

FINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

Guide de l'efficacité énergétique des bâtiments





Vous envisagez des travaux de rénovation de votre logement, de vos locaux commerciaux ou de votre immeuble locatif? C'est une démarche qui vous permettra d'en améliorer le confort et d'en préserver la valeur, voire de l'augmenter.

C'est aussi un moyen d'en diminuer la consommation énergétique et de maîtriser vos charges.

La BCV souhaite se distinguer par sa contribution au financement de la transition énergétique dans le canton et vous accompagne activement dans le projet visant à renforcer l'efficacité énergétique de votre bien immobilier:

- **nos conseillères et nos conseillers sont à votre disposition en tout temps pour déterminer avec vous votre capacité financière et pour établir un plan de financement;**
- **ce guide vous indique les étapes clés, les aides disponibles pour effectuer vos travaux de rénovation énergétique et vous présente les solutions de financement proposées par la BCV.**

Sommaire

La rénovation immobilière	p. 4
Les avantages de la rénovation énergétique	p. 6
Les étapes de votre rénovation	p. 8
Définir les travaux	p. 8
Organiser le financement	p. 11
Demander les subventions	p. 12
Lancer les travaux	p. 14
Annoncer la fin des travaux	p. 15
Liens utiles	p. 15
Envie de vous lancer?	p. 16

La rénovation immobilière

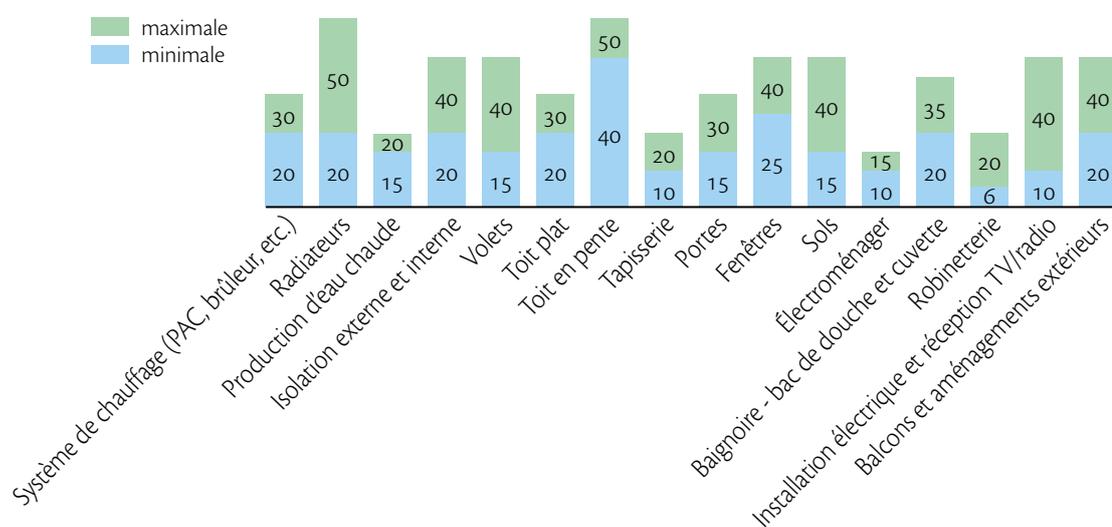
Savez-vous que la rénovation ou la transformation immobilière peuvent constituer un investissement qui vous permettra de préserver la valeur de votre logement? La BCV vous accompagne dans vos projets et vous propose ses solutions de financement attractives.

La durée de vie des différentes composantes d'un bien immobilier varie, ce qui entraîne des besoins de rénovation à des moments différents.

Cycle de vie en années des différents composants d'un immeuble

Avant d'entreprendre des travaux de rénovation, il est important de vous assurer que ces derniers seront effectués dans des parties privatives. Si ce point semble évident pour une villa individuelle, il n'en va pas de même pour un logement en propriété par étages (PPE) ou pour une maison mitoyenne, par exemple. Dans le cadre de la PPE, la consultation du règlement d'utilisation et d'administration permettra de distinguer les parties communes des parties privatives. Dans ces dernières, le propriétaire peut agir librement, pour autant que les travaux n'aient d'impact ni sur la structure ni sur l'aspect extérieur. Les rénovations des parties communes, quant à elles, seront décidées lors des réunions de copropriété. Ces travaux peuvent être financés par le fonds de rénovation (sous réserve de son existence et du montant disponible) ou par un prêt hypothécaire.

