



A Morlon, le conducteur de travaux Thierry Moret a supervisé la transformation de cette grange, qui abrite aujourd'hui quatre appartements dont trois triplex. L'ossature d'origine a été conservée. DR

# Rénover sans dénaturer, c'est possible

**Immobilier.** S'imprégner de l'âme d'un bâtiment, s'adapter en cours de travaux si nécessaire, tels sont les secrets d'une rénovation réussie. Exemple à Morlon, en Gruyère, où une grange de 1808 a été convertie en appartements.

MARC-ROLAND ZOELLIG

**L**orsque j'arrive dans un bâtiment en très mauvais état, il m'arrive parfois de me demander par où je vais bien pouvoir commencer...» Le conducteur de travaux Thierry Moret a beau être l'un des spécialistes attirés de la rénovation dans le Sud fribourgeois, une terre riche en édifices ruraux à fort potentiel de valorisation, il n'est pas à l'abri du doute. «Mais lorsque vous trouvez la solution, c'est très gratifiant», ajoute le fondateur et directeur de Moret Concept, société charismatique regroupant un bureau d'architecture et une entreprise générale. L'homme affirme ainsi passer beaucoup de temps à s'imprégner de l'âme d'un lieu avant de se lancer dans un projet.

L'une de ses dernières réalisations, une superbe ferme datée de 1808 située à Morlon, à une encablure des rives du lac de la Gruyère, témoigne du soin avec lequel cet enfant du pays s'attache à préserver l'authenticité du bâti original. Sous sa supervision, le vaste rural attenant à l'habitation a été re-

pensé et reconstruit en conservant l'ossature existante pour abriter quatre lumineux appartements, dont trois triplex, respectant les travées d'origine de la grange. Tous ont rapidement trouvé locataires.

La charpente d'origine a été entièrement conservée, jusqu'à l'ancien pont de grange qui accueille aujourd'hui une salle à manger. Les travaux de réhabilitation de cet édifice en voie de délabrement, qui ont duré près de trois ans entre la planification, la mise à l'enquête et le dernier coup de rabot, ont résolument mis l'accent sur le bois, en respectant les volumes d'origine. Le Service des biens culturels a été associé d'emblée au projet.

«C'est un peu comme construire à l'intérieur d'un squelette», illustre Thierry Moret. Lors d'une première étape, il s'agit en effet de «déplumer» l'édifice afin d'en retrouver la structure de base, la substance originelle. Très souvent, celle-ci a été altérée par de multiples rénovations et extensions successives – c'est particuliè-

rement le cas lorsqu'on s'attaque à un bâtiment marqué par des décennies d'utilisation agricole.

En l'absence de plans d'origine (rares pour ce type d'édifice ancien), ce sont la sensibilité de l'architecte et sa capacité à «voir» le résultat final au-delà d'un découragement enchevêtrement de poutres monumentales qui font la différence.

L'un des secrets du «bon» rénovateur, c'est de savoir stopper la démolition avant de commencer à dénaturer l'âme de l'édifice, résume Thierry Moret. «Une erreur commise à ce stade ne pourra jamais être rattrapée. Si vous en enlevez trop, vous dévaloriserez le bâtiment.» Les traces importantes de son histoire doivent impérativement être conservées, selon lui.

## Chasse aux trésors

Il s'agit donc d'identifier d'emblée les éléments méritant d'être sauvés à tout prix. Il arrive aussi que l'on tombe, en cours de chantier, sur de petits trésors cachés, par exemple en abattant une

cloison. L'instauration d'un climat de confiance et d'un dialogue soutenu avec un maître d'ouvrage aux idées larges est donc une condition sine qua non pour une rénovation pleinement réussie, estime Thierry Moret.

A Morlon, il a trouvé en Sandra et Alexandre Perona, propriétaires des lieux depuis une vingtaine d'années, des clients idéaux. «Notre objectif était vraiment de conserver un maximum d'éléments du bâtiment existant», explique Alexandre Perona. En témoignent par exemple les grandes portes de grange, d'origine, qui encadrent l'entrée principale du rural rénové.

La réussite d'un tel projet dépend bien sûr aussi de la qualité du travail des artisans, notamment des charpentiers. «Dans le canton de Fribourg, on en trouve d'excellents ayant une parfaite maîtrise du bois», apprécie Thierry Moret.

Parfois, un élément d'apparence anodine suffit à conférer une touche d'authenticité au résultat final. Une

vieille façade en bois, qui a fait son temps à l'extérieur d'un bâtiment, peut par exemple se transformer en élément décoratif à l'intérieur. Les planches et les portes d'origine constituent souvent, à ce titre, un excellent matériau de base.

Dans tous les cas, Thierry Moret préconise de se lancer dans un projet de rénovation global et cohérent, en évitant de multiplier les chantiers successifs portant sur différentes parties du bâtiment. «Avec un concept fonctionnant sur le long terme, il ne sera pas nécessaire de tout recommencer dix ans plus tard...»

## La rénovation, c'est l'avenir

Le canton et la Confédération accordent diverses subventions encourageant les assainissements apportant un plus en matière d'économie d'énergie, complète Thierry Moret, dont le carnet de commandes n'est pas près de s'assécher: «Avec la rarefaction des terrains constructibles, l'avenir est à la transformation et à la rénovation», assure-t-il. I

## MODE D'EMPLOI

# Optimiser le financement de son achat immobilier

NICOLAS DEVAUD\*

Quelle proportion de fonds propres doit-on investir dans l'acquisition d'un objet immobilier? Pour une résidence principale, ils doivent représenter au moins 20% du prix d'achat ou de la valeur du bien, hors frais d'achat de 4%. Ce capital (dont la moitié au minimum ne doit pas provenir de la caisse de pension) peut être investi directement dans l'acquisition immobilière ou mis en nantissement. Il arrive que les fonds propres à disposition soient supérieurs à ces 20% + 4%. Faut-il alors investir la totalité ou seulement le minimum demandé? Notons qu'une stratégie de surfinancement (> 80%) temporaire n'est pas un surendettement. Toute la réflexion réside dans la charge fiscale et le rendement de la part non investie dans le bien.

