

Rénover plutôt que de payer des impôts ou des intérêts négatifs?

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **92 (2020)**

Heft 1

PDF erstellt am: **30.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-906272>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

RÉNOVER PLUTÔT QUE DE PAYER DES IMPÔTS OU DES INTÉRÊTS NÉGATIFS?

La question est pertinente et de nombreuses coopératives d'habitation se la posent actuellement. Certaines coopératives ont d'ailleurs déjà pris des décisions concrètes en la matière. Mais au fait, de quoi s'agit-il exactement, et quels sont les enjeux ? Analyse et présentation d'expériences.

JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Posons d'abord le décor. Tout responsable des finances d'une coopérative d'habitation sait qu'il y a des impôts à payer lorsque la fortune de la coopérative (donc les fonds propres) est placée sur un compte bancaire, comme toute société commerciale ou immobilière. Pour une coopérative d'habitation, c'est un premier désavantage que de disposer de trop de fonds en réserve. Mais, c'est aussi un avantage d'avoir des fonds immédiatement disponibles dans le cas où la coopérative doit faire face à des dépenses imprévues ou décide de financer le projet d'un nouvel immeuble.

Le second désavantage de ces fonds épargnés par la coopérative d'habitation est le fait que sur la base des règlements contraignants appliqués par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers), la banque qui gère le compte épargne de la coopérative se voit obligée de verser un intérêt négatif

de 0,75% à la Banque nationale suisse (BNS) sur les gros montants en cash déposés par ses clients: c'est la polémique qui dure depuis janvier 2015 (introduction de ces intérêts négatifs). Et de l'avis des spécialistes, il ne semble pas que la BNS soit prête à les supprimer bientôt! Pire: certains président l'augmentation du taux négatif à 1%.

Intérêts négatifs versés à la BNS

Ces intérêts négatifs sont facturés par la banque à ses clients dès que le montant disponible en espèces du client (entreprises, fondations, sociétés, coopératives – pour l'instant, les clients privés sont encore épargnés) dépasse Fr. 100 000.– – en liquidités: c'est le montant que la Banque Cantonale de Zurich a fixé pour certains de ses clients, mais ce montant varie pour chaque banque.

Logiquement, les entreprises et sociétés se sont donc posé la question: plutôt que de payer ces intérêts négatifs, pourquoi ne pas les investir? Par exemple en ach-

tant une nouvelle machine, en construisant un bâtiment annexe, en faisant des achats de matières premières pour les stocks, en ouvrant un compte de placement (avec des actions et des obligations), etc. Dans le secteur immobilier, les sociétés immobilières et les propriétaires privés, tout comme les caisses de pensions, sont à la manœuvre depuis longtemps: selon certains spécialistes, ce serait d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles il y a actuellement un boom dans la construction de logements, notamment d'immeubles proposant des appartements en PPE, car bien sûr plus rentables que les immeubles proposant des logements en location!

Et les coopératives d'habitation?

En principe, les coopératives sont également concernées par ces intérêts négatifs, mais ont-elles des possibilités d'éviter de les payer? Nous les avons explorées en demandant leur avis à deux présidents de coopératives d'habitation romandes:



La construction de nouveaux immeubles peut s'avérer être un investissement idéal pour la coopérative, au lieu de payer des intérêts négatifs. ©JLE

M. Philippe Diesbach à Lausanne (Cité Derrière, Primavesta, Coopérative Arc-en-Ciel), et M. Bernard Clivaz à Fribourg (Coopérative Champ des Fontaines).

Pour les coopératives, la solution principale est la rénovation. Les deux présidents le résument ainsi: «Un propriétaire immobilier – donc la coopérative d'habitation aussi – doit toujours avoir la rénovation dans son esprit, car c'est la seule façon de maintenir la valeur réelle de ses immeubles. Sinon, sans rénovation régulière, la qualité du bien immobilier va logiquement se dégrader, et il va peu à peu perdre de sa valeur. La rénovation est vraiment une règle de base! Et si des fonds sont disponibles, il ne faut pas hésiter.»

Priorité à la rénovation

La rénovation peut être légère ou lourde. M. Clivaz mentionne que lors des deux

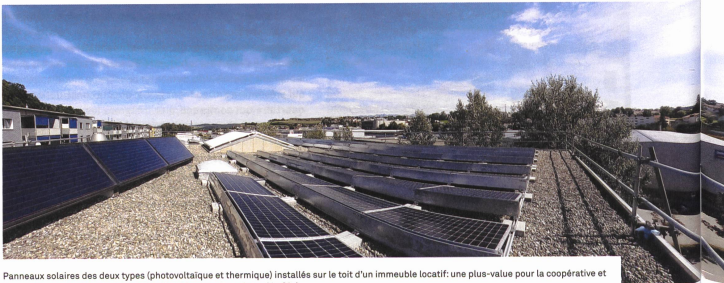
dernières rénovations d'étape dans sa coopérative d'habitation, elle a profité de mettre la hauteur des barrières des balcons aux nouvelles normes. Il a aussi mentionné le fait que les rénovations ont pu se faire grâce à des hypothèques qui arrivaient à terme et qui ont pu être renégociées à un taux plus bas: la différence de taux a couvert les frais financiers du nouvel emprunt, ce qui n'a pas provoqué d'augmentation de loyers. «Pour nous, ce n'était pas une question de fonds propres, mais une bonne opportunité, car nous n'avons pas de fonds de rénovation. Mais une coopérative peut tout à fait prévoir et alimenter un tel fonds» indique M. Clivaz.