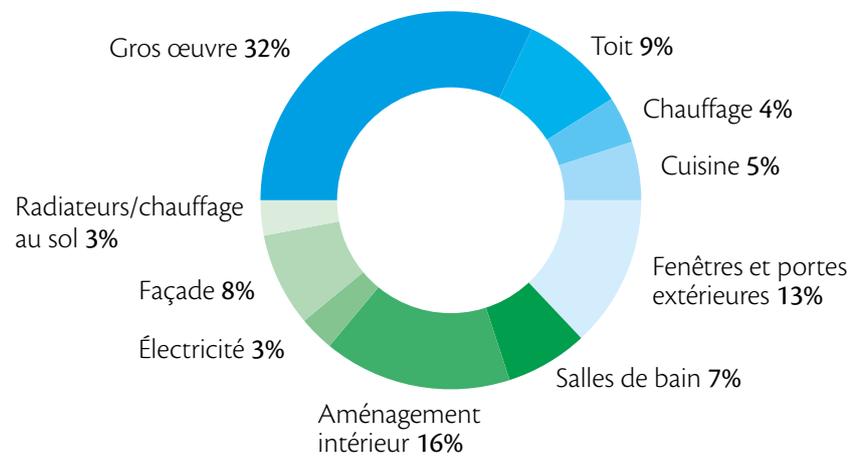
Durée de vie indicative des composants (en années)*



* Le graphique ci-dessus illustre la nécessité de rénover certains composants pour conserver l'efficacité énergétique d'un bâtiment.
Source: BCV

Les variations de prix d'un bien immobilier sont essentiellement influencées par l'évolution de la valeur résiduelle, qui reflète l'évolution du marché. En comparaison, la valeur de construction varie beaucoup moins sur la durée. Elle apporte ainsi un élément important de stabilité à la valeur d'un bien immobilier.

Coût de la rénovation du bâti en proportion de la valeur à neuf*



Les coûts les plus importants dans une rénovation complète concernent respectivement le gros œuvre (32%), l'aménagement intérieur (16%) ainsi que les fenêtres et portes extérieures (13%).

* Source: BCV

Les avantages de la rénovation énergétique

Il existe deux types de travaux pour un bien immobilier:

- les **travaux à plus-value**, qui améliorent l'usage du bien ou en augmentent la valeur, par exemple l'aménagement des combles;
- les **travaux d'entretien**, qui permettent de conserver la valeur du bien.

La rénovation énergétique intervient dans les deux catégories et apporte de nombreux avantages.

C'est bon pour l'environnement



- **Réduction de la consommation d'énergie:** le parc immobilier compte pour près de 50%* de la consommation d'énergie en Suisse. Les trois quarts sont imputables au chauffage, avec, comme principal vecteur énergétique, le mazout, suivi par le gaz.
- Un bâtiment classé B sur le certificat CECB® consomme environ quatre fois moins d'énergie qu'un bâtiment standard construit au 20^e siècle.

De plus, la réduction des émissions de gaz à effet de serre est un objectif national et cantonal dans le cadre de la loi fédérale sur l'énergie (LEne). Il est donc important d'anticiper les changements afin de planifier les éventuelles dépenses dans le temps. À titre d'illustration, d'ici 2033, les propriétaires qui chauffent leur logement avec des radiateurs électriques devront les changer, d'après la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne). Des subventions cantonales sont proposées pour les accompagner dans cette démarche.

C'est bon pour votre patrimoine



- **Moins de dépenses énergétiques:** des travaux de rénovation peuvent conduire à une réduction de votre facture d'énergie de plus de 50%.*
- Maintien de la valeur de votre bien immobilier, indépendamment de la valeur du marché.
- Déductions fiscales.
- Montant d'investissement pouvant être réduit jusqu'à 30% grâce aux subventions qui existent pour des rénovations qui améliorent l'efficacité énergétique.*

* Source: Subventions Programme bâtiments | État de Vaud (vd.ch)



