

RAIFFEISEN

Propriété du logement

**Donnez un fondement
solide à vos rêves.**





268'000

objets d'habitation en Suisse sont
financés par Raiffeisen.



Plus de

1'000

conseillers Raiffeisen sont experts en
matière de propriété du logement.

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 avantages financiers. En même temps, c'est l'une des décisions les plus exigeantes dans la vie. Nous vous aidons avec un conseil personnalisé lors de la planification et du financement de votre projet.

Vos souhaits et vos objectifs sont le fondement.

Commencez par définir vos besoins concrets. Cela vous aidera à trouver le logement idéal et à répondre aux questions qui se posent. Votre conseiller Raiffeisen est à vos côtés dans toutes vos 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 trois est conclue chez Raiffeisen.

Ensemble, nous transformons votre rêve en un plan.

La question se pose de savoir où et comment réaliser votre rêve. Ne vous laissez pas influencer uniquement par l'architecture ou une offre avantageuse, mais aussi par l'attractivité de la commune, la situation et le type 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 jouent également un rôle essentiel. L'emplacement détermine aussi le prix de revente, le coût de la vie et la charge fiscale.

Principaux critères d'évaluation

- Immissions (bruit, odeurs, etc.)
- Ensoleillement et vue
- Infrastructures (magasins, écoles, transports)
- Imposition

Type d'appartement ou de maison

Le type approprié d'appartement ou de maison dépend de vos souhaits et de vos besoins. Les coûts jouent également un grand rôle. Un choix:

- maison individuelle;
- maison jumelée;
- maison mitoyenne;
- maison contiguë;
- maison/appartement en terrasse;
- appartement avec jardin;
- appartement en duplex;
- appartement en attique.

Vous trouverez des informations sur toutes les communes sur [raiffeisen.ch/info-commune](https://www.raiffeisen.ch/info-commune)

L'architecture des coûts.

Avant de planifier votre logement dans les détails, vous devez connaître 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 doivent 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. La charge annuelle, du fait des intérêts hypothécaires, des amortissements et des frais annexes, doit s'élever au maximum à un tiers de votre revenu brut.

Exemple de financement

Capitaux propres

En général, il faut au moins 20% de capitaux propres que vous pouvez apporter 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%	
Économies sur la pré- voyance liée 3a		CHF 40'000
Économies 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 ^{er} rang	66 2/3%	CHF 433'000
Hypothèque de 2 ^e rang	13 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 et du 3^e pilier.

Toutefois, au moins 10% des fonds propres doivent provenir d'avoirs en compte ou du 3^e 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, vous avez 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^e ou du 3^e 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 maintenant la valeur de 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. Les pres-

tations de votre caisse de retraite peuvent ainsi être réduites et des impôts peuvent 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 en exiger le versement pour réduire la dette, par exemple si les intérêts et les amortissements ne sont pas payés.

Modèles d'hypothèque sur lesquels 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 SARON?

En principe, il est conseillé de marier différents modèles d'hypothèque 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**.

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 amortir votre dette hypothécaire.

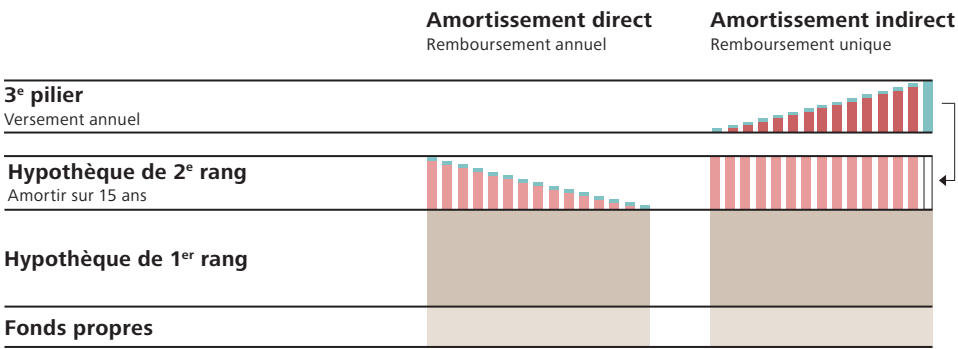
L'hypothèque de 2^e rang doit être remboursée en 15 ans. Selon vos besoins, vous pouvez amortir votre hypothèque directement ou indirectement.

