



## PLAN QC DE PRÉSERVATION DE LA VALEUR POUR VOTRE COMMUNAUTÉ PPE

### Assurer la préservation de la valeur d'une propriété par étages à long terme

Il n'est pas suffisant de remédier aux défauts situationnels et de réaliser des mesures d'entretien nécessaires à court terme pour préserver la valeur de l'immeuble en copropriété. Pour cela, il est important d'anticiper et planifier les mesures de maintenance et de rénovation à réaliser à des intervalles plus longs. Cela comprend par exemple la réfection de la façade et de la toiture ou le remplacement des installations et dispositifs techniques du bâtiment. Le coût de ce type de mesures peut fortement augmenter les charges de copropriété annuelles habituelles à assumer par les propriétaires. Afin d'éviter de contributions exceptionnelles, il est indispensable de verser à temps et continuellement des sommes dans un fonds destiné à la rénovation.

#### Votre bénéfice

- **Transparence:**  
Quelles mesures de réhabilitation sont à prévoir pour quand et à quel prix?
- **Des coûts clairs:**  
Quels coûts sont couverts dans quelle étendue par les moyens du fonds de rénovation?
- **Préservation de la valeur du bien:**  
Pas de dévaluation rampante à force de repousser des rénovations importantes
- **Prise de décision plus simple lors de l'assemblée:**  
Pas d'incertitude quant aux mesures constructives nécessaires
- **Sécurité financière:**  
Un fonds de rénovation suffisamment approvisionné permet de faire les travaux, même en cas de difficulté financière de certains copropriétaires
- **Pas de rafistolage:**  
Les rénovations sont prévues à temps et de manière exhaustive



**HEV Schweiz** est partenaire de diffusion exclusif

Réduction pour les membres du HEV

## 1. Analyse de l'état du bâtiment QC

- Évaluation des différents éléments de construction (visite des bâtiments) par des experts de la QualiCasa AG qui servira de base pour déterminer la durée de vie restante des éléments de construction communs
- Délimitation des éléments de construction communs par rapport à ceux qui relèvent d'un droit exclusif

## 2. Planification de remise en état à long terme (planification des rénovations)

- Création d'une proposition des moments techniquement et économiquement opportuns d'une rénovation (regrouper des éléments de construction)
- Recommandation quant aux mesures immédiates (p.ex. concernant la responsabilité du propriétaire) et de maintenance les plus importantes (petit entretien)
- Calcul du coût de la rénovation par élément de construction (p.ex. ascenseur, chauffage, façade, toiture, etc.)
- Module supplémentaire optionnel: plan de réhabilitation énergétique, compatible CECB et possibilité de certification Minergie

## 3. Plan de versement au fonds de rénovation

- Démontrer la couverture des frais avec la poursuite des versements constants au fonds de rénovation (ligne rouge de l'exemple illustratif)
- Comparaison des versements nécessaires au fonds de rénovation afin de couvrir 100% des frais de rénovation prévus (ligne bleue de l'exemple illustratif)
- Versements au fonds de rénovation décidés par la communauté (montant des coûts pouvant être approuvé par la majorité, ligne verte de l'exemple illustratif)

## 4. Rapport sur le plan de préservation de la valeur de QC

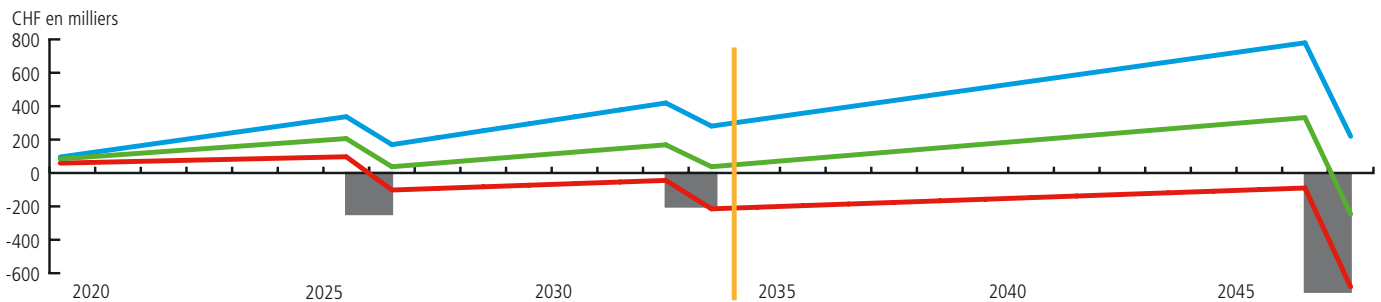
- Version définitive du plan de QC relatif à la préservation de la valeur, y compris diagrammes et informations selon définition de l'assemblée des propriétaires par étage

## 5. Actualisation continue du plan QC relatif à la préservation de la valeur

- Sur demande, actualisation continue en cas de changements, tels les rénovations réalisées, moyens du fonds de rénovation utilisés, etc.

### Exemple illustratif

Exemple: Immeuble d'habitation comprenant 7 unités d'étage, construit en 2005, valeur d'assurance immobilière 3,9 millions de CHF, situation du fonds de rénovation en 2020: 60000 CHF



**Variante 1** Évolution du fonds de rénovation (FR) avec versements à ce jour – taux répandu actuellement - de  $\emptyset$  0,25 % p.a. de la valeur d'assurance immobilière (VAI)

**Variante 2** Évolution FR pour couverture à 100% des coûts de rénovation avec versements annuels de  $\emptyset$  1,10 % de la VAI

**Variante 3** Évolution FR selon définition individuelle par la communauté (exemple  $\emptyset$  0,6 % p.a. de la VAI)



Coûts de rénovation pronostiqués



Réévaluation nécessaire au plus tard en 2034 (actualisation continue du plan de préservation de la valeur de QC)

### Coûts

Votre communauté PPE pourra bénéficier de la prestation „plan de préservation de la valeur“ de QC à partir de 4650 CHF (hors TVA) et du „plan de préservation de la valeur light“ de QC (âge max. des bâtiments 10 ans) à partir de 2150 CHF (hors TVA). Les membres du HEV profitent d'une réduction jusqu'à 15% du prix forfaitaire. Nous établirons bien volontiers une offre personnalisée pour votre copropriété.