



L'ACHAT D'UN BIEN INDIVIDUEL, DE TYPE VILLA

© Shutterstock

La villa fait toujours autant rêver les futurs propriétaires, à en croire une étude publiée en octobre dernier par Swiss Life. Parmi les familles actuellement en location, près de trois quarts envisagent d'acquiescer un logement dans les dix prochaines années, 60% espérant pouvoir acheter une maison individuelle. Leurs critères principaux sont sa taille, son coût et son emplacement, calme et proche de la nature.

A qui cette sorte de bien est-elle destinée?

Il s'agit principalement de ménages qui achètent pour y habiter à long terme. Les acquisitions de villas dans un but de rendement, par le biais d'une location, sont marginales.

Quelles sont les particularités?

De façon générale, le prix d'achat d'une villa est plus élevé que celui d'un lot de propriété par étages (PPE). De fait, l'investissement en fonds propres devra être plus conséquent. Par rapport à une PPE, le propriétaire dispose d'une liberté plus grande en cas de rénovation, car, à quelques exceptions près (voies d'accès ou mur mitoyen, par exemple), toutes les parties sont privatives. En effet, les copropriétaires décident des travaux des parties communes lors de séances de copropriété.

Quelle part de fonds propres doit-on amener?

Pour autant que la valeur de nantissement (valeur la plus basse entre le prix

d'acquisition et l'estimation interne réalisée par la banque) soit conforme au prix d'achat et la capacité du ménage suffisante (calcul de la tenue des charges), les fonds propres minimaux s'élèvent à 20% du prix d'achat, hors frais de transaction (frais de mutation et frais notariés). De plus, l'endettement devra être réduit aux deux tiers de la valeur de nantissement dans un délai de quinze ans.

Y a-t-il des contraintes particulières?

Ce type de propriété est habituellement celui qui induit le moins de contraintes. Toutefois, dans certains cas, des éléments de construction ou de biens-fonds peuvent être détenus et gérés en copropriété. Il peut s'agir des chemins

ou routes d'accès à la propriété, d'un mur mitoyen pour des villas jumelées, etc. Si c'est le cas, cela nécessite une entente entre les différentes parties.

Quels sont les avantages?

L'un des principaux avantages qu'évoquent les propriétaires de villas reste l'usage d'un jardin – possibilité qui peut cependant exister dans certains lots PPE. Les situations varient certes beaucoup d'un endroit à l'autre, mais les villas sont généralement implantées en périphérie, dans des zones où les nuisances sonores sont limitées. De tels logements offrent également plus de liberté en matière d'aménagement et d'entretien.

Et les inconvénients?

Plus coûteuses à l'achat et plus gourmandes en entretien, les villas pâtissent souvent d'une moins bonne accessibilité en transports publics et de peu de commodités à proximité.

«CHECK-LIST»

DE CE À QUOI IL FAUT ÊTRE SPÉCIFIQUEMENT ATTENTIF LORS D'UN TEL ACHAT

Financièrement

1. Comment vais-je financer ma villa (part des fonds propres et part des fonds étrangers)?

Registre foncier

2. Chaque bâtiment dispose d'un extrait au registre foncier. Il est indispensable de bien maîtriser ce document public, qui règle et garantit la propriété foncière. Celui-ci mentionne la description de l'immeuble, le ou les propriétaires et les éventuelles mentions, servitudes, charges foncières, annotations, exercices de droit, droits de gage et affaires en suspens. Il peut aussi indiquer, par exemple, la propriété d'un chemin d'accès détenue par plusieurs propriétaires fonciers, l'usage d'une canalisation d'eau qui traverse la parcelle voisine, des hypothèques légales d'artisans, etc.

La villa fait toujours autant rêver les futurs propriétaires, à en croire une étude publiée en octobre dernier par Swiss Life.