En effet, un revenu fictif (la valeur locative) est ajouté au revenu imposable, comme un salaire net supplémentaire. En contrepartie, les intérêts débiteurs privés peuvent être déduits. Plus les fonds propres investis seront impor-

tants, plus la dette (donc les intérêts débiteurs) seront moindres. Et les impôts sur le revenu augmenteront. A l'inverse, moins les fonds propres investis seront importants, plus il y aura d'intérêts déductibles. Et plus le revenu imposable sera diminué. Cette dernière hypothèse paraît la plus séduisante, mais les intérêts seront tout de même à honorer. En revanche, si les fonds propres qui ne sont pas investis dans le bien immobilier sont placés avec un rendement supérieur au taux hypothécaire, l'opération est rentable.

**Pour déterminer** une stratégie efficace, il faut tenir compte du taux marginal d'imposition (TMI), qui permet de calculer l'économie (ou l'augmentation) d'impôt engendrée par une diminution ou un accroissement du revenu imposable. Ce taux technique tient compte de l'aspect exponentiel du taux d'imposition. Il varie en fonction du revenu imposable, du coefficient familial ainsi que des coefficients communaux. A titre indicatif, ce rapport se situe (pour

DEUX MODÈLES DE FINANCEMENT			
	560'000	700'000	
<b>Prêt hypothécaire</b>	<b>560'000</b>	<b>700'000</b>	
<b>Revenu imposable</b>	<b>110'000</b>	<b>110'000</b>	
Valeur locative	+ 16'500	+ 16'500	
<b>Revenu imposable brut</b>	<b>= 126'500</b>	<b>= 126'500</b>	
Intérêts hypothécaires à 2,05% fixe 10 ans	- 11'480	- 14'350	
Frais d'entretien forfaitaire 10% de la valeur locative	- 1'650	- 1'650	
<b>Revenu imposable définitif</b>	<b>113'370</b>	<b>110'500</b>	
Diminution du revenu imposable	113'370	- 110'500	= 2'870
Economie fiscale réelle avec un taux marginal d'imposition de 28,5%	2'870	x 28,5%	= 820
Intérêts hypothécaires supplémentaires de 560'000 à 700'000 par année	140'000	x 2,05%	= 2'870
<b>Coût net de l'augmentation pour 10 ans</b>	<b>2'870 - 820</b>	<b>x 10 ans</b>	<b>= 20'500</b>
<b>Le rendement (en %, net de frais et d'impôt) minimum de l'investissement de 140'000 pour obtenir 20'500 après 10 ans</b>			<b>= 1,38%</b>

un couple marié catholique, un enfant, résidant à Bulle) aux alentours de 26% pour un revenu imposable de 100 000 fr. et 40% pour 150 000 francs. Un TMI de 26% signifie qu'une diminution du revenu imposable de 10 000 francs implique 2 600 francs d'économie d'impôt et inversement.

En admettant que le bien convoité coûte 700 000 francs, 20% de fonds propres correspondent à 140 000 francs (provenant ici de l'épargne). Pour autant que les revenus bruts soient suffisants pour honorer les charges d'un prêt à 100%, un choix s'impose: investir ces 140 000 francs

dans le bien immobilier et obtenir un prêt de 560 000 francs? Ou alors obtenir un prêt de 700 000 francs en nantissant et en investissant sur un placement?

**Dans cette deuxième** hypothèse, quel devrait être le rendement minimum du placement pour couvrir l'augmentation de 140 000 francs de prêt (voir tableau)? La diminution de l'impôt sur la fortune, de moindre importance, n'est pas prise en compte.

Dans le cadre du nantissement des avoirs, une valeur de nantissement doit être considérée en fonction du profil d'investissement choisi. Dans l'exemple, la valeur est de 100%. En fonction du type de placement, de par son risque, cette valeur peut varier de 50% à 100%. Attention au type de placement sélectionné, car souvent le rendement de l'investissement est soumis à l'impôt sur le revenu.

Les placements idéaux garantis restent le versement maximum autorisé au 3<sup>e</sup> pilier (A voire B) et le rachat d'années de cotisation de la caisse de pension lorsque cela

est possible. Au même titre que pour le 3<sup>e</sup> pilier, les rachats LPP sont déductibles à 100% du revenu imposable – ce qui peut représenter, dans notre exemple, jusqu'à 40 000 francs d'économies supplémentaires – et améliorent généralement les rentes.

Il est absolument nécessaire de faire coïncider l'échéance du prêt avec celui du placement, car si les taux d'intérêt hypothécaires sont élevés au moment du renouvellement, il sera probablement judicieux de procéder à un amortissement extraordinaire afin de diminuer les charges.

**En résumé,** aujourd'hui, un minimum de fonds propres devrait être investi dans le bien immobilier pour autant qu'une stratégie soit étudiée dans les moindres détails de rentabilité et de sécurité. Un prêt hypothécaire à 90% voire 100% de la valeur du bien ou du prix d'achat est même recommandable pour autant que le bon placement soit trouvé. I

\* Fondé de pouvoir chez DL|Conseils en financement immobilier.