



Toujours là où il y a des chiffres.

Propriété du logement

Donnez un fondement solide à vos rêves.

**RAIFFEISEN**

Ouvrons la voie



---

# 244'000

objets d'habitation en Suisse sont financés par Raiffeisen.

---



---

# 151 mia

de francs, c'est la somme de tous les crédits hypothécaires financés par Raiffeisen.

---



---

# Plus de 1'000

conseillers Raiffeisen sont experts en matière de propriété du logement.

---

Vous rêvez d'une maison individuelle à la campagne? D'un appartement en propriété avec vue sur le lac? Ou d'un loft en pleine ville?

Le souhait de posséder son propre chez-soi sommeille en presque chacun de nous. En effet, un logement en propriété offre non seulement une meilleure qualité de vie, mais aussi des aspects financiers avantageux. En même temps, c'est l'une des décisions financières les plus exigeantes dans la vie. Nous vous aidons lors de la planification et du financement de votre projet avec un conseil compétent et personnalisé, une connaissance du marché local et des solutions de financement sur mesure adaptées à vos besoins.

# Vos souhaits et vos objectifs sont le fondement de notre conseil.

**Pour que votre rêve se réalise, vous devriez tout d'abord définir vos besoins concrets. Cela vous aidera à trouver le logement idéal et à répondre aux questions qui se posent autour de l'acquisition de la propriété du logement. Votre conseiller Raiffeisen est à vos côtés dans toutes les démarches.**

## **Quel est votre souhait?**

- Je veux acheter un logement.
- Je veux construire moi-même.
- Il peut aussi s'agir d'un objet à rénover.

## **Quel est votre objectif?**

- J'aimerais aménager un logement selon mes propres idées.
- J'aimerais offrir à ma famille de la place pour s'épanouir.
- J'aimerais un logement en propriété comme placement.
- J'aimerais un logement en propriété comme prévoyance vieillesse.

Quel que soit votre projet, quelles que soient vos motivations, notre conseil vous sera utile. En effet, l'acquisition d'un logement est l'une des décisions financières les plus importantes de votre vie. Nous analysons votre situation actuelle et vous présentons des solutions concrètes. Ainsi, vous profitez non seulement de notre compétence, mais aussi de notre familiarité avec le marché local. Ce n'est pas sans raison qu'une hypothèque sur quatre est conclue chez Raiffeisen.

# Ensemble, nous transformons votre rêve en un plan.

**Si vous avez une idée claire de vos objectifs, la question se pose de savoir où et comment réaliser votre rêve. Il ne faudrait pas que votre décision soit influencée uniquement par l'architecture ou une offre avantageuse, mais aussi par l'attractivité de la commune, la situation et la forme d'appartement ou de maison.**

## **Emplacement et situation**

Le prix d'un bien immobilier est déterminé essentiellement par sa situation. La qualité d'habitat et de vie dans la localité de votre choix doit être prise en considération tout comme la situation dans la localité elle-même (p. ex. situation en pente avec vue, nuisances de la circulation, etc.). Bien entendu, des facteurs personnels comme les trajets pour se rendre au travail et les préférences individuelles jouent également un rôle essentiel. L'emplacement détermine également le prix de revente, le coût de la vie et la charge fiscale.

## **Principaux critères d'évaluation**

- Immissions (bruit, odeurs, gaz d'échappement)
- Ensoleillement
- Vue
- Infrastructures (magasins, écoles, transports)
- Imposition

## **Forme d'appartement ou de maison**

La forme appropriée d'appartement ou de maison dépend de vos souhaits et de vos besoins. Les coûts jouent également un grand rôle.

## **Choix de formes d'appartement et de maison**

- Maison individuelle
- Maison jumelée
- Maison mitoyenne
- Maison contiguë
- Appartement en propriété (PPE)
- Maison/appartement en terrasse
- Appartement avec jardin
- Appartement en duplex
- Appartement en attique
- Loft

---

Vous trouverez des informations sur toutes les communes sur [raiffeisen.ch/info-commune](https://raiffeisen.ch/info-commune) et le logement qui vous convient sur [RaiffeisenCasa.ch](https://RaiffeisenCasa.ch)

