

Un conseil personnalisé et complet, à votre service



Accession à la propriété du logement – la voie vers votre propre chez-vous

Ouvrons la voie

RAIFFEISEN



- 1 Introduction
- 2 Modèle de conseil Raiffeisen

Vos besoins

- 4 Emplacement et choix de l'objet
- 6 Faire construire, acheter ou rénover
- 10 Aspects juridiques
- 12 Coûts uniques et récurrents

Solutions personnalisées

- 14 Structure de financement optimale
- 16 Versement anticipé et/ou nantissement
- 17 Amortissement direct et/ou indirect
- 18 Proposition de financement
- 19 Garantie financière

Mise en oeuvre de votre solution

- 20 Solutions de financement individuelles
- 22 Solutions d'assurance
- 24 Réaliser votre souhait

Conseil personnalisé

- 26 Personnalisé, complet, tout au long de votre vie
- 28 Votre premier pas

Nous réalisons votre rêve de posséder un logement

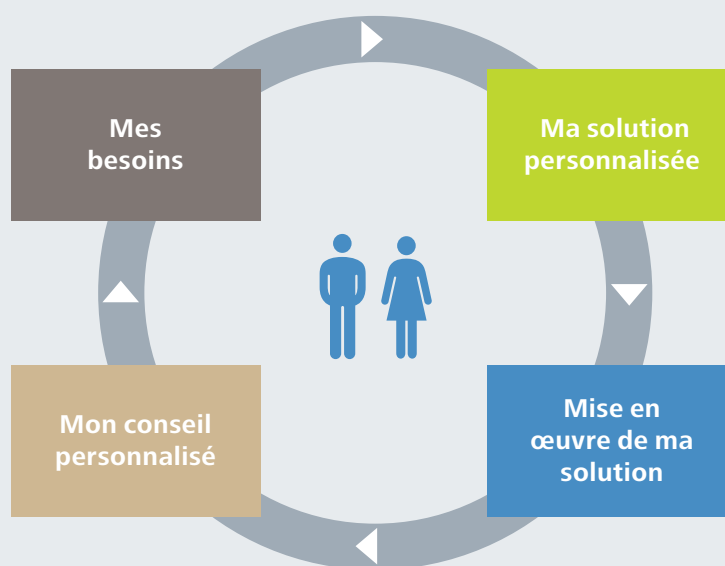
Vous rêvez de posséder votre propre maison à la campagne? Ou un appartement en copropriété avec terrasse et vue panoramique? Peut-être souhaitez-vous rénover votre chez-vous, totalement ou en partie, ou encore le transformer? Plus vos plans sont clairs, plus les questions que vous vous posez sont concrètes: comment dois-je planifier et financer mes projets? Le prix d'achat est-il adapté à la situation et à la localisation? Quelle est l'offre de financement optimale dans votre situation? Toutes ces questions trouveront leur réponse chez Raiffeisen.

Nous ouvrons la voie vers la réalisation de vos rêves grâce à un conseil compétent et personnalisé, une connaissance du terrain, ainsi qu'un financement équitable et avantageux. Vous trouverez dans cette brochure des informations sur ce que vous pouvez attendre de nous, afin que votre rêve devienne bientôt réalité.

Votre partenaire pour un conseil complet d'encouragement à la propriété



Le modèle de conseil Raiffeisen



Le modèle de conseil Raiffeisen vous permet de réaliser vos rêves

Vous êtes en droit d'attendre de nous un conseil personnalisé et exhaustif, adapté à vos souhaits, besoins et objectifs.

Vous trouverez chez nous une oreille attentive, et sommes à l'écoute de vos souhaits, analysons votre situation actuelle et vous proposons des solutions concrètes.

Notre conseil comprend quatre phases:

Nous analysons **vos besoins**, mais également votre situation personnelle et financière et vos prises de risque, comme base de chacun de nos conseils. Ensemble, nous concrétisons vos rêves et vos idées, qui prennent la forme de votre résidence.

La base de votre résidence principale: nos **solutions individuelles**. Nous vous offrons un large éventail de possibilités pour réaliser ensemble vos souhaits.

Pour la **mise en oeuvre de votre solution**, vous n'avez que l'embarras du choix parmi notre offre complète de produits et prestations variés.

