

**RAIFFEISEN**

Propriété du logement

**Posez des bases solides  
pour concrétiser vos  
rêves.**





Raiffeisen est le principal fournisseur  
d'hypothèques et finance plus de

**340'000**

de logements en Suisse.



Plus de

**1'000**

expertes et experts des Banques  
Raiffeisen locales se tiennent à votre  
disposition pour répondre à vos questions  
sur la propriété du logement.

**Vous rêvez d'une maison individuelle au vert? D'un appartement en propriété avec vue sur le lac? Ou d'un loft en plein centre-ville? Le désir de posséder ses propres murs sommeille en presque chacun-e de nous. En effet, être propriétaire d'un logement n'offre pas seulement une meilleure qualité de vie, mais aussi des avantages financiers. En même temps, c'est l'une des décisions les plus délicates de la vie. Nous vous aidons avec des conseils personnalisés et des outils numériques dédiés à la planification et au financement de votre projet.**

# Vos souhaits et vos objectifs sont à la base de votre démarche.

**En tenant compte de vos besoins, vous trouverez le logement idéal. Nous vous assistons dans toutes les étapes, pour passer du conseil à la réalité – de la recherche à la vente éventuelle, en passant par le financement.**

## Quel est votre objectif?

- ☐ J'aimerais créer mon foyer exactement comme je l'imagine.
- ☐ J'aimerais donner à ma famille l'espace nécessaire à son épanouissement.
- ☐ J'aimerais acquérir un logement en guise de placement financier.
- ☐ J'aimerais acquérir un logement en guise de prévoyance vieillesse.
- ☐ J'aimerais reprendre un logement en propriété de quelqu'un de la famille.
- ☐ J'aimerais vivre de manière particulièrement écologique et durable.

## Conseil personnalisé

Un entretien personnel vous permettra d'y voir plus clair et vous rapprochera de votre objectif. Si vous souhaitez vous informer vous-même au préalable, nous vous proposons des informations complètes sur **[raiffeisen.ch/logement](https://www.raiffeisen.ch/logement)**.

Quelles que soient vos motivations: nos conseils sont précieux, car l'acquisition d'un logement est l'une des décisions financières les plus importantes de votre vie. Nous analysons votre situation actuelle et vous proposons des solutions concrètes. Vous bénéficiez non seulement de notre compétence, mais aussi de notre connaissance du marché local.

# Transformez votre rêve en plan.

**Ne laissez pas l'architecture ou une offre avantageuse influencer votre décision. Tenez également compte de l'attractivité de la commune, de la situation ou du type de bien.**

## Emplacement et situation

Le prix d'un bien immobilier est déterminé en grande partie par sa situation. La qualité du logement et de la vie dans le lieu de votre choix doit être prise en compte, tout comme la situation sur le site en lui-même (p. ex. terrain en pente avec vue, trafic, etc.). Bien entendu, des facteurs personnels tels que les trajets pour se rendre au travail et les préférences individuelles jouent ici un rôle central. L'emplacement détermine également le prix de revente, le coût de la vie et la charge fiscale.

## Critères d'évaluation

- Nuisances (bruit, odeurs, gaz d'échappement)
- Ensoleillement
- Vue
- Infrastructure (commerces, écoles, accès aux transports)
- Taux d'imposition

## Type d'appartement et de maison

Le type d'appartement ou de maison qui vous convient le mieux dépend de vos souhaits. Les coûts jouent également un rôle important. En voici quelques exemples:

- Maison individuelle sans vis-à-vis
- Maison individuelle jumelée
- Maison contiguë au milieu ou au bout
- Moitié de maison jumelle
- Maison / appartement en terrasse
- Appartement avec jardin
- Appartement en duplex
- Appartement en attique

Sur le site **[raiffeisen.ch/info-commune](https://www.raiffeisen.ch/info-commune)**, vous trouverez des informations sur les impôts, les prix de l'immobilier, la population, l'infrastructure et les projets de construction pour votre commune.