Les avantages fiscaux

Des avantages fiscaux pour la rénovation énergétique peuvent être obtenus sur les plans fédéral et cantonal. De façon générale, les propriétaires peuvent déduire les frais nécessaires à l'entretien et à l'administration de leur bien, pour autant qu'ils n'en augmentent pas la valeur. Il est possible de faire valoir une déduction forfaitaire ou des frais effectifs. Des investissements destinés à rationaliser la consommation d'énergie ou à recourir aux énergies renouvelables peuvent être assimilés aux frais d'entretien. Cela concerne le remplacement d'éléments de construction ou d'installations vétustes et l'adjonction d'éléments de construction ou d'installations dans des bâtiments existants, par exemple:

- isolation thermique, remplacement des fenêtres par des modèles améliorés sur le plan énergétique;
- pose de pompes à chaleur, d'installations à couplage chaleur-force et d'équipements alimentés par les énergies renouvelables;
- pose de dispositifs de mesure servant à l'enregistrement de la consommation et à l'optimisation du fonctionnement;
- renouvellement d'appareils ménagers gros consommateurs d'énergie, tels que cuisinière, four, réfrigérateur, congélateur, lave-vaisselle, lave-linge, équipements d'éclairage, etc., qui font partie de la valeur de l'immeuble;
- analyses énergétiques.

Le taux de déduction pour ces mesures s'élève à 100%, après déduction des subventions. Toutefois, aucune déduction n'est admise pour les investissements effectués dans un immeuble neuf ni lors de la construction, de l'agrandissement, de la rénovation totale ou du changement d'affectation de l'immeuble.

Vous trouverez des détails dans le règlement vaudois sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés.



Bon à savoir

- Si les mesures sont subventionnées par la collectivité publique, le propriétaire ne peut déduire que les frais additionnels qu'il assume lui-même.
- Les dispositions légales, réglementaires et les instructions pratiques donnent des listes d'exemples et laissent une marge d'appréciation aux autorités fiscales pour évaluer les arguments des contribuables.

Les étapes de votre rénovation

Étape 1

Étape 2

Étape 3

Étape 4

Étape 5

Étape 1

Définir les travaux

Évaluer l'efficacité énergétique de votre bien



Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB^{®*}) permet aux propriétaires de connaître l'état énergétique de leur bâtiment.

Ce certificat est obligatoire depuis 2017 dans le canton de Vaud, lors d'un transfert immobilier et lors d'une installation de chauffage fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon.

Le CECB[®] Plus est le rapport de conseil qui complète le CECB[®]. Il comporte:

- une liste concrète de mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique;
- des recommandations sur une remise à neuf par étapes, jusqu'à trois variantes pour la réalisation de la rénovation;
- une priorisation de ces travaux de rénovation adaptée à la situation individuelle des propriétaires;
- une estimation des coûts d'investissement nécessaires et des frais d'entretien ainsi que les économies réalisables sur les coûts d'exploitation et le calcul des subventions.



www.vd.ch/prestation/01-demander-une-subvention-pour-le-cecbr-plus-audit-energetique

Bon à savoir

Le Canton de Vaud subventionne l'établissement du CECB[®] Plus pour les bâtiments construits avant l'an 2000.

Un tarif réduit pour votre audit énergétique

La BCV vous encourage à réaliser un audit énergétique avant de vous lancer dans un projet de rénovation énergétique. Nous vous offrons CHF 250* sur un audit CECB[®] Plus.

Comment trouver un expert CECB près de chez vous?

Rien de plus simple! Consultez l'annuaire de l'association CECB[®] et contactez un des 400 experts répertoriés dans le canton de Vaud à l'adresse suivante: <https://www.cecb.ch/expertes/trouver-des-expertes/>

* Offre réservée à la clientèle BCV. Pour le remboursement, vous devez fournir à votre conseiller ou votre conseillère la facture de l'expert.

chauffezrenouvelable



[www.chauffezrenouvelable.ch/
conseil-incitatif-2](http://www.chauffezrenouvelable.ch/conseil-incitatif-2)

Chauffez mieux, dépensez moins

Votre installation de chauffage est à combustible fossile ou électrique? Il est temps d'agir! Grâce au programme «Chauffez Renouvelable», bénéficiez d'un conseil incitatif gratuit, financé par SuisseEnergie. Des expertes et experts vous conseillent sans engagement pour trouver la meilleure solution de chauffage renouvelable adaptée à votre situation.