Notre **conseil personnalisé** vous accompagne tout au long de votre vie. Nous sommes toujours à vos côtés, qu'il s'agisse par la suite d'équiper votre résidence, d'y effectuer des transformations ou de la rénover. Ensemble, nous adaptions votre situation aux fluctuations continues des conditions en vigueur sur le marché.

Avantages du modèle de conseil Raiffeisen

- Prise en considération de vos besoins garantie par notre approche complète
- Vue d'ensemble transparente, équitable, individuelle et personnalisée
- Mise en oeuvre logique de la solution élaborée en commun
- A vos côtés, un conseil quotidien à long terme

Où et comment réaliser votre rêve?

Lors de l'achat de votre résidence, ne vous laissez pas influencer uniquement par l'architecture ou par une offre alléchante.

L'emplacement, la situation dans cet emplacement, mais également la forme de la maison ou du logement, sont des critères bien plus décisifs.

Critère décisif: l'emplacement et la situation

L'emplacement et la situation conditionnent le prix d'un immeuble. La qualité d'habitation et de vie à l'emplacement de votre choix présentent autant d'importance que la situation à ce même emplacement (terrain en pente, par exemple). Des facteurs personnels comme le trajet pour se rendre au travail, ou les préférences de chacun, jouent bien entendu un rôle majeur dans ce choix. En outre, l'emplacement et la situation déterminent le prix de revente, les frais nécessaires aux dépenses courantes, ainsi que la charge d'impôt.

Critères d'évaluation importants

- Les nuisances (bruits, odeurs, gaz d'échappement)
- L'ensoleillement
- La vue
- Les infrastructures (commerces, écoles, desserte)
- La base fiscale

Critère personnel: la forme de la maison ou du logement

Il existe autant de logements et de maisons que de besoins en matière d'habitation. La forme de la maison ou du logement qui vous conviendra dépend de vos propres prétentions. Les divers coûts qui y sont liés jouent également un rôle non négligeable.

Choix de la forme de la maison ou du logement

- Maison individuelle
- Maison jumelée
- Maison d'angle
- Maison de rue
- Appartement en propriété
- Appartement avec terrasse
- Appartement avec jardin
- Loft
- Chalet

Mais la maison individuelle et isolée reste toujours la forme préférée de la majorité des gens. Une maison «à la campagne», la représentation idéale, offre la plus grande sphère privée qui soit; posséder son jardin est un gage de proximité avec la nature. De nos jours, il existe bien sûr un large éventail d'appartements en copropriété qui peuvent répondre à presque tous les besoins et styles de vie.

Réfléchissez bien avant de prendre votre décision. Votre conseiller Raiffeisen vous aidera à faire le bon choix. Profitez de notre longue expérience et de notre savoir-faire au niveau du marché local.



Sous www.raiffeisen.ch/listedecontrôle, déterminez et vérifiez quels sont vos besoins pour votre résidence principale à l'aide de l'analyse «propre logement».

Faire construire, acheter ou rénover: un conseil n'est jamais superflu

Que vous construisiez vous-même votre maison, que vous l'achetiez clés en main, ou bien que vous envisagiez d'acquérir une maison préfabriquée ou un logement à rénover: un conseil n'est jamais superflu. Au bout du compte, il s'agit tout de même de l'une des plus importantes décisions de votre vie.



Neuf, préfabriqué ou ancien à rénover?

Si vous voulez faire construire la maison de votre imagination, il vous faut d'abord un terrain. Confiez ensuite à un architecte la planification et l'exécution de votre maison. Cette solution est la plus individualisée, mais aussi la plus exigeante. Les maisons préfabriquées ou en lotissement offrent une alternative. Dans les deux cas, la question de la parcelle est essentielle. Ce qui signifie: profitez d'un conseil local.

Si vous avez des vues sur un objet, il est fortement recommandé de demander l'avis d'un spécialiste tiers, un architecte, par exemple. Il sera en mesure d'estimer si le prix correspond au marché et quels rénovations ou investissements sont nécessaires.

Si vous achetez une résidence clés en main à un prix fixe, signez un contrat avec une entreprise générale. Celle-ci organise et supervise l'ensemble des travaux. Normalement, la planification et l'exécution s'effectuent à un prix fixe garanti, alors que tout voeu supplémentaire pendant la phase de construction peut engendrer des surcoûts.