Aménagement du territoire

3. Sur quelle zone d'aménagement la propriété est-elle située et cette implantation est-elle conforme?
4. Quelle est la capacité constructible du terrain nu voisin?
5. La parcelle sur laquelle la propriété est implantée est-elle inscrite au cadastre des sites pollués?

État du bâtiment en cas de villa déjà construite

6. L'état général du bâtiment, y compris des éléments non visibles (comme les colonnes de chute).
7. En présence d'un bâtiment construit avant 1990, il est important de s'assurer que ce dernier ne comprenne pas d'éléments en amiante.
8. Sur le canton de Vaud, le certificat CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments) est obligatoire pour les nouvelles constructions et lorsqu'un bâtiment change de propriétaire. Il a pour but de montrer l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment d'une part et, d'autre

part, la quantité d'énergie nécessaire à un édifice utilisé de façon standard.

Achat sur plan

9. En cas d'acquisition d'un bien-fonds avec un contrat d'entreprise générale, il faut se renseigner sur l'entreprise générale (expérience, solvabilité...).



La bonne conduite du projet dépend de partenaires sérieux et fiables.

© Shutterstock

10. Le contrat d'entreprise générale spécifie les choix en matière de construction, notamment au niveau des aménagements intérieurs (couverture des sols, aménagements des cuisines et des salles de bain...). Ceux-ci doivent être conformes aux souhaits de l'acquéreur. En cas de modifications, notamment, comment seront financées celles qui vont générer des surcoûts? •



Le CECB est utilisé aussi bien pour les nouvelles constructions que pour les rénovations.

© DR



ACHETER UN BIEN EN PPE



En Suisse romande, la demande pour les logements en PPE est importante, soutenue par le faible niveau des taux hypothécaires. Quant à l'offre, elle s'est affaiblie, en lien avec une production de logements très orientée sur le marché locatif. Cette situation a généré, depuis 2017, une hausse des prix. Dans de nombreux cantons romands, ceux-ci n'ont jamais été aussi élevés, ce qui limite fortement le nombre de ménages qui dispose de moyens suffisants pour acquérir.

A qui cette sorte de bien est-elle destinée?

A des ménages qui veulent être propriétaires pour y habiter à long terme, même si une part des acquisitions s'effectue dans un but de rendement (location du logement en PPE).

Quelle part de fonds propres doit-on amener?

Pour un logement en PPE destiné à l'usage propre, les conditions de finan-

cement sont identiques à la villa. Par contre, si l'objet est acquis dans le but d'être loué et que ce dernier est consi-

déré comme un objet de rendement par le créancier gagiste, des conditions plus restrictives peuvent s'appliquer.

UN GUIDE TRÈS UTILE



La Chambre vaudoise immobilière (www.cvi.ch) et la Chambre immobilière neuchâteloise (www.cininfo.ch) ont édité le «Guide de l'accession à la propriété», mine d'informations pour tous ceux qui désirent acquérir un bien immobilier.

Quelles sont les particularités?

Généralement, le prix d'achat d'un lot de propriété par étages est plus bas que celui d'une villa. En conséquence, l'investissement en fonds propres pourra être réduit. Bien que ce ne soit pas systématique, les PPE sont la plupart du temps pourvues d'un fonds de rénovation, afin d'anticiper les travaux de remise en état des parties communes. Ceux-ci sont décidés en séance de copropriété.

Quels sont les avantages?

L'un des avantages majeurs de la PPE réside dans le fait qu'une partie de l'entretien courant est généralement effectué par un concierge. Au chapitre des avantages, citons encore que ces habitations collectives sont souvent implantées à proximité des commodités et des transports publics.

Et les inconvénients?

Il convient de transformer les avantages de la villa pour trouver les incon-



La PPE a aussi son lot d'inconvénients, comme les nuisances sonores.

