

## Propriété rénovée vs. non rénovée : Qu'est-ce qui vaut la peine d'être fait avant la vente ?

Avant de vendre un bien immobilier, une question centrale est de savoir s'il faut rénover ou non. Une rénovation bien pensée peut augmenter la valeur d'un bien immobilier et accroître le nombre d'offres. Les principaux aspects d'une rénovation dans le contexte d'une vente immobilière.

### Avantages de la rénovation

**Augmentation du prix de vente:** les rénovations donnent à un bien immobilier une apparence moderne et soignée, ce qui peut augmenter sa valeur sur le marché. Les rénovations dans les cuisines et les salles de bains sont particulièrement susceptibles d'augmenter la valeur, car ces pièces sont cruciales pour de nombreux acheteurs. Une cuisine rénovée et une salle de bain moderne peuvent influencer favorablement le prix de vente. Les mesures énergétiques telles qu'une meilleure isolation et des installations de chauffage modernes influencent également la valeur du marché. Un bâtiment bien isolé et l'installation de systèmes de chauffage renouvelables offrent non seulement un confort, mais aussi des économies à long terme sur les coûts d'exploitation.

**Amélioration des opportunités de marché:** Un bien immobilier fraîchement rénové se distingue des autres sur le marché de l'immobilier. Une grande partie des acheteurs préfèrent les propriétés qui sont prêtes à être occupées immédiatement et qui ne nécessitent pas de travaux de rénovation importants. Cela peut susciter plus d'intérêt et des offres plus élevées, car le bien fait une meilleure première impression et est perçu comme bien entretenu. Une propriété rénovée peut donc se vendre plus rapidement. Il attire un groupe d'acheteurs plus large. À une époque où les coûts énergétiques augmentent, une rénovation énergétique est un argument convaincant pour les acheteurs qui souhaitent minimiser les futurs coûts d'exploitation.

### Rénovation totale vs. rénovation partielle

Une rénovation totale implique des travaux importants qui concernent l'ensemble du bâtiment. Cela peut s'avérer coûteux, mais présente également des avantages considérables :



- Une toute nouvelle apparence : une rénovation totale donne à la propriété une apparence moderne et attrayante qui attire les acheteurs.
- Investissement à long terme : si la structure du bâtiment est en bon état et que le marché a un bon potentiel, une rénovation totale peut augmenter considérablement la valeur du bien immobilier.
- Rénovation systématique : toutes les mesures de rénovation sont coordonnées entre elles, ce qui augmente l'efficacité et la qualité globale. Un exemple serait le remplacement simultané des fenêtres et de l'isolation de la façade afin d'exploiter pleinement les avantages énergétiques.

Une rénovation partielle se concentre sur certaines zones du bien immobilier. Cela est moins coûteux et peut être utilisé de manière ciblée pour augmenter la valeur:

- Augmentation ciblée de la valeur : la rénovation de zones importantes permet d'augmenter la valeur du bien immobilier sans qu'une rénovation complète soit nécessaire.
- Économie de coûts : une rénovation partielle est moins coûteuse qu'une rénovation totale et peut être réalisée par étapes. Par exemple, vous pouvez commencer par rénover la salle de bains et moderniser la cuisine ultérieurement.
- Flexibilité : les mesures de rénovation peuvent être mieux adaptées aux ressources financières et à l'urgence des travaux.