Transformation et rénovation

Comme toute nouvelle construction, les transformations ou rénovations requièrent une planification globale afin que rien ne soit laissé au hasard en matière de normes énergétiques. La question du suivi des travaux est essentielle: confiez-vous cette tâche à un professionnel ou vous en chargez-vous vous-même? Assurez-vous de bien comprendre ce que cela représente:

- Obtenir les autorisations;
- Demander des offres;
- Négocier les prix;
- Comparer les prestations;
- Sélectionner les artisans;
- Répartir les commandes;
- Coordonner les travaux;
- Surveiller les échéances;
- Contrôler les travaux;
- Vérifier les factures.

Pour plus d'informations sur la rénovation, veuillez consulter www.raiffeisen.ch/renover

Vos partenaires pour la construction

Architecte

L'architecte conçoit le projet et est responsable de la direction des travaux. Le maître d'ouvrage conclut ainsi un contrat avec l'architecte. Le maître d'ouvrage signe ensuite des contrats d'ouvrage avec chaque entreprise ou artisan.

Entrepreneur général

Il signe également un contrat d'ouvrage avec l'entreprise générale. Cette dernière prend en charge l'exécution du projet de construction, mais ne s'occupe ni du projet ni de la direction des travaux, que le maître d'ouvrage confie à un tiers, généralement un architecte.

Entrepreneur total

L'entrepreneur total, quant à lui, conçoit également le projet et est responsable de la direction des travaux. La plupart des sociétés désignées aujourd'hui par le vocable «entreprise générale» sont souvent des entreprises totales.

Choisissez votre partenaire pour la construction avec soin. Exigez des références, regardez ses réalisations sur place, parlez avec les propriétaires et avec vos futurs voisins.

Pour plus d'informations sur les partenaires de construction, veuillez consulter www.raiffeisen.ch/construire



Réglementation communale

Chaque commune se divise en zones d'affectation (par exemple: zone habitable, zone commerçante, zone agricole). Selon la zone, diverses réglementations de construction peuvent être en vigueur. De la délimitation de zone dépend, par exemple, si vous verrez paître des vaches à côté de votre parcelle (zone agricole) ou s'il s'y construira une usine (zone industrielle).

Le règlement de construction précise ce qui peut être construit dans quelle zone.

La distance à la limite mesure (horizontalement) la plus petite distance autorisée entre la façade du bâtiment et la limite de la parcelle. La distance entre bâtiments correspond à la plus petite distance autorisée entre les façades de deux bâtiments.

Le coefficient d'exploitation détermine la surface maximum au sol sur la parcelle concernée. Par exemple, un coefficient d'exploitation de 0,30 signifie que la surface maximum au sol, pour un terrain de 600 m² de superficie, est de 180 m².

Nous sommes une banque de proximité, ce qui nous permet de bien connaître les données locales et d'entretenir des contacts avec les administrations et autorités du lieu. Pour tous vos projets de construction et de rénovation, nous mettons à votre disposition notre longue expérience ainsi que des chemins de décision courts.

Vous trouverez le plan de zone et le règlement de construction auprès de votre commune.

Quels aspects juridiques faut-il prendre en considération?

Le choix d'une résidence principale en propriété individuelle, en copropriété ou en propriété commune, entraîne des conséquences au point de vue civil et successoral. En outre, il faut absolument tenir compte des droits et devoirs associés à la parcelle.

Formes de propriété

Propriété individuelle

On parle de propriété individuelle lorsqu'un immeuble appartient à une seule personne, physique ou morale. Le propriétaire individuel peut disposer de son bien à sa guise (le vendre, le mettre en gage par exemple) dans les limites imposées par la loi.

Copropriété

On parle de copropriété lorsque le droit de propriété d'un immeuble est partagé à quote-part fixe entre plusieurs propriétaires qui détiennent chacun une part (par exemple, propriétaire A = $\frac{1}{2}$, propriétaire B = $\frac{1}{4}$, propriétaire C = $\frac{1}{4}$).

Propriété par étages

La propriété par étage est un cas spécial de copropriété dans lequel le propriétaire jouit du droit exclusif de certaines parties du bâtiment, son logement par exemple, qu'il peut choisir d'utiliser, de mettre en gestion ou d'en refaire l'intérieur. Il peut librement

disposer de cette partie du bâtiment, mais les questions concernant les parties communes de la copropriété (rénovation de la façade, par exemple), sont du ressort de la communauté de copropriété par étage, qui décide en fonction des quotes-parts.