Parmi les autres démarches à prendre en compte

Le diagnostic amiante

Lors de travaux de démolition ou de transformation, ce diagnostic est nécessaire pour tous les bâtiments construits avant le 1^{er} janvier 1991, car ils sont susceptibles de contenir de l'amiante, notamment en ce qui concerne les matériaux d'isolation. Un désamiantage peut engendrer des surcoûts importants dans des **travaux de rénovation** (voir QR-code ci-contre).

Le permis de construire

Une demande de permis de construire est nécessaire, dès qu'une intervention modifie un site en surface ou en sous-sol. Les travaux doivent être annoncés à l'administration communale afin d'obtenir ce permis, délivré par la Municipalité.

Vous pouvez également vous adresser à votre commune pour connaître les exigences spécifiques à respecter en matière de rénovation.



[www.vd.ch/prestation/27-2023-
demander-une-subvention-pour-
l'accompagnement-des-maitres-
d'ouvrage-amo](http://www.vd.ch/prestation/27-2023-demander-une-subvention-pour-l'accompagnement-des-maitres-d'ouvrage-amo)

Choisir vos prestataires

Vous pouvez vous faire accompagner par un Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO) dans la phase des appels d'offres. Celui-ci permet également de soutenir le Maître d'Ouvrage (MO) dans la définition du projet de rénovation, le choix et la coordination des intervenants, la planification ainsi que dans les démarches administratives liées aux mesures énergétiques.

Il est important de veiller aux garanties fournies par les entrepreneurs en cas de défaut. En fonction de la complexité, de la durée et de l'importance des travaux, plusieurs types de garanties peuvent être obtenues.

Le Canton de Vaud peut accorder une subvention en cas de recours à un AMO.



Étape 2

Organiser le financement

Votre banque joue un rôle important pour vous accompagner tout au long de votre projet de rénovation et pour financer vos travaux.

Il est important de prendre en compte l'ensemble des dépenses d'un tel projet afin d'éviter toute surprise.

Une conseillère ou un conseiller étudiera avec vous la solution de financement la mieux adaptée à vos besoins.

Quelles sont les solutions de financement proposées par la BCV pour la rénovation énergétique d'un bâtiment?

Vous souhaitez aménager ou améliorer votre espace de vie

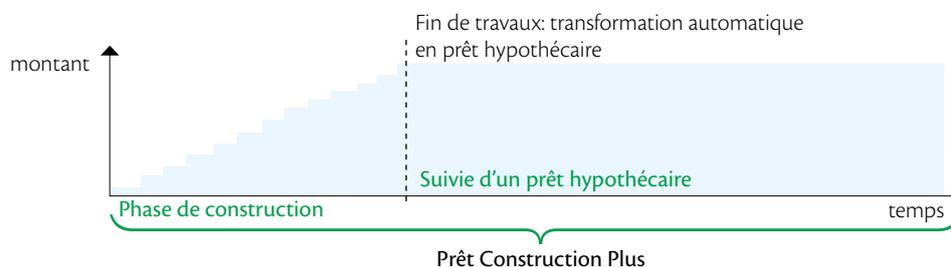
Le Prêt Construction Plus (PCP) vous permet de financer la création de votre bien immobilier en toute sérénité. Le PCP intègre une phase de construction ou de rénovation, suivie d'une phase de remboursement.



www.bcv.ch/fr/home/particuliers/produits/prets-hypothecaires/pre-construction-plus.html

Les points clés

- Avec le PCP, vous bénéficiez d'un seul contrat, donc d'un seul taux pour la construction ou la rénovation et la consolidation (transformation du crédit de construction en prêt hypothécaire).
- Vous avez le contrôle total de vos charges financières, puisque c'est vous qui fixez la durée de votre prêt (quatre à dix ans).
- Lorsque nous vous octroyons le crédit pour la construction de votre bien, la date de consolidation n'est pas fixée.



www.bcv.ch/fr/home/particuliers/produits/prets-hypothecaires/pre-hypothecaire-a-taux-fixe

L'offre BCV Bonus Vert est faite pour vous!