Plusieurs comptes bancaires

Si la coopérative d'habitation dispose par exemple d'une épargne de 2 millions de francs et que sa banque lui annonce

qu'elle va prélever des intérêts négatifs pour appliquer les directives de la BNS, «rien n'empêche la coopérative d'ouvrir 4 comptes à Fr. 500 000.– chacun, voire encore plus de comptes si la limite du montant taxé par l'intérêt négatif baisse par exemple à Fr. 100 000.–» explique M. Clivaz. Rappelons que cette limite est décidée par chaque banque de manière indépendante.

Il n'en reste pas moins que l'utilisation de ces fonds disponibles, s'ils sont importants, pour effectuer une rénovation est la meilleure solution. Car pour les deux présidents, l'installation de panneaux solaires sur les toits et/ou la rénovation des cuisines et salles de bain vont créer une plus-value: la valeur du bâtiment va augmenter. «Et en cas de revente, il est évident que l'on va pouvoir revendre l'immeuble plus cher s'il a été bien rénové» indique M. Diesbach.



Panneaux solaires des deux types (photovoltaïque et thermique) installés sur le toit d'un immeuble locatif: une plus-value pour la coopérative et les sociétaires-locataires. DR/Atelier d'architecture Lutz Associés Sàrl

Préavis

L'Assemblée générale de la
**Société Coopérative de cautionnement hypothécaire
pour coopératives suisses de construction et d'habitation**

aura lieu le **03 juin 2020** à 17.15 heures
au Hotel Schweizerhof, Place de la Gare 7, 8001 Zurich.

Administration: c/o Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstr. 9, 8001 Zurich, Téléphone 044 292 30 25

Hypothekari-
Bürgschaftsgenossenschaft
hbg cch
Société coopérative de
cautionnement hypothécaire

LAUFEN



LAUFEN.CH
LAUFEN 1892 | SWITZERLAND

COLLECTION VAL
Design by Konstantin Grcic



POUR QUE LES JEUNES,
LES FAMILLES ET LES AÎNÉS
PUISSENT VIVRE DANS
DES CONDITIONS ADAPTÉES
À LEURS REVENUS.



LOGEMENT IDÉAL
société coopérative

Société coopérative spécialisée
dans l'immobilier à loyer abordable

Rue Centrale 5, 1003 Lausanne
www.logement-ideal.ch

INVESTISSEMENTS CRÉANT DES PLUS-VALUES ET PRÉSERVANT LA VALEUR LORS D'IMPORTANTES RÉNOVATIONS

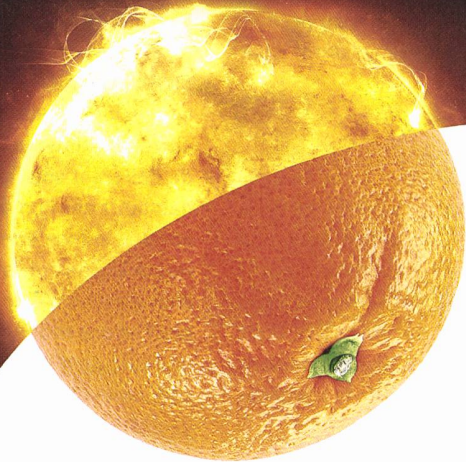
L'OFEN et l'OFL ont réalisé une étude de 96 pages en 2019, qui se focalise sur les investissements qui créent des plus-values ou qui permettent de préserver la valeur de l'immeuble après d'importantes rénovations. Les raisons de la rénovation d'un immeuble locatif sont liées à l'évolution des exigences sociales en termes de besoins et de confort, ainsi qu'à la mise aux normes légales ou techniques (isolation, moyens de chauffage, production d'énergie renouvelable, etc.). La durée de vie des éléments matériaux choisis pour la rénovation doit aussi être prise en compte. Même s'il n'y a pas de plus-value automatique après une rénovation (tout dépend de l'état de l'immeuble avant la rénovation), elle est en général acquise. L'étude passe en revue les différents secteurs de la rénovation (à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble), et commente leur impact sur la nouvelle valeur finale de l'immeuble une fois la rénovation terminée (et son prix de vente théorique). **JLE**

Vaud: plus problématique

Pour les coopératives d'habitation sises dans le canton de Vaud, ce ne sont pas les principes décrits ci-contre qui posent

un problème, mais le fait que c'est une loi cantonale (LP3 L) qui règle tout le domaine de la fixation des loyers en cas de rénovations, comme nous l'a expliqué

M. Diesbach. Si on refait les peintures dans les logements ou que l'on change des cuisines, il n'y a pas de problèmes. Mais cela se complique si la coopérative d'habitation veut par exemple refaire une façade: non seulement cette rénovation est sujette à l'autorisation du canton, mais ce dernier pourrait demander/imposer des travaux supplémentaires: épaisseur de l'isolation, éventuel désamiantage, remplacement des fenêtres ou des barrières du balcon, mise aux normes de l'AEAI (Association des établissements cantonaux d'assurance incendie), etc. De même si la coopérative d'habitation veut changer son système de chauffage: le canton aura un droit de regard sur le nouveau système que la coopérative propose d'installer. ■



le plein
d'énergie

ruey-termoplan

mazout | essence | diesel **0800 844 244**

ruey-termoplan.ch