Propriété commune

Dans le cas d'une propriété commune, la résidence appartient en commun à tous les propriétaires. Un propriétaire commun ne peut pas à lui tout seul disposer librement de sa «quote-part» (exemple d'une communauté héréditaire).

Servitudes et charges foncières

Les servitudes et charges foncières sont des droits et des devoirs associés à la parcelle. Elles peuvent jouer sur le projet de construction ainsi que sur la valeur de la parcelle. Les servitudes et charges foncières entrent en vigueur par une inscription au registre foncier, généralement suite à un contrat en bonne et due forme.



Les servitudes affectent une parcelle au profit d'une autre parcelle (= servitude foncière) ou d'une personne donnée (= servitude personnelle).

Exemples de servitudes:

- Droit de passage à pied ou avec véhicule
- Droit de superficie
- Droit de construire à proximité
- Droit d'usufruit
- Droit d'habitation

Le droit de superficie est le droit de construire sur le fonds d'un tiers. Vous n'achetez pas le terrain à bâtir mais le «louez» pour une durée minimum de 30 ans et maximum de 100, contre une rente de superficie. Le contrat de superficie doit être authentifié. En règle générale, la rente de superficie correspond à l'intérêt hypothécaire sur la valeur du sol. Les charges foncières engagent financièrement le propriétaire d'une parcelle (par exemple, contribution aux frais d'entretien d'une rue).

Droits de gage immobilier

Les droits de gage immobilier (contrat de gage immobilier, cédula hypothécaire, lettre de rente) garantissent une créance sur une parcelle.

Contrat d'achat

Tout contrat d'achat s'établira par acte authentique et réglera, entre autres, les points suivants:

- Description précise des parties contractuelles;
- Description précise de l'objet de la vente avec mentions, remarques, servitudes, charges foncières et droits de gage immobilier;
- Le prix d'achat ainsi que le mode de paiement;
- La réglementation pour le paiement des taxes et impôts afférents.

Combien coûte réellement une résidence principale?

Avant de planifier votre nouvelle résidence dans le détail, vous devez être au courant des conséquences financières. Nous établissons ensemble un plan de financement et des coûts, afin de calculer le coût réel, vos besoins en capitaux et la charge financière que vous supporterez. Tout ne se résume pas au prix d'achat ou à la charge de l'hypothèque. Il existe de nombreux coûts qui n'apparaissent pas au premier coup d'oeil.

Coûts d'investissement

Afin d'éviter les surprises, il convient d'intégrer les coûts d'investissement dès le début de la construction:

- Coût du terrain (y compris viabilisation)
- Droits de mutation
- Frais de notaire et de registre foncier
- Coûts d'émission de gage
- Travaux préparatoires
- Coûts du bâtiment
- Travaux annexes et honoraires
- Taxes (registre foncier, liaisons)
- Assurance bâtiment
- Coût du crédit de construction

Coûts uniques

Vous serez la plupart du temps confronté à des coûts supplémentaires qui ne sont pas compris dans les coûts d'investissement:

- Nouveaux rideaux, lampes, installation
- Outils et instruments pour la maison et le jardin
- Mobilier de jardin, parasol, étagères et placards pour la cave et le garage
- Coûts du déménagement
- Taxes de permis de construire, selon le montant
- Imposition unique et séparée des fonds de prévoyance
- Impôts sur succession et donation
- Imprévus (il est important de prévoir des réserves)



Coûts récurrents

Impôt sur la fortune

Votre résidence principale est imposée comme un élément de votre fortune (sur la base de sa valeur vénale imposable). Vous pouvez déduire les dettes effectives (hypothèque, emprunt) de la valeur patrimoniale totale. La différence est imposable au titre de fortune.

Impôt sur le revenu

Si vous habitez dans votre propre immeuble, la valeur locative propre est imposable en tant que revenu. Cette valeur est déterminée par le service des impôts en prenant en considération la valeur locative de l'immeuble sur le marché. Vous pouvez déduire la valeur d'entretien des charges et intérêts hypothécaires de votre revenu imposable.

Impôt immobilier/impôt foncier

Dans de nombreux cantons, la valeur patrimoniale d'un immeuble est imposée une seconde fois: il s'agit de l'impôt immobilier. La valeur de l'immeuble est prise comme base de calcul. Le taux d'imposition se situe généralement entre 0,5 et 2,0‰ de la valeur de l'immeuble. Ces impôts sont collectés tous les ans.