La BCV vous offre **12 mois d'intérêts à 0%** sur votre prêt hypothécaire à taux fixe ou votre Prêt de Construction Plus (dès une durée minimale de 5 ans) pour financer des travaux de rénovation répondant à des critères écologiques.



www.bcv.ch/fr/home/particuliers/produits/prets-hypothecaires/bonus-vert.html

Les points clés de l'offre Bonus Vert

- Destinée à la clientèle sensible aux aspects écologiques dans le cadre d'une habitation individuelle ou collective.
- Disponible pour la réalisation de travaux de rénovation dans une perspective d'économie d'énergie: isolation thermique rénovation complète changement d'un système de chauffage à énergie fossile par une pompe à chaleur air/eau ou sol/air ou eau/eau installation de panneaux solaires/photovoltaïques installation de capteurs solaires thermiques changement des fenêtres.
- Également destinée à la clientèle faisant l'acquisition ou la construction d'un objet immobilier, un des trois critères du certificat CECB® doit avoir une note de A et aucune note ne doit figurer en dessous de B, ou certification Minergie-A ou Minergie-P

Rassembler la documentation

Il sera utile de rassembler plusieurs documents liés à votre situation, au coût de la rénovation et aux demandes de subvention afin d'établir le dossier de financement.

- Documents personnels:
 - Dernière déclaration d'impôt (copie complète),
 - Certificat de salaire annuel et dernière fiche de salaire,
 - Extrait récent de l'Office des poursuites (datant de moins de 6 mois),
 - Documents relatifs au bâtiment: plan de situation/copie du cadastre (si disponible), extrait du Registre foncier, police d'assurance-incendie...
- Documents pour la rénovation:
 - Devis, budget, coût détaillé par corps de métier,
 - Permis de construire ou de transformer (si disponible),
 - Contrat d'entreprise générale (si disponible),
 - Descriptif détaillé de la construction,
 - Justificatif du volume construit.

Étape 3

Demander les subventions

Les subventions se concentrent sur quatre éléments d'un bâtiment: isolation de la toiture, isolation des murs, pose de panneaux solaires et remplacement de la production de chaleur.

Le Programme Bâtiments

Avec le Programme Bâtiments, la Confédération et les cantons encouragent l'efficacité énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables dans les bâtiments.

La première condition pour obtenir une subvention? Diminuer la consommation d'énergie ou les émissions de CO₂ de votre bien immobilier.

Une subvention est accordée aux propriétaires de bâtiments construits avant l'an 2000 pour l'établissement d'un Certificat énergétique cantonal des bâtiments Plus (CECB® Plus).

Le canton de Vaud encourage activement les travaux d'assainissement énergétique des bâtiments, dans le cadre de son plan climat visant une réduction des émissions des gaz à effet de serre d'ici 2030 et la neutralité carbone d'ici 2050. Pour atteindre ces objectifs, le canton alloue un budget significatif aux subventions suivantes:

- Études préliminaires (CECB® Plus, analyse des bâtiments avec recommandations, accompagnement pour Maîtres d'Ouvrage (MO), bâtiments SNBS, SNBS quartier, Minergie quartier, études de faisabilité).
- Rénovation du bâtiment avec mesures ponctuelles d'isolation.
- Remplacement d'un chauffage principal mazout, gaz ou électrique. Rénovation du bâtiment en plusieurs grandes étapes pour l'amélioration de la classe d'efficacité CECB®.
- Rénovation complète du bâtiment sans étapes (en une seule fois) avec certificat Minergie ou certificat CECB®.
- Projets de réseaux de chauffage à distance (CAD).

Pour plus d'informations, rendez-vous sur le site: www.vd.ch/environnement/energie/subventions-programme-batiments



www.vd.ch/themes/environnement/energie/autres-subventions-energie#c2025231

Bon à savoir

- Aucune subvention ne peut être octroyée si les travaux ont déjà débuté.
- La demande doit avoir été approuvée avant le lancement des travaux.
- Le seul remplacement des fenêtres n'est pas subventionné.
- Les **panneaux solaires photovoltaïques** sont soutenus par Pronovo dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables.
- Certaines communes accordent également des aides. Consultez la liste disponible sur le site du Canton de Vaud ou renseignez-vous auprès de votre commune.
- Votre spécialiste CECB® peut vous aider à remplir le formulaire de demande.

Étape 4

Lancer les travaux

Une fois le permis de construire/transformer accordé et l'accord pour les subventions obtenus, vous pouvez signer les contrats avec les entreprises, exécuter les travaux et vous assurer de leur conformité aux devis et aux conditions d'octroi des subventions.