---

# L'architecture des coûts.

**Avant de planifier votre logement dans les détails, vous devriez vous faire une idée claire de ses répercussions financières. Nous établissons avec vous un plan des coûts et du financement, pour calculer votre besoin en capital et votre charge financière. En effet, de nombreux frais n'apparaissent qu'au deuxième coup d'œil.**

## **Coûts d'investissement**

Clarifiez les coûts d'investissement suivants avant le début de la construction, pour éviter les surprises:

- Coûts immobiliers (y c. la viabilisation)
- Coûts du bâtiment
- Droits de mutation
- Travaux d'environnement
- Honoraires
- Taxes de notariat et du registre foncier
- Coûts de constitution de gage
- Travaux préparatoires
- Taxes (permis de construire, raccordements)
- Assurances construction
- Coûts du crédit de construction

## **Coûts uniques**

Pensez aussi aux charges supplémentaires qui ne sont pas incluses dans les coûts d'investissement:

- les acquisitions comme les meubles, les outils ou les ustensiles de jardin
- les frais de déménagement
- l'imposition unique et séparée de moyens de prévoyance
- l'impôt sur les successions et sur les donations
- la réserve pour impondérables

### **Coûts récurrents**

En plus des intérêts hypothécaires, des amortissements ainsi que des frais d'entretien et des charges (électricité, eau ou réserves pour réparations, etc.) d'autres coûts sont régulièrement dus et devraient entrer dans vos calculs.

### **Impôt sur la fortune**

Un logement doit être déclaré aux impôts comme partie de la fortune. Sur le total des valeurs patrimoniales, les dettes effectives telles que les hypothèques et les prêts peuvent être déduites. La différence doit être déclarée aux impôts comme fortune.

### **Impôt sur le revenu**

Dans le cas d'un bien immobilier à usage propre, la valeur locative est imposable comme revenu. Cette valeur est définie par l'administration fiscale en tenant compte de la valeur locative de l'immeuble sur le marché. En revanche les intérêts hypothécaires et les dépenses pour l'entretien visant à préserver la valeur peuvent être déduits du revenu imposable.

### **Impôt immobilier et foncier**

La valeur patrimoniale d'un bien immobilier est imposée une seconde fois dans de nombreux cantons: avec l'impôt immobilier ou l'impôt foncier.

### **Primes d'assurance**

Il faut également tenir compte des primes annuelles pour votre assurance bâtiment, ménage et vie.



# Un plafond de coûts que vous pouvez supporter.

La base du calcul de la viabilité d'un logement sont les coûts d'investissement, les capitaux propres disponibles et votre revenu. En règle générale, il faut disposer d'au moins 20% de capitaux propres. La charge annuelle, du fait des intérêts hypothécaires, des amortissements et des frais annexes, devrait s'élever au maximum à un tiers de votre revenu brut.

## Exemple de financement

### Capitaux propres

Vous pouvez apporter votre part de l'investissement par vos économies, titres, versements anticipés sur un compte de prévoyance ou propriété foncière.

Coûts d'investissement/ prix d'achat	100%	CHF 650'000
Moins capitaux propres:	20%	
Economies sur la prévoyance liée 3a		CHF 40'000
Economies sur les comptes d'épargne/ privés		CHF 90'000
Financement nécessaire	80%	CHF 520'000

### Crédit de construction/hypothèques

Habituellement, le financement bancaire s'élève à 80% maximum des coûts d'investissement ou du prix d'achat, subdivisé en deux hypothèques:

Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang	66 $\frac{2}{3}$ %	CHF 433'000
Hypothèque de 2 <sup>e</sup> rang	13 $\frac{1}{3}$ %	CHF 87'000



## **Avez-vous besoin de fonds propres supplémentaires?**

Si vos capitaux propres sont inférieurs à 20% ou que votre revenu suffit à peine, il existe des possibilités d'augmenter vos fonds propres:

- par un prêt de tiers,
- une donation ou une avance d'hoirie ou
- la mise en gage d'avoirs découlant de la caisse de retraite du 3<sup>e</sup> pilier.

Toutefois, au moins 10% des fonds propres doivent provenir d'avoirs en compte ou du 3<sup>e</sup> pilier.

## **Intérêts hypothécaires et amortissements**

Ils représentent la plus grande partie de vos coûts annuels. Par l'amortissement (remboursement de l'hypothèque de deuxième rang sur 15 ans), vous compensez la dépréciation pour cause de vétusté et créez des réserves pour des investissements futurs. En outre, vous réduisez vos dépenses au moment de la retraite, lorsque vos revenus de rente seront inférieurs à votre revenu actuel.