Primes d'assurance

Vous devez également prendre en considération diverses primes d'assurance, qui sont la plupart du temps annuelles:

- Assurance immobilière
- Assurance sur le mobilier
- Assurance-vie (assurance en cas de décès, incapacité, chômage; éventuellement, capital décès)

Les frais annexes, frais d'entretien, intérêts hypothécaires et les amortissements ne doivent pas être négligés.

Combien votre résidence principale peut-elle vous coûter?

Vous connaissez l'objet que vous voulez acheter et son prix.

Pourrez-vous supporter une hausse des intérêts hypothécaires?

Etablissement du budget individuel et financement

Le financement optimal pour votre résidence principale dépend de plusieurs facteurs. Le principal est néanmoins le montant de vos fonds propres et de vos revenus. En règle générale, il faut disposer d'au moins 20 % de fonds propres. La charge financière annuelle pour le financement des fonds étrangers, y compris les coûts annexes, calculée sur la base d'un taux d'intérêt moyen à long terme, ne devrait pas dépasser 33 % de votre revenu brut. Ces valeurs peuvent être différentes en fonction des fonds propres et de vos revenus.

Vous avez besoin de plus de fonds propres?

Vos fonds propres sont inférieurs à 20 %? Vos revenus sont à peine suffisants? Examinez les possibilités d'augmenter vos fonds propres. Par exemple, un emprunt auprès d'un tiers, une donation ou une avance d'hoirie. Grâce à des garanties complémentaires comme une caution, par exemple, la part des fonds étrangers peut s'élever à 90 %. Cependant, la charge annuelle ne doit pas dépasser 33 % du revenu brut. Vous pouvez sinon mettre des valeurs patrimoniales en gage. Votre 2^e ou 3^e pilier est primordial dans ce schéma.

Exemple de financement

Fonds propres

Vous devez apporter au minimum 20 % des coûts d'investissement ou du prix d'achat – que ce soit sous forme d'épargne, de titres, de versements anticipés, de fonds de prévoyance ou de propriété foncière.

Coûts d'investissement/prix d'achat	CHF	650'000
Moins les fonds propres:		
Epargne sur prévoyance liée	CHF	40'000
Epargne sur comptes d'épargne/privés	CHF	90'000
Financement nécessaire 80 %	CHF	520'000

Crédit de construction/hypothèque

Le financement de la banque s'élève habituellement à 80 % maximum des coûts de financement ou du prix d'achat. Il se divise en deux hypothèques:

1^{re} hypothèque	66 $\frac{2}{3}$ %	CHF	433'000
2^e hypothèque	13 $\frac{1}{3}$ %	CHF	87'000



Charges annuelles

Intérêts hypothécaires et amortissements

Ceux-ci constituent la majeure partie de vos coûts annuels. L'amortissement (remboursement d'une partie de l'hypothèque) compense la dépréciation pour cause de vétusté et vous constitue des réserves pour vos futurs investissements. De plus, vous réduisez votre charge avec l'âge, car votre revenu de retraite sera inférieur à votre revenu actuel. Vous pouvez amortir l'hypothèque de manière directe ou indirecte.

Frais annexes et frais d'entretien

Selon l'âge et l'état de l'immeuble, les frais annexes et d'entretien représentent de 0,7 à 1,5 % des coûts d'investissement ou du prix d'achat.

Lorsque vous être propriétaire, il est recommandé de constituer régulièrement des provisions pour travaux de rénovation, ainsi que pour remplacer les machines et les appareils. Dans les appartements en copropriété (propriété par étage), la rénovation des parties communes de l'immeuble est prise en charge par un fonds de rénovation. A l'achat d'une propriété par étages

déjà construite, il faut veiller que le fonds soit suffisamment alimenté ou que les versements se fassent conformément au règlement PPE.

Exemple:

Frais annexes et d'entretien pour une résidence d'une valeur de CHF 650'000:		
Chauffage	CHF	1'400
Ramonage	CHF	200
Electricité	CHF	1'000
Eau/eaux usées	CHF	600
Assurance immobilière	CHF	450
Impôt immobilier	CHF	200
Traitement des déchets	CHF	350
Entretien du jardin, réparation et entretien des bâtiments	CHF	400
Divers	CHF	400
Total	CHF	5'000*

* environ 0,8 % des coûts d'investissement

www.raiffeisen.ch/calculshypotheques

vous permet de déterminer les fonds propres et revenus nécessaires pour l'objet de vos rêves.