## Rénovation à valeur ajoutée avant la vente

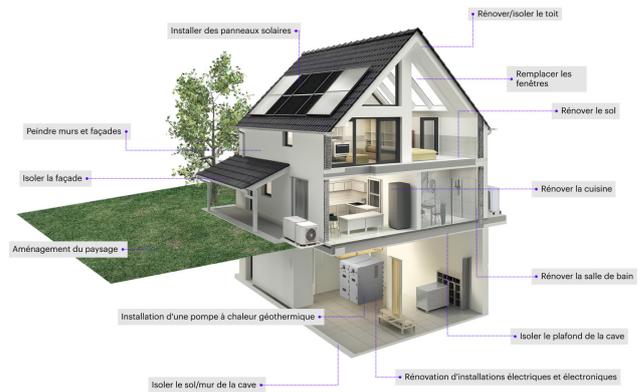
**Efficacité énergétique:** Investir dans la rénovation énergétique, comme de nouvelles fenêtres, l'isolation ou un chauffage moderne, permet de réduire les coûts d'exploitation et attire de nombreux acheteurs. En particulier, l'amélioration de l'isolation et l'installation de systèmes de chauffage renouvelables peuvent réduire considérablement les coûts énergétiques. Des études montrent que les rénovations énergétiques globales, telles que le remplacement des systèmes de chauffage obsolètes et l'amélioration de l'isolation des façades, sont avantageuses à long terme tant pour les propriétaires que pour les acheteurs.

**Enveloppe du bâtiment:** Une façade bien entretenue et un toit solide sont essentiels pour donner une première impression et préserver la valeur à long terme. Les dommages à l'enveloppe du bâtiment peuvent décourager les acheteurs potentiels et doivent donc être réparés avant la vente.

**Cuisine et salle de bains:** Ces pièces sont particulièrement importantes pour de nombreux acheteurs. Des cuisines et salles de bains modernes peuvent augmenter le prix de vente. Une cuisine ou une salle de bain obsolète sont souvent des critères d'exclusion pour les acheteurs potentiels. Investir dans des matériaux de qualité et des designs modernes est particulièrement rentable dans ce cas.

**Revêtement de sol et peinture:** De nouveaux revêtements de sol et une peinture fraîche donnent une impression soignée à la propriété et la rendent plus agréable à l'œil. Ces mesures relativement peu coûteuses peuvent améliorer considérablement l'apparence du bien immobilier.

**Aspects fiscaux:** Il est fiscalement avantageux d'étaier les travaux de rénovation sur plusieurs années afin de réduire la progressivité de l'impôt. Une approche stratégique avec une planification claire des mesures de rénovation peut aider à tirer le meilleur parti des avantages fiscaux. Pour ce faire, les propriétaires devraient examiner quelles rénovations sont déductibles d'impôts et comment ils peuvent échelonner les travaux dans le temps afin de maximiser les avantages fiscaux.



### Quand une rénovation n'est-elle pas rentable ?

Si les coûts de rénovation estimés dépassent 70% de la valeur du bien immobilier, il convient d'envisager une construction neuve de remplacement. Les travaux de rénovation peuvent entraîner des coûts imprévus qui remettent en question la rentabilité économique. Dans de tels cas, il peut être plus judicieux d'investir dans une nouvelle construction qui répond mieux aux normes et aux besoins actuels.

### Conclusion

La décision de rénover ou non un bien immobilier avant de le vendre, et dans quelle mesure, dépend de nombreux facteurs. Une rénovation bien planifiée peut augmenter considérablement la valeur de vente et accélérer le processus de vente. En particulier, l'amélioration de l'efficacité énergétique par une meilleure isolation et des systèmes de chauffage modernes peut s'avérer payante, tant pour la vente que pour l'utilisation personnelle du bien. Il est important de planifier soigneusement les mesures de rénovation et de garder un œil sur les coûts. Les investissements peuvent être optimisés en tenant compte des avantages fiscaux. En fin de compte, chaque décision doit être prise individuellement, en tenant compte des circonstances spécifiques du bien immobilier. Une rénovation bien pensée est un investissement pour l'avenir et peut s'avérer rentable tant pour la vente que pour l'utilisation personnelle du bien immobilier.

### Réserver une consultation gratuite maintenant



Expertise en immobilier. Simple, sans engagement et gratuit.

Scanner le code ou consulter la page :  
[qr.properti.ch/conseil20](http://qr.properti.ch/conseil20)

### Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien ?



Calculez maintenant gratuitement la valeur de marché de votre bien immobilier.

Scanner le code ou consulter la page :  
[qr.properti.ch/calculateurdevaleur7](http://qr.properti.ch/calculateurdevaleur7)