# Familiarisez-vous avec l'architecture des coûts.

**Afin de déterminer votre besoin en capital et votre charge financière, nous établissons avec vous un plan de coûts et de financement.**

## Coûts de revient

Clarifiez les coûts d'investissement suivants avant le début des travaux afin d'éviter les surprises:

- Coût du terrain (y compris l'exploitation)
- Coût du bâtiment
- Travaux d'aménagement
- Honoraires
- Droits de mutation
- Frais de notaire / frais d'inscription au registre foncier
- Frais de mise en consignation
- Travaux de préparation
- Taxes (permis de construire, raccordements)
- Assurance construction
- Coût du crédit de construction

## Coûts uniques

Pensez également aux dépenses supplémentaires qui ne sont pas comprises dans les coûts d'investissement:

- Acquisitions telles que meubles, outils ou ustensiles de jardinage
- Frais de déménagement
- Imposition unique et séparée des capitaux de prévoyance
- Impôt sur les successions et les donations
- Réserve pour les imprévus

Oltre les coûts, d'autres facteurs jouent également un rôle important dans l'achat d'un logement. Sur **[raiffeisen.ch/analyse-des-besoins](https://www.raiffeisen.ch/analyse-des-besoins)**, vous trouverez une checklist complète sur l'objet et l'environnement, qui vous permettra de rester concentré-e sur vos besoins.





## Coûts récurrents

Outre les intérêts hypothécaires, les amortissements ainsi que les frais d'entretien et les frais annexes (électricité, eau ou réserves pour les réparations, etc.), d'autres frais sont régulièrement à prévoir et doivent être pris en compte dans vos calculs:

### Impôt sur le revenu

Dans le cas d'un bien immobilier habité par le propriétaire, la valeur locative est imposable en tant que revenu. Cette valeur est fixée par l'office d'impôt en tenant compte de la valeur locative de marché du bien immobilier.

### Impôt sur la fortune

Un logement à usage propre doit être imposé en tant que partie du patrimoine. Du total des actifs peuvent être déduites les dettes effectives telles que les hypo-

thèques et les prêts. La différence est imposable en tant que patrimoine.

### Impôt immobilier et impôt foncier

Dans de nombreux cantons, la valeur patrimoniale d'un bien immobilier est imposée une deuxième fois: via l'impôt immobilier ou l'impôt foncier. Il convient de noter qu'il existe des différences cantonales dans ce domaine.

### Primes d'assurance

Il convient également de tenir compte des primes annuelles pour votre assurance immobilière, mobilière et assurance vie.

En revanche, les intérêts hypothécaires et les dépenses pour l'entretien préservant la valeur ainsi que les investissements dans l'efficacité énergétique peuvent être déduits du revenu imposable.

# Un plafond de coûts que vous pouvez supporter.

Les coûts d’investissement, les fonds propres disponibles et vos revenus constituent la base du calcul de la capacité financière pour l’acquisition d’un logement à usage propre.

## Exemple de financement

### Fonds propres

Normalement, au moins 20% de fonds propres devraient être apportés par le futur acquéreur. Il peut s’agir d’économies, de titres, de versements anticipés de capitaux de prévoyance ou de terrains.

Coûts d’investissement / prix d’achat		
	100%	CHF 1’000’000
Moins les fonds propres	20%	
Epargne sur la prévoyance liée 3a		
		CHF 75’000
Economies sur comptes d’épargne / privés		
		CHF 125’000
Financement requis	80%	CHF 800’000

### Hypothèques

En règle générale, le financement bancaire s’élève au maximum à 80% des coûts d’investissement ou du prix d’achat, divisés en deux hypothèques:

Financement requis	80%	CHF 800’000
1 <sup>re</sup> hypothèque	66⅔%	CHF 667’000
2 <sup>e</sup> hypothèque	13⅓%	CHF 133’000



## Avez-vous besoin de fonds propres supplémentaires?

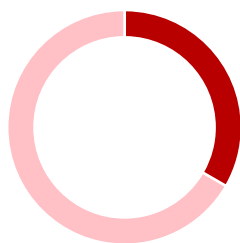
Si vos fonds propres sont inférieurs à 20% ou si vos revenus sont tout juste suffisants, il existe des possibilités d'augmenter vos fonds propres:

- Un prêt de tiers
- Une donation ou une avance d'hoirie
- La mise en gage d'avoirs de la caisse de pension et du 3<sup>e</sup> pilier.

Au moins 10% des fonds propres doivent toutefois provenir d'actifs autres que la caisse de pension.

## Capacité financière

La charge annuelle des intérêts hypothécaires, des amortissements et des frais annexes devrait représenter au maximum un tiers de votre revenu brut.