Financement par versement anticipé et/ou nantissement du 2^e/3^e pilier

Souvent, vous pouvez financer une partie des fonds propres avec un versement anticipé et/ou un nantissement d'un avoir du 2^e ou 3^e pilier.

Vous pouvez mettre en place un versement (partiel) depuis la caisse de retraite ou le fonds de prévoyance 3a pour vos besoins personnels:

- Pour acquérir ou faire construire un logement en propriété destiné à un usage personnel
- Comme investissement conservant et accroissant la valeur de votre résidence principale
- Comme remboursement de vos dettes hypothécaires
- Pour acquérir des parts sociales dans une coopérative de construction et d'habitation

Les retraits du 2^e ou 3^e pilier peuvent également venir augmenter vos fonds propres et vous offrir la possibilité de réaliser des économies d'impôts – par splitting ou versement, par exemple.

Lors d'une mise en gage, le capital demeure investi auprès de la caisse de retraite ou dans la prévoyance liée 3a. La banque peut à tout instant demander le paiement à des fins d'une réduction de dettes.

- Aucun moyen n'est retiré, vous n'êtes donc soumis à aucun impôt.
- Les prestations de vieillesse et de risque de la caisse de retraite sont constantes en volume tant qu'aucun cas de prévoyance ne se produit.

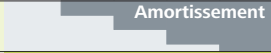
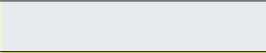


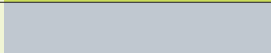
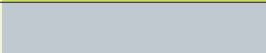
En cas de versement anticipé depuis la caisse de retraite ou le fonds de prévoyance 3a, retirez une partie de votre capital prévoyance comme fonds propres:


- Le versement est effectué à la banque ou directement à l'acheteur de l'immeuble.
- L'avoir versé par anticipation est imposé comme une prestation de capital depuis le fonds de prévoyance.
- Les prestations vieillesse de la caisse de retraite en sont réduites d'autant.
- Vous pouvez diminuer les prestations de risques de la caisse de retraite, par exemple pour une vente ou un divorce (votre caisse de retraite vous fournira les renseignements).
- Obligation de remboursement si location ou aliénation.

Amortissement

La 2^e hypothèque doit être remboursée – en l'espace de 25 ans – avant votre retraite. L'amortissement peut prendre plusieurs formes selon vos souhaits et votre situation personnels.

Amortissement direct et/ou indirect

	Amortissement direct	Amortissement indirect
2 ^e hypothèque		
Hypothèque de 1 ^{er} rang		
Fonds propres		



L'amortissement direct compense vos dettes hypothécaires, car vous effectuez le remboursement directement à votre Banque Raiffeisen. Chaque paiement diminue votre dette et donc votre charge d'intérêts. Ceci a pour conséquence des abattements fiscaux moins élevés et donc une augmentation de votre impôt sur le revenu.

Dans le cas de l'amortissement indirect, vous épargnez un montant convenu sur un compte de prévoyance liée ou une assurance vie de capital liée. Le capital épargné sera utilisé à un moment prédéfini pour réduire l'hypothèque. En attendant ce moment, vous profitez de l'abattement des taux d'intérêt élevés pour votre impôt sur le revenu. Vous pouvez également profiter des avantages fiscaux de la prévoyance liée pendant ce temps.

A quoi ressemble votre solution d'hypothèque optimale?

Nous vous recommandons des solutions différentes en fonction de vos besoins et vos objectifs, ainsi que de votre situation personnelle. Des influences extérieures, comme la situation actuelle en matière de taux d'intérêt ou l'inflation, entre également en ligne de compte.



Nous définissons une stratégie de financement basée sur votre situation financière (revenu, patrimoine), l'objet de votre désir (prix d'achat) et de vos objectifs. Nous vous soumettons une proposition de financement sur mesure, adaptée à vos besoins et à l'environnement financier actuel, composée d'une combinaison optimale de divers produits.

Vous couvrir ainsi que votre famille et votre résidence

Etre propriétaire d'une maison ou d'un logement est une grosse responsabilité. Responsabilité vis-à-vis de votre banque, mais également de ceux qui dépendent de vous. Comment pouvez-vous vous couvrir sur le plan financier?