## **Frais annexes et coûts d'entretien**

Selon l'âge et l'état du bien, les frais annexes et les coûts d'entretien sont d'environ 0,7% à 1,5% des coûts d'investissement ou du prix d'achat. Il est conseillé de constituer régulièrement des provisions pour des travaux de rénovation ainsi que le remplacement de machines et appareils.

---

Sur [raiffeisen.ch/logement](https://www.raiffeisen.ch/logement) vous pouvez calculer si vos moyens financiers suffisent pour l'achat ou la construction de la maison de vos rêves. Vous pouvez également découvrir combien votre futur logement peut coûter.

---

# Financez vos quatre murs grâce au deuxième ou au troisième pilier.

**Si vous ne pouvez pas constituer les capitaux propres nécessaires uniquement au moyen de vos économies, il y a la possibilité d'en financer une partie par versement anticipé ou mise en gage de votre prévoyance vieillesse.**

## **Versement anticipé**

Avec le versement de capital du 2<sup>e</sup> ou du 3<sup>e</sup> pilier, vous pouvez augmenter vos capitaux propres tout en profitant de possibilités d'économies d'impôts, par exemple par fraction du versement. Vous pouvez utiliser l'argent aux fins suivantes:

- pour l'acquisition et la construction d'un logement à usage propre
- comme investissement accroissant ou sauvegardant la valeur dans votre logement
- en remboursement de votre dette hypothécaire
- pour l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction de logements

Lors du versement anticipé, vous touchez une partie de votre capital de prévoyance sous forme de capitaux propres. Cela peut réduire les prestations de votre caisse de retraite et des impôts pourraient être dus.

## **Mise en gage**

Lors d'une mise en gage, le capital demeure investi auprès de la caisse de retraite ou dans la prévoyance liée 3a.

- Aucun moyen n'est retiré, donc aucun impôt ne sera dû.
- La prestation de vieillesse et de risque de la caisse de retraite est intégralement maintenue, tant qu'aucun cas de prévoyance ne survient.

La banque peut à tout moment exiger le versement pour réduire la dette, par exemple si les intérêts et les amortissements ne sont pas payés.

# Trouvez un modèle d'hypothèque sur lequel vous pouvez miser.

**Le mélange optimal d'hypothèques pour vous ne dépend pas seulement de la situation des taux, mais aussi de votre aptitude et de votre propension au risque.**

## **Hypothèque variable, à taux fixe ou Libor?**

En principe, il est conseillé de marier différents modèles d'hypothèques avec des échéances différentes. Cela vous apporte deux avantages: d'une part, la prolongation ne sera pas simultanée pour toutes les tranches d'hypothèque et d'autre part les éventuelles variations de taux sur le marché pourront être mieux compensées.

## **Comment trouver le mix d'hypothèques optimal pour moi?**

Vos réponses aux quatre questions suivantes forment la base d'un financement adapté à vos besoins. Le mieux est de nous demander conseil – ou de répondre aux questions en ligne, en calculant vous-même une hypothèque sur **[raiffeisen.ch/logement](http://raiffeisen.ch/logement)**.