**Max. 33⅓% du montant de l'impôt sur le revenu annuel**

- Taux d'intérêt hypothécaire
- Frais annexes
- Amortissement

## Intérêts hypothécaires et amortissement

Ils représentent la plus grande partie de vos coûts annuels. Grâce à l'amortissement (remboursement de la deuxième hypothèque dans les 15 ans ou d'ici le départ à la retraite), vous compensez la dépréciation pour cause de vétusté et créez des réserves pour des investissements futurs. De plus, vous réduisez votre charge financière une fois en retraite.

## Frais annexes et frais d'entretien

Selon l'âge et l'état du bien immobilier, les frais annexes et d'entretien représentent environ 0,7 à 1,5% des coûts d'investissement ou du prix d'achat. Il est recommandé de constituer régulièrement des provisions pour les rénovations ainsi que pour le remplacement des installations techniques de bâtiment.

Avec **[raiffeisen.ch/calculateur-d-hypothèque](https://www.raiffeisen.ch/calculateur-d-hypothèque)**, vous pouvez calculer le montant maximal que vous pouvez emprunter pour acquérir votre futur logement, ou déterminer si vos moyens financiers sont suffisants pour acheter ou construire l'objet de vos rêves. Nous sommes également à votre disposition pour vous aider personnellement à répondre à cette question et à d'autres.

# Accéder à la propriété grâce aux capitaux de prévoyance.

**Si vous ne réunissez pas les fonds propres nécessaires avec vos seules économies, vous pouvez en financer une partie par un prélèvement anticipé ou une mise en gage de votre prévoyance vieillesse.**

## Prélèvement anticipé

Avec le retrait de capital du 2<sup>e</sup> ou du 3<sup>e</sup> pilier, vous pouvez augmenter vos fonds propres et profiter en outre de possibilités d'économies d'impôts, par exemple en fractionnant le paiement. Vous pouvez utiliser l'argent pour les objectifs suivants:

- Pour l'acquisition et la construction d'un logement qui sera habité par le propriétaire
- En tant qu'investissement augmentant ou préservant la valeur de votre maison individuelle
- En remboursement de votre dette hypothécaire
- Pour l'acquisition de parts sociales d'une coopérative de construction de logements

Lors d'un prélèvement anticipé, vous retirez une partie de votre capital de prévoyance sous forme de fonds propres. Cette opération peut réduire les prestations de votre caisse de pension, et des impôts peuvent être dus.

## Mise en gage

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

- Rien n'est retiré, si bien qu'aucun impôt n'est exigible.
- Les prestations de vieillesse et de risque de la caisse de pension restent complètes tant qu'aucun cas de prévoyance ne survient.

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

Vous trouverez de plus amples informations sur la prévoyance et la protection sur **raiffeisen.ch/prevoyance**.

# Des modèles hypothécaires sur lesquels vous pouvez compter.

L'objet qui vous convient ne dépend pas seulement de la situation en matière de taux d'intérêt, mais aussi de votre attitude personnelle et de votre propension au risque.

## Hypothèque à taux fixe, SARON ou variable?

En principe, il est recommandé de combiner différents modèles d'hypothèques avec différentes échéances. L'avantage qui en découle est que toutes les tranches hypothécaires ne doivent pas être prolongées en même temps et que les variations des taux d'intérêt du marché peuvent être mieux compensées.

## Comment trouver mon mix hypothécaire optimal?

Vos réponses aux quatre questions suivantes constituent 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 un financement sur [raiffeisen.ch/calculateur-d-hypothèque](https://raiffeisen.ch/calculateur-d-hypothèque) Vous y trouverez également des informations sur les différents modèles d'hypothèques et les taux d'intérêt actuels.