Beaucoup de propriétaires sont motivés dans leur achat par un souci de prévoyance pour leur famille et la vieillesse. Il est d'autant plus important d'évaluer la situation de prévoyance dans son ensemble avant l'achat, et de l'adapter en conséquence.

Ce point est crucial si vous vivez en concubinage. Cette union n'est pas réglementée. C'est donc à vous de vous préoccuper des réglementations en vigueur pour l'AVS, la caisse de retraite et la prévoyance individuelle, et donc de vous informer, entre autres, sur les dispositions en matière d'héritage et de fiscalité. Ou dans le cas où vous financez votre achat avec de l'argent provenant de votre caisse de retraite. En effet, selon le règlement de l'institution de prévoyance, un versement anticipé risque d'entraîner une diminution de vos prestations: pension moins importante en cas d'invalidité, de décès ou pour la retraite, portant préjudice, soit à l'assuré, soit à ses descendants.

Vous pouvez transférer une grande partie de ces risques financiers, voire la totalité, à votre assurance. Vous protégez ainsi à la fois votre fortune et votre revenu.



Les solutions de financement – la base de votre résidence

Découvrez ci-dessous ce qu'il faut savoir sur les modèles les plus appropriés.

Aperçu des principales solutions de financement:

Hypothèque variable

Hypothèque longue durée, taux d'intérêt variable selon situation du marché, amortissement direct ou via le 3^e pilier.

Hypothèque à taux fixe

Hypothèque d'une durée de 2 à 15 ans, avec un taux d'intérêt fixe sur une durée convenue. Ne peut, en règle générale, pas s'amortir directement, mais seulement indirectement par le biais du 3^e pilier.

Hypothèques LiborTop et LiborFlex

Hypothèque avec une durée de 3, 5 ou 7 ans et un taux d'intérêt rajusté périodiquement sur la base des taux du marché monétaire (taux d'intérêt à court terme). Ne peut, en règle générale, pas s'amortir directement, mais seulement indirectement par le biais du 3^e pilier. L'hypothèque Libor Top permet en outre de se prémunir de la hausse des intérêts, en vous assurant de ne payer, tout au plus, que le taux d'intérêt maximal convenu.

Hypothèque eco

Hypothèque à taux préférentiel pour les constructions selon le standard Minergie avec un certificat Minergie ou un certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB (classe A pour les nouvelles constructions/au moins classe C pour les constructions anciennes liées à un récent investissement pour rénovation).

Financement de la construction (crédit de construction ou hypothèque avec compte de construction)

Vos fonds propres sont versés sur un compte de construction pour financer une construction ou une rénovation conséquente.

Financement de la rénovation (hypothèque rénovation)

Le financement de rénovation vous permet de donner de l'ampleur à vos projets de transformation d'une façon simple et accessible. S'il s'agit d'un petit projet, votre hypothèque existante sera simplement augmentée.



Dormez sur vos deux oreilles grâce à une bonne couverture d'assurance

Des solutions d'assurance pour couvrir votre projet d'accession à la propriété du logement.



Vous pouvez transférer une grande partie du risque financier, voire la totalité, à votre assurance. Informez-vous sur ces possibilités d'assurance auprès de votre Banque Raiffeisen.



Protection de votre fortune

Assurance bâtiment

La protection adéquate contre les préjudices financiers en cas de sinistre pendant la phase de construction, grâce à l'assurance de travaux de construction liée à l'assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage.

Assurance immobilière

Couverture des dégâts causés à votre bâtiment par le feu/les éléments naturels, l'eau ou éventuellement les bris de glace. Couverture également contre les actions engageant votre responsabilité civile, en tant que propriétaire.

Protégez votre revenu

Assurance décès

Grâce à une bonne couverture d'assurance, vous évitez à vos survivants d'endurer des difficultés financières.

Assurance hypothèque

En cas de chômage, les intérêts hypothécaires continuent à être versés.

Rente d'incapacité

Si par suite d'une maladie ou d'un accident, vous ne travaillez que partiellement, voire pas du tout, une rente vous sera versée par l'assurance après expiration du délai d'attente convenu.

Solutions d'assurance avec un partenaire fort

Notre longue expérience en affaires monétaires et financières ainsi que notre coopération avec Helvetia nous permettent de vous proposer des prestations de service attractives répondant à vos besoins.

