires peuvent soumettre une demande à l'assemblée des propriétaires.

Des directives claires sur l'utilisation du fonds et la contribution annuelle empêchent bien des soucis. L'association de copropriété SSTV recommande une contribution annuelle d'au moins 0.3% de la valeur assurée du bâtiment. Des experts de l'Université de Lucerne recommandent quant à eux une contribution annuelle de 0.5% voire 1% pour les propriétés plus anciennes,

Il est logique que les propriétaires établissent également un plafond pour le fonds. Le SSTV recommande de conserver à plus long terme une réserve dans le fonds de 6% à 8% maximum de la valeur assurée du bâtiment.

L'assemblée des propriétaires peut décider de faire des ajustements de contributions à tout moment.

Traitement fiscal du fonds de rénovation

Le fonds de rénovation fait partie des actifs de la propriété par étage. Néanmoins, dans la plupart des cantons, les propriétaires par étage doivent faire figurer le solde du compte et son revenu sur leur déclaration fiscale. Certains cantons font néanmoins exception, comme par exemple le canton de Zoug qui exerce une taxation sur les fonds de rénovation.

Les propriétaires peuvent déclarer leurs contributions comme entretien d'immeuble et les déduire des impôts.

À qui appartient le solde du compte en cas de vente ?

Le fonds de rénovation est lié à la propriété par étage. En vendant un appartement, l'avoir est donc automatiquement transféré à l'acheteur ; un paiement au vendeur n'est pas possible. Il convient donc de régler cela autrement, par exemple, en ajustant le prix d'achat ou par un paiement compensatoire.

Taxe sur les bourses

En principe, une bourse à des fins de recherche est imposable pour autant que les prestations versées additionnées aux autres revenus dépassent les frais de subsistance de base. Sont donc exonérées de l'impôt sur le revenu les subventions si, additionnées aux autres revenus de l'assujetti, elles ne dépassent pas le revenu déterminant selon la Loi fédérale sur les prestations complémentaires (LPC). Une exception néanmoins : les subventions versées (éventuellement associées à d'autres revenus) sont inférieures au coût de la vie mais sont perçues en contrepartie d'une prestation. Dans ce cas, elles peuvent tout de même être soumises à l'impôt sur le revenu (Tribunal administratif de Bâle-Ville, 2.11.2017).

Preneurs d'hypothèque fidèles en Suisse

« Qui s'engage auprès d'un fournisseur, lui reste fidèle dans 77% des cas lors du renouvellement ou du prolongement du prêt hypothécaire » écrit Homegate à la fin du mois de juin 2018. Les plus fidèles sont les Suisses allemands : 79% d'entre eux contre seulement 56% des Tessinois restent chez le même prestataire. Il est également étonnant de constater que, dans beaucoup de cas, la conclusion d'une hypothèque se fait sur la base d'une seule offre (42% en moyenne). Parmi les clients italophones, plus de la moitié ont déclaré n'avoir demandé qu'une seule offre. En revanche en Suisse occidentale, il semble que les gens ont accès à plus d'informations, car environ deux tiers des personnes interrogées demandent plus d'une offre.

L'hypothèque à taux fixe représentent 82% des financements et est de loin le modèle le plus populaire pour financer l'accession à la propriété. L'hypothèque Libor (11%) et l'hypothèque à taux variable (seulement 2%) sont beaucoup moins courantes. La moitié des personnes interrogées concluent leur prêt immobilier en tranches. Les hypothèques entre CHF 500'000 et CHF 750'000 francs sont celles qui sont le plus fréquemment acceptées (25%). Pour le financement, une personne sur quatre utilise ses avoirs de la caisse de pension.

Sources : Cash et Homegate

Le boom des Bitcoins est-il terminé ?

Fin 2017, le Bitcoin se négociait autour de USD 20'000. Actuellement – août 2018 - il est autour de USD 6'250 USD. Ceci représente une baisse de valeur de près de 70% ; nous pouvons dire que la bulle a éclaté. Fin juin, une étude a mis en doute si le prix Bitcoin-Hype n'était pas manipulé. Dans tous les cas, nous pouvons affirmer que les recherches Google au sujet des Bitcoins ont massivement diminué.

Résultats des examens de certification IAF

En juin 2018 se sont déroulés les examens IAF de diplôme et de brevet fédéral de conseiller financier. Nos diplômés ont obtenu de meilleurs résultats que les autres candidats. Notre classe bernoise de diplôme finit au premier rang avec un taux de réussite de 91% (moyenne de 72% en CH) ; la classe de Lucerne de brevet fédéral est également en tête avec un taux de réussite de 85% (moyenne suisse de 71%).

Bravo à tous pour votre réussite !