**Quelle est pour vous l'importance des coûts prévisibles pour votre achat d'un logement?**

- ☐ Sans importance
- ☐ Important
- ☐ Très important

**Tablez-vous sur des restrictions financières dues à d'autres dépenses importantes?**

- ☐ Oui
- ☐ Non

**Comment anticipez-vous l'évolution future des taux d'intérêt?**

- ☐ Baisse
- ☐ Niveau inchangé
- ☐ Hausse

**Suivez-vous personnellement et activement l'évolution des taux d'intérêt?**

- ☐ Oui
- ☐ Non

# Comment réduire votre dette hypothécaire?

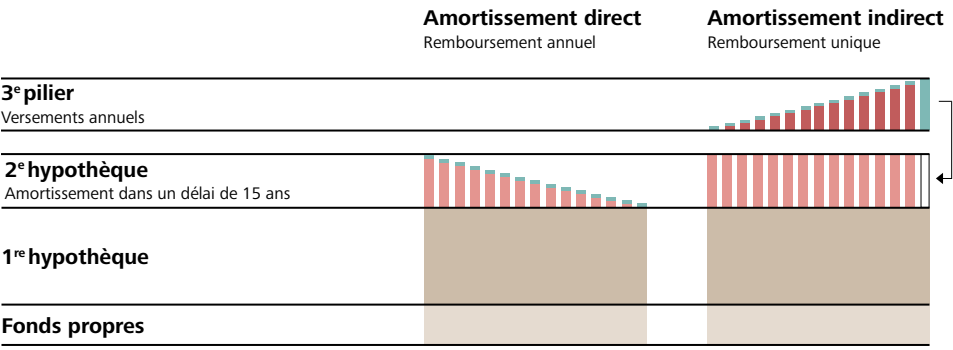
La 2<sup>e</sup> hypothèque doit être remboursée dans les 15 ans ou d’ici le départ à la retraite et peut être amortie directement ou indirectement selon les besoins.

## Amortissement direct

Vous réglez votre dette hypothécaire en effectuant les remboursements directement sur votre hypothèque. Chacun des paiements permet de faire baisser votre dette, et ainsi vos charges d’intérêts. Cette approche entraîne une diminution de vos déductions fiscales et une augmentation de votre impôt sur le revenu.

## Amortissement indirect

Vous économisez un montant convenu sur un compte de prévoyance liée 3a ou par le biais d’une assurance vie de capital liée. Le capital économisé permet de réduire l’hypothèque à une échéance convenue. Jusqu’à ce moment-là, vous bénéficiez de la déduction des intérêts débiteurs pour votre impôt sur le revenu. Dans le même temps, vous profitez des avantages fiscaux de la prévoyance liée 3a.





# Procédez à la rénovation énergétique de votre logement à usage propre.

**Une bonne préparation, des conseils spécialisés et une planification précoce vous permettront d'améliorer l'efficacité énergétique et d'accroître l'attractivité de votre bien immobilier.**

## **De multiples opportunités**

Les biens immobiliers résidentiels construits il y a plus de 20 ans nécessitent souvent 3 à 4 fois plus d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude que les biens nouvellement construits ou ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique. Une modernisation énergétique présente donc un grand potentiel: en rénovant l'enveloppe du bâtiment et en utilisant des énergies renouvelables, vous réduisez les coûts énergétiques et les émissions de CO<sub>2</sub>. En parallèle, vous augmentez le confort d'habitation, par exemple grâce à un meilleur climat intérieur et à une meilleure insonorisation. Une rénovation permet en outre d'adapter le logement à de nouvelles situations de vie et à l'évolution des exigences. Ainsi, vous augmentez non seulement l'attractivité de votre bien immobilier, mais vous le préparez également pour l'avenir et le rendez polyvalent.

## **Aperçu de vos avantages**

### **1. Augmenter le confort d'habitation**

Une modernisation énergétique augmente le confort d'habitation et le standing de votre bien immobilier, et crée un climat ambiant agréable et chaleureux.

### **2. Augmenter la valeur du bien immobilier**

Une modernisation énergétique vous permet de préserver ou d'augmenter la valeur de votre bien immobilier.

### **3. Profiter de subventions et d'avantages fiscaux**

En réalisant des investissements énergétiques, vous pouvez bénéficier de subventions et de déductions fiscales.

### **4. Réduire les coûts énergétiques**

Une modernisation énergétique vous permet de réduire votre consommation d'énergie et donc de réaliser des économies.

### **5. Réduire les émissions de CO<sub>2</sub>**

Avec un système de chauffage durable.





## Particularités de la propriété par étages

Abordez les thèmes de la «modernisation énergétique» et du «remplacement du chauffage» suffisamment tôt lors de l'assemblée des copropriétaires, afin que toutes les personnes concernées puissent se pencher sur la question.

Notre recommandation: vérifiez que le fonds de rénovation des parties communes est suffisamment provisionné et qu'il existe une planification des investissements et de la rénovation.

Rendez-vous ici pour obtenir des informations complémentaires utiles à ce sujet: **[raiffeisen.ch/check-de-modernisation](https://raiffeisen.ch/check-de-modernisation)**





# Pensez à la sécurité.

**L'acquisition d'un logement est souvent liée à la prévoyance pour la famille ou pour la retraite. Pour cela, faites-vous conseiller suffisamment tôt et analysez votre situation en matière de prévoyance.**

## Propriété du logement en concubinage

Si vous vivez en concubinage, il est particulièrement important d'examiner votre situation en matière de prévoyance. Etant donné que cette forme de partenariat n'est pas réglementée par la loi, vous devriez vous pencher en détail sur les réglementations de l'AVS, de la caisse de pension et de la prévoyance individuelle et vous informer sur les dispositions en matière d'impôts sur les successions.