Nous réalisons votre rêve de posséder une résidence principale

L'objet de vos rêves, son financement ainsi que la couverture financière: maintenant, vous savez à quoi vous en tenir et vous êtes prêt à réaliser votre rêve.

Faites donc le premier pas

Plus les informations que vous nous donnerez seront précises, et plus le conseil que nous vous proposerons sera personnalisé et approprié. C'est avec plaisir que nous mettons à votre disposition les documents et listes de contrôle nécessaires. Ceux-ci vous permettront de faire le premier pas vers votre objectif. Un entretien avec nous vous permettra ensuite certainement de faire le pas décisif vers votre rêve de devenir propriétaire.



Vous trouverez d'autres outils d'aide ainsi qu'une «liste de contrôle des documents à remettre» sous www.raiffeisen.ch/listedecontrôle

Et ensuite?

Nous utilisons les documents déposés (extrait à jour du registre foncier, plans de construction, estimation, etc.) comme base pour vérifier votre financement. Nous apprécions votre demande au vu de votre solvabilité. Cette dernière est déterminée, entre autres, par un calcul de la capacité financière. Nous examinons également le prix d'achat ou les coûts d'investissement de l'objet.

Enfin, nous pouvons vous remettre ou vous envoyer, soit une offre contraignante, soit le contrat correspondant. La présentation des documents signés déclenche, entre autres, les droits de gage et la promesse de paiement. Les paiements à effectuer seront versés ponctuellement après conclusion du contrat d'achat et inscription au registre foncier. Pour chaque transaction, vous recevrez un justificatif correspondant.

Nous serons bien sûr à vos côtés à chaque étape et vous soumettrons à chaque fois une proposition de financement sur mesure. Nous vous soutiendrons tout aussi fidèlement dans le développement de vos projets de construction ou d'achat.

Conseil

Pour vous aider à conserver une vue d'ensemble, nous ouvrirons pour vous un compte immeuble pour intérêts hypothécaires, amortissements et provisions.

Un conseil personnalisé pour toutes les phases de la vie

Vous rêvez de posséder votre propre logement. C'est un objectif majeur, mais vous en avez sûrement d'autres. Chaque phase de la vie vous apporte de nouveaux objectifs, de nouveaux défis et de nouvelles perspectives. Chaque modification de votre situation entraîne des questions financières, qui demandent d'autant plus de nouvelles solutions.

Le chemin vers vos nouveaux objectifs

De nouveaux besoins peuvent surgir suite à des modifications de votre situation personnelle ou des conditions économiques. Nous vous accompagnons le long du chemin vers votre résidence avec des conseils personnalisés et complets.

Nous cherchons avec vous des solutions pour que vous puissiez atteindre vos objectifs personnels et financiers, qu'il s'agisse de questions en matière de placement, de financement ou de prévoyance. Là aussi nos précieux conseils viendront vous épauler.

Nouvelle situation – nouveaux défis financiers

- Situation de famille: mariage/famille, départ des enfants, divorce/séparation, soin de vos proches
- Vie professionnelle: modification de salaire, changement de poste, transition salarié-indépendant, incapacité, retraite (anticipée)
- Planification de la succession (avance d'hoirie/donation/donation mixte, droit d'habitation/usufruit)
- Acquisition, aliénation, location, rénovation (investissements conservant ou accroissant la valeur)
- Déroulement/renouvellement ou amortissement d'hypothèque
- Transfert de siège social
- Fluctuations du marché



Votre Banque Raiffeisen est toujours à vos côtés pour vous proposer une solution professionnelle, personnalisée et complète.

Faites donc le premier pas – venez nous rencontrer

Plus les informations que vous nous donnerez seront précises, et plus le conseil que nous vous proposerons sera approprié. Nous nous réjouissons par avance d'être un soutien personnalisé et engagé à vos côtés pour vous aider à atteindre vos objectifs.



Pour plus d'informations, veuillez consulter
www.raiffeisen.ch/hypotheques

Avertissement légal

Ceci n'est pas une offre. Les contenus publiés dans cette documentation le sont exclusivement à titre d'information. Ils ne constituent pas une offre au sens juridique du terme, ni une incitation ou une recommandation personnelle et ne peuvent donc remplacer un conseil à la clientèle.