Avant de vous lancer dans les travaux de rénovation, nous vous recommandons de vérifier la couverture de votre assurance responsabilité civile privée ou de votre assurance bâtiment. En cas de couverture insuffisante, vous avez la possibilité de contracter une assurance complémentaire. Elle permet de couvrir des frais supplémentaires, parfois imprévus, causés par des dommages lors de la rénovation de votre bâtiment (exemples: dégâts d'eau, des problèmes liés à l'intervention d'une entreprise générale ou d'un artisan).

Pour rappel, vous pouvez vous faire accompagner par un architecte ou par un professionnel du bâtiment pour la coordination des différents intervenants.



Étape 5

Annoncer la fin des travaux

Votre projet est maintenant terminé!

Vous devez informer la Direction générale de l'environnement (DGE) de la fin des travaux. L'avis d'achèvement des travaux est la dernière étape du processus de subvention. Après la fin des travaux ou de l'étude, le dépôt de cet avis permet d'obtenir le versement de la subvention.

Toutes les annexes requises doivent être jointes à cette demande, comme les factures finales et les justificatifs de paiement. La DGE peut demander des justificatifs complémentaires et procéder à des vérifications. Selon le type de subvention et la date de dépôt de la demande, les formulaires d'avis d'achèvement de travaux sont disponibles sur le site du Canton de Vaud.



www.vd.ch/themes/environnement/energie/subventions-programme-batiments#c1220943



Bon à savoir

- Selon le type de travaux, l'avis d'achèvement est différent pour l'isolation des bâtiments ou pour l'installation technique (bois, PAC, remplacement de chauffage électrique, capteurs solaires thermiques, etc.).
- En ce qui concerne la subvention cantonale vaudoise pour le remplacement d'une chaudière à bois, le formulaire d'avis d'achèvement des travaux est joint à la décision d'octroi et indique les annexes à joindre lors de son renvoi.

Liens utiles

- Pour les principales informations et ce que propose la BCV: la page dédiée à la rénovation énergétique sur le site www.bcv.ch, accessible directement en scannant le QR-code ci-contre.
- Pour les subventions et autres soutiens à disposition concernant l'énergie et la mobilité: le site www.francsenergie.ch.
- Pour les informations énergétiques de la Confédération: le site www.suisseenergie.ch.
- Pour les programmes de subventions du Canton de Vaud: la page Énergie du site www.vd.ch, Subventions Programme bâtiments | État de Vaud.
- Pour le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®): le site www.cecb.ch.
- Pour connaître la liste des Assistants à Maître d'Ouvrage (AMO), vous pouvez vous référer au site du Canton de Vaud.



www.bcv.ch/Particuliers/Reussir-votre-projet-immobilier/Recover



www.vd.ch/prestation/27-2023-demander-une-subvention-pour-l'accompagnement-des-maitres-d'ouvrage-amo

Envie de vous lancer?

Parlons-en et obtenez une première estimation de votre capacité de financement.

Que préférez-vous?

- Prendre rendez-vous avec votre conseiller ou votre conseillère.
- Poser vos questions par e-mail depuis votre plateforme BCV-net, si vous êtes cliente ou client de la BCV ou via le site www.bcv.ch.



Banque Cantonale Vaudoise
Case postale 300
1001 Lausanne
www.bcv.ch

Copyright images:

Page 2: FG Services Sàrl

Page 14: swisspor Romandie SA

Informations juridiques

Ce document est informatif. Il n'est ni une offre, ni une invitation, ni une recommandation pour l'achat ou la vente de produits spécifiques. Les conditions des prestations décrites sont soumises à des dispositions contractuelles disponibles sur demande et susceptibles d'être modifiées en tout temps et sans préavis. La diffusion de ce document et/ou la vente de certains produits peuvent être interdites ou sujettes à des restrictions pour des personnes dépendantes d'autres ordres juridiques que la Suisse (par ex. UK, UE, US, US persons). Le logo et la marque BCV sont protégés. Toute utilisation de ce document nécessite une autorisation préalable écrite de la BCV. Les conversations téléphoniques qui sont effectuées avec notre établissement peuvent être enregistrées. En utilisant ce moyen de communication, vous acceptez cette procédure.