© Shutterstock

«CHECK-LIST» DE CE À QUOI IL FAUT ÊTRE SPÉCIFIQUEMENT ATTENTIF LORS D'UN TEL ACHAT

Il convient de se poser les mêmes questions mentionnées ci-dessus pour la villa. En outre, il faut savoir qu'un règlement d'administration et d'utilisation régit l'usage des parties communes et privatives de la PPE, la quote-part des charges de chaque copropriétaire, etc. Et, en cas d'acquisition d'une PPE existante, il est important de prendre connaissance des procès-verbaux des précédentes séances de copropriété. Ceci permet de s'assurer que les copropriétaires disposent d'une vision commune, notamment sur les travaux, et de la bonne entente entre les copropriétaires. •

venients de la PPE. On peut ainsi être confronté à des nuisances sonores, ne pas avoir accès à un jardin, disposer d'un pouvoir décisionnel moins grand (restriction dans l'aménagement et/ou l'entretien), ou encore devoir contribuer à un fonds de rénovation.

Habitat-Jardin

Entrée offerte par « Propriété »



À échanger en ligne sur: www.habitat-jardin.ch/billets
Se connecter, valider et entrer gratuitement.

- 1 Indiquer le prio-code: **HJ2020-PROPRIETE**
- 2 Imprimer le ticket au format PDF ou le télécharger sur smartphone.
- 3 Accéder directement aux halles du salon, sans passer par les caisses.

18-22 mars
2020

Beaulieu
Lausanne

www.habitat-jardin.ch



entrepreneurs!



sia

Le Matin
Dimanche

LM LA RADIO

ESPACES

Création graphique: hofde.ch
Programmation: Catherine Goulet
Domicile: Karim Nouzeid



ACHETER UN BIEN DE RENDEMENT



Eu égard à la faiblesse des taux hypothécaires et à l'instauration des taux négatifs, le marché immobilier de rendement est actuellement très prisé. Cela engendre une production soutenue de logements locatifs. En parallèle, la dynamique démographique faiblit en Suisse romande. Cette conjoncture est perceptible dans la totalité des cantons romands.

A qui cette sorte de bien est-elle destinée?

Dans ce cas, cela représente un investissement, le propriétaire ne s'intéressant pas premièrement à l'usage du bien, mais le mettant en location auprès d'un ou de plusieurs tiers.

Quelle part de fonds propres doit-on amener?

Pour ce type d'acquisition, les banques appliquent depuis le 1^{er} janvier 2020 un taux d'avance maximum de 75%, soit un investissement minimum en fonds propres de 25%, hors frais d'acquisition. De plus, l'investissement en fonds

étrangers doit être ramené, en l'espace de 10 ans, aux deux tiers de la valeur de nantissement. Si la seconde est plus basse que le premier, cela peut conduire à devoir apporter plus de fonds propres.

Quelles sont les particularités?

En tant que bailleur, il est indispensable de s'assurer que l'objet en location est conforme à son aspect contractuel et au droit du bail. De plus, durant la durée de location, le propriétaire devra s'assurer que l'objet loué n'est pas affecté de défauts, notamment liés à l'entretien.

Quels sont les avantages?

Comme son nom l'indique, son principal avantage réside dans le rendement qu'il procure à son propriétaire, qui tient le rôle d'investisseur.

Et les inconvénients?

S'il souhaite disposer de l'usage de son bien, le propriétaire doit entreprendre des démarches dans le cadre du droit du bail, le ou les logements étant loués à des tiers.

«CHECK-LIST» DE CE À QUOI IL FAUT ÊTRE SPÉCIFIQUEMENT ATTENTIF LORS D'UN TEL ACHAT

Il convient de se poser les mêmes questions évoquées ci-dessus pour la villa. En plus, il faut prendre connaissance des aspects contractuels avec le ou les différents locataires (loyer, durée du bail, renouvellement, frais accessoires...) et des comptes des exercices précédents, ainsi que comparer l'état locatif contractuel par rapport aux loyers du marché. Cela permet d'anticiper l'évolution future des revenus locatifs de son bien immobilier. •