### **Quelle importance ont à vos yeux les frais planifiables pour votre logement?**

- pas importants
- importants
- très importants

### **Vous attendez-vous à des restrictions financières du fait de dépenses supplémentaires importantes?**

- Oui
- Non

### **Comment pensez-vous que les intérêts vont évoluer à l'avenir?**

- à la baisse
- constants
- à la hausse

### **Suivez-vous personnellement et activement l'évolution des intérêts?**

- Oui
- Non

# Voici comment vous amortissez votre dette hypothécaire.

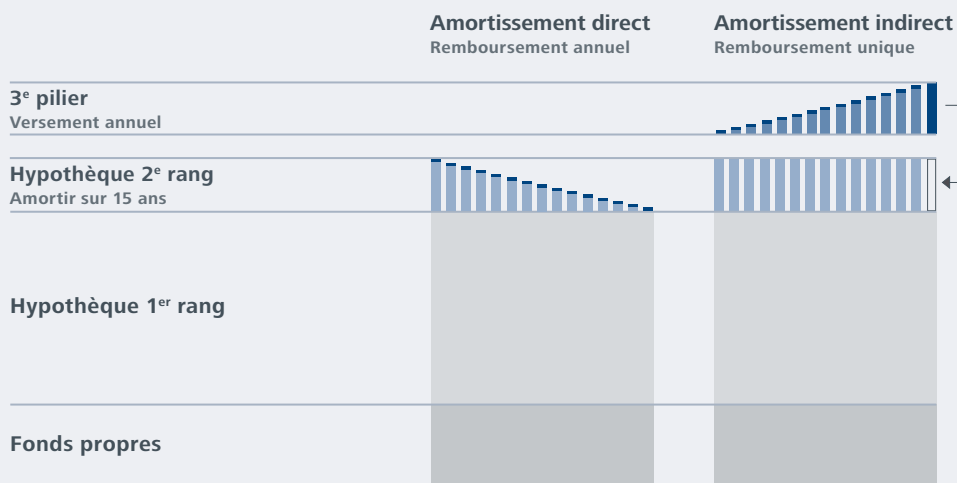
**L'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang doit être remboursée en 15 ans. Selon votre situation personnelle et vos besoins, vous pouvez amortir l'hypothèque directement ou indirectement.**

## **Amortissement direct**

Vous réglez votre dette hypothécaire en faisant les remboursements directement sur votre hypothèque. A chaque paiement, votre dette est réduite et donc également vos charges d'intérêts. Ceci entraîne des déductions fiscales plus basses et une augmentation de votre impôt sur le revenu.

## **Amortissement indirect**

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. A une date convenue, l'hypothèque sera réduite du capital épargné. Jusqu'à cette date, vous profitez de la déduction des intérêts débiteurs plus élevés dans les impôts sur le revenu. En même temps, vous profitez des avantages fiscaux de la prévoyance liée 3a.





# Préservez la valeur de votre bien immobilier et économisez des coûts énergétiques.

**Avec un assainissement énergétique, vous augmentez la valeur de votre bien immobilier en économisant des coûts. De plus, vous augmentez votre confort et contribuez à la réduction de la consommation d'énergie fossile. Votre Banque Raiffeisen prend également en charge l'évaluation énergétique du bien et vous montre les effets de différents scénarios d'assainissement et la manière de les financer.**

## **Pour plus d'efficacité énergétique dans la construction de logements**

80% des biens immobiliers en Suisse ont plus de 40 ans et sont responsables de près de la moitié de la consommation énergétique fossile. Avec l'évaluation immobilière énergétique, Raiffeisen promeut l'efficacité énergétique et vous offre une valeur ajoutée exclusive: votre bien immobilier est attribué à une classe énergétique de A à G conformément à l'échelle CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) et vous apprenez si un assainissement est judicieux et quel seraient les besoins en capitaux. Si vous le souhaitez, votre conseiller peut également simuler différents scénarios d'assainissement en rapport avec l'impact et le besoin d'investissement.

## **Infos en ligne: [raiffeisen.ch/f/evalo](https://www.raiffeisen.ch/f/evalo)**

Vous trouverez ici de nombreuses informations utiles sur la construction énergétiquement efficace ainsi que le calculateur d'efficacité énergétique eVALO. Cet outil d'analyse pour assainissements énergétiques vous montre, pour votre bien immobilier:

- les mesures d'assainissement possibles
- les investissements nécessaires
- les subventions que vous recevez
- le potentiel d'épargne dans les coûts énergétiques

### **En exclusivité chez Raiffeisen**

Une estimation de l'efficacité énergétique, y compris des scénarios d'assainissement pour votre logement actuel ou futur. Prenez rendez-vous. [raiffeisen.ch/check-energie](https://www.raiffeisen.ch/check-energie)



La plupart des anciens immeubles figurent dans la classe énergétique F. Avec des mesures d'assainissement dans la classe C, le propriétaire d'une maison individuelle moyenne économise environ CHF 1'500.- de coûts énergétiques par an tout en augmentant le confort et la valeur de son logement.