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.





Augmentez votre confort et économisez des coûts énergétiques.

Avec une rénovation énergétique, vous augmentez la valeur de votre bien immobilier en économisant des coûts. De plus, vous augmentez votre confort et contribuez à la réduction des émissions de CO₂.

Pour plus d'efficacité énergétique dans la construction de logements

80% des biens immobiliers en Suisse ont plus de 30 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 une rénovation est judicieuse et quels 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: RaiffeisenCasa.ch/renovation

Ce site vous propose une précieuse aide en matière de rénovation.

- Le calculateur d'efficacité énergétique vous permet de faire vous-même le bilan de votre maison, en termes d'énergie.
- Les guides «Planification de la rénovation» et «Coûts de la rénovation» vous expliquent la marche à suivre.
- Découvrez à quelles subventions vous avez droit et comment en faire la demande!
- Laissez-vous inspirer et lisez des témoignages sur des projets de rénovation réalisés par le passé!

Assainissement au Chemin des Lilas 15

Economie de
frais d'énergie:
CHF 1500.-/année



La plupart des anciens immeubles figurent dans la classe énergétique F. Avec des mesures de rénovation 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.

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 auprès de votre Banque Raiffeisen.

Veillez à la sécurité.

Pour de nombreux clients, 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 votre situation de prévoyance.

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 devez 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 devez 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 chez nous, grâce à notre coopération avec la Mobilière. Il s'agit autant de protéger votre fortune que votre revenu.

Protégez votre bonheur.

Pour vous réjouir longtemps de votre nouveau logement, assurez-vous financièrement. Votre conseiller Raiffeisen vous présentera 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, une 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 à la retraite

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

La Mobilière, notre partenaire pour les solutions d'assurance

Les solutions d'assurance mentionnées sont fournies par notre partenaire la Mobilière. Grâce à ce partenariat, nous pouvons vous proposer une offre complète en termes d'assurances, de prévoyance et de finances.



En personne ou en ligne, nous donnons un foyer à vos rêves.

En tant que banque leader dans la propriété du logement, nous sommes à votre entière disposition – de la recherche d'un objet à la vente ultérieure éventuelle de votre logement.

Un entretien personnel vous mène rapidement au but. Si vous souhaitez vous renseigner par vous-même au préalable, nous vous proposons des informations exhaustives en ligne.

raiffeisen.ch/logement

Etablissez vous-même une proposition de financement et demandez une hypothèque en ligne! En outre, vous trouverez ici toutes les informations nécessaires sur les modèles hypothécaires qui existent et les coûts associés. Apprenez dans l'hypopédia ce qu'il faut pour accéder à la propriété ou pour financer votre projet et comment la Banque calcule la valeur du marché de votre maison. Voici les nombreux autres thèmes abordés: le calcul de la capacité financière, le montant de l'avance, les systèmes d'amortissement et le financement de la propriété du logement, au moyen de la prévoyance professionnelle.

RaiffeisenCasa.ch

Vous souhaitez acheter une maison? Découvrez ici même les tenants et aboutissants du financement! Le site RaiffeisenCasa.ch vous propose une documentation exhaustive à ce sujet.

- Coûts liés à l'achat d'une maison
- Analyse des besoins et des exigences
- Checklist de «Visite du bien immobilier»
- Avantages et inconvénients d'une construction ancienne
- Planification et coûts d'une rénovation
- Valeur et méthodes d'estimation
- Négociation du prix lors de l'achat
- Checklist pour votre déménagement
- Contrat de vente et formes de propriété
- Marche à suivre en cas de défauts de construction
- Transmission d'un bien immobilier
- Tendances et inspiration pour votre futur logement

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

Ouvrons la voie