## Financement par la caisse de pension

Si vous financez l'achat de votre logement avec l'argent de votre caisse de pension, vous devriez également procéder à un examen détaillé de votre situation en matière de prévoyance. En effet, selon le règlement de l'institution de prévoyance, un prélèvement anticipé peut entraîner une diminution des prestations: moins de rente en cas d'invalidité ou de décès, mais aussi à la retraite.



Vous pouvez assurer ces risques financiers chez nous grâce à nos coopérations avec La Mobilière et Helvetia. Il s'agit là de protéger à la fois votre patrimoine et vos revenus.

Vous trouverez de plus amples informations sur la prévoyance et la protection sur **raiffeisen.ch/prevoyance**.

# Assurez votre futur.

**Pour que vous puissiez profiter longtemps de votre logement, vous devez vous protéger financièrement. Nous vous montrons quels sont les risques et élaborons une proposition de solution adaptée à vos besoins.**

## **Protection de votre patrimoine**

Protégez-vous contre d'éventuels dommages pendant la phase de construction ainsi que contre les incendies et les dégâts d'eau en souscrivant une assurance construction et une assurance bâtiment privée.

## **Protection de vos revenus**

Si, à la suite d'une maladie ou d'un accident, vous ne pouvez plus travailler ou plus que de manière limitée, une rente d'incapacité de gain vous prémunit, vous et votre famille, des difficultés financières. Vous pouvez ainsi maintenir votre niveau de vie et continuer à honorer vos obligations.

## **La sécurité pour vos proches**

En souscrivant une assurance décès, vous vous assurez que votre famille ou que votre partenaire ne connaîtra pas de

difficultés financières et pourra continuer à financer et à conserver le logement à usage propre.

## **La sécurité à la retraite**

Avec une assurance amortissement, vous garantissez être en mesure de faire face aux engagements inhérents à votre logement une fois en retraite. Le capital versé est utilisé pour réduire l'hypothèque.

### **Solutions d'assurance chez Raiffeisen**

Grâce à nos partenariats avec La Mobilière et Helvetia, vous bénéficiez chez nous aussi d'une offre complète en termes d'assurance.



# Vendre votre bien immobilier avec Raiffeisen Agents immobiliers.

**Nous conseillons, accompagnons et soutenons depuis la première évaluation jusqu'à la remise des clés.**

## **La prochaine étape pour votre logement à usage propre**

La vente de votre maison est une décision importante qui nécessite de répondre à plusieurs questions:

- Souhaitez-vous transmettre votre logement à quelqu'un de la famille?
- A quel moment souhaitez-vous vendre votre bien immobilier?
- Quelle est la valeur de marché de votre bien immobilier?
- Vous souhaitez rénover votre bien immobilier avant de le vendre?

Nos agentes et agents immobiliers internes vous offrent un soutien personnel et des connaissances spécialisées, que vous ayez déjà une relation bancaire avec Raiffeisen ou non. Ils vous aideront à répondre à toutes vos questions et à couvrir tous vos besoins.

## **Vendre votre logement avec Raiffeisen Agents immobiliers**

Profitez de la collaboration entre Raiffeisen Agents immobiliers et les Banques Raiffeisen locales pour la vente de votre logement – un service sans faille d'un seul tenant.

Raiffeisen Agents immobiliers est le partenaire idéal pour la vente de votre bien immobilier: ancrés localement, disposant d'un réseau dans toute la Suisse et d'une connaissance approfondie du marché, nous vous conseillons et vous soutenons avec précision.

### **Compris de notre offre:**

- Recommandation de prix de vente
- Préparation à la vente
- Publication sur différents canaux
- Commercialisation du bien immobilier
- Réalisation de la conclusion de la vente

Souhaitez-vous vous faire accompagner dans la vente de votre bien immobilier?  
Découvrez l'offre de Raiffeisen Agents immobiliers: **[immo.raiffeisen.ch](https://immo.raiffeisen.ch)**.



**Convenez d'un rendez-vous dans  
votre Banque Raiffeisen. Nous  
avons hâte de discuter avec vous  
du logement dont vous rêvez.**

**Ouvrons la voie**