# Veillez à la sécurité.

**Pour de nombreux clients Raiffeisen, la prévoyance pour la famille et les vieux jours est un motif important pour acquérir un logement. Il est d'autant plus important de vous faire conseiller avant l'achat et d'analyser en détail et en profondeur votre situation de prévoyance. Il vaut également la peine de vous assurer financièrement, et d'assurer vos proches, pour parer à toute éventualité.**

## **Propriété du logement en concubinage**

Si vous vivez en concubinage, il est particulièrement important d'examiner votre situation de prévoyance lors de l'acquisition d'un logement. Parce que cette forme de partenariat n'est pas réglementée dans la loi, vous devriez étudier attentivement les règlements existants de l'AVS, de la caisse de retraite et de la prévoyance individuelle et vous renseigner sur les dispositions de droit successoral.

## **Financement par le biais de la caisse de retraite**

Si vous financez votre propriété du logement au moyen de votre caisse de retraite, vous devriez également procéder à un examen détaillé de votre situation de prévoyance. En effet, un versement anticipé peut avoir pour conséquence, selon le règlement de l'institution de prévoyance, une diminution des prestations: moins de rente en cas d'invalidité, de décès mais aussi à la retraite.

Vous pouvez assurer ces risques financiers en grande partie, voire entièrement, grâce à notre assurance. Il s'agit autant de protéger votre fortune que votre revenu.



# Protégez votre bonheur.

**Pour vous réjouir longtemps de votre nouveau logement, vous devriez vous assurer financièrement. Votre conseiller Raiffeisen vous démontrera les risques et élaborera une proposition de solution adaptée à vos besoins.**

## **Protection de votre fortune**

Protégez-vous avec une assurance bâtiment, construction et privée contre les éventuels sinistres au cours de la phase de construction et contre l'incendie et les dégâts d'eau.

## **Couverture de votre revenu**

Si vous ne pouvez pas travailler suite à une maladie ou à un accident, ou seulement avec des restrictions, la rente d'incapacité de gain vous protège, ainsi que votre famille, contre les difficultés financières. Vous pouvez ainsi maintenir votre niveau de vie et continuer à remplir vos obligations.

## **La sécurité pour vos proches**

Avec une assurance décès, vous garantissez que votre famille ou votre partenaire n'ait pas de difficultés financières et qu'elle ou il puisse continuer à financer et garder le logement.

## **Sécurité lors de la retraite**

Avec une assurance amortissements, vous garanzissez la capacité financière de votre logement lors de la retraite. Le capital versé est utilisé pour la réduction de l'hypothèque.





# Personnellement sur place ou en ligne; nous donnons un foyer à vos rêves.

**En tant que banque leader dans le financement de propriété du logement, nous sommes à votre entière disposition – depuis la recherche d’un objet qui vous convienne jusqu’à une vente ultérieure éventuelle de votre logement, en passant par le financement et la couverture. Un entretien personnel avec nous apporte des éclaircissements et vous mène rapidement au but. Si vous souhaitez vous renseigner par vous-même au préalable, nous vous proposons différentes sources d’information.**

## **Hypopédia**

Sur [raiffeisen.ch/logement](http://raiffeisen.ch/logement) vous trouverez Hypopédia avec les principales bases sur la propriété du logement et des hypothèques. Vous y découvrirez par exemple le montant que vous pouvez économiser par rapport au paiement d’un loyer. Et vous apprendrez ce dont vous devez tenir compte lors de la construction et de l’achat de la propriété du logement, comment se passe une évaluation du bien ou quels sont les aspects juridiques importants.

## **RaiffeisenCasa.ch**

Trouvez votre logement sur le nouveau portail immobilier de Raiffeisen. Sur [RaiffeisenCasa.ch](http://RaiffeisenCasa.ch), vous obtiendrez non seulement les informations générales sur les objets en vente, mais aussi des indications sur un éventuel besoin d’assainissement, sur l’attractivité du site ainsi que sur la viabilité et les coûts. Et si vous souhaitez plus tard revendre votre logement, vous pouvez y placer une annonce gratuite.

---

Sur [raiffeisen.ch/logement](http://raiffeisen.ch/logement), vous pouvez vous-même établir une proposition de financement et vous trouverez des informations complètes sur les modèles d’hypothèques, les coûts, l’achat et la vente d’immeubles, l’assainissement énergétique et bien d’autres choses encore.

---

Prenez rendez-vous auprès de votre Banque Raiffeisen. Votre conseiller personnel se fera un plaisir d'aborder avec vous vos rêves de logement.

Vous trouverez de plus amples informations sur  
**[www.raiffeisen.ch/logement](http://www.raiffeisen.ch/logement)**