Événement digital «Comment réaliser son rêve de devenir propriétaire?»

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement digital «Comment réaliser son rêve de devenir propriétaire?»
Date	27 avril 2022

Sommaire de la Q&A

1. **Questions générales** 2
2. **Fonds propres / capacité financière / financement** 3
3. **Estimation / évaluation / avancements d'hoirie** 8
4. **Evolution des taux d'intérêt, y compris le taux de référence** 10

© 2022 Raiffeisen Schweiz

1. Questions générales

Question	Réponse
Quels sont les frais liés à un achat immobilier (notaire, assurance vie, ...) ?	De nombreux frais liés à l'achat d'un bien immobilier sont réglementés au niveau cantonal et peuvent donc varier fortement. En principe, ils peuvent représenter jusqu'à 5% du prix d'achat. Il est recommandé de clarifier les coûts en discutant avec votre Banque Raiffeisen.
Qu'en est-il d'un achat à l'âge de 50 ans ?	A partir de 50 ans, il est important de procéder à une évaluation de la situation après la retraite. Selon la situation de départ, il peut ainsi être possible de se préparer déjà à la situation probable avec des revenus plus faibles. En outre, à partir de 50 ans, en cas de retrait du capital de la caisse de pension, il n'est plus possible de retirer la totalité de l'avoir, mais seulement le capital qui était disponible à 50 ans.
Que faut-il entendre par "experts" (quels experts) pour décider d'acheter un logement ? Au point : visiter plusieurs fois l'objet ? Matin / soir / conditions de lumière	Sur ce point, il s'agissait d'informer les chercheurs qu'il est recommandé de visiter le bien immobilier à différents moments, afin de s'imprégner des différentes conditions et de prendre la meilleure décision. La lumière joue par exemple un rôle important dans la vie quotidienne.
Faut-il prendre rendez-vous auprès de la succursale Raiffeisen de son lieu de résidence (Genève) ou auprès de la succursale du lieu où l'on souhaite acheter (Vaud) ?	Il est recommandé de prendre rendez-vous auprès de la Banque Raiffeisen avec laquelle il existe déjà une relation client.
Quels documents faut-il apporter à l'entretien ?	Il est important que la Banque Raiffeisen ait une vue d'ensemble de la situation financière. C'est la seule façon de procéder à une bonne évaluation des possibilités de financement. Les documents suivants en constituent la base : - Déclaration d'impôts - Certificats de salaire - Certificats de caisse de pension - Pièces justificatives du pilier 3a Selon la situation patrimoniale, d'autres documents sont utiles. S'il existe déjà un bien immobilier concret, les documents correspondants doivent également être fournis. La liste complète des documents est disponible sur https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-prives/hypotheques/hypopedia/checkliste-unterlagen-wohneigentumsberatung.html.
D'où Liiva tire-t-elle les données avec lesquelles elle enrichit ses annonces ?	Les sources de données suivantes sont utilisées à cet effet : ARE, OFS, AFC, Seco, CIFI
Nous avons généralement respecté la procédure proposée, mais malheureusement, cela a eu pour conséquence que toutes les maisons étaient déjà réservées ou vendues. Comment se comporter ?	Les biens réservés ne sont pas encore vendus en soi et il arrive régulièrement que des acheteurs potentiels se retirent de l'achat, raison pour laquelle il convient de placer quand même l'intérêt. Si le bien immobilier est déjà vendu, il est recommandé d'approcher l'agent immobilier et de l'informer que l'on serait intéressé par un tel bien ou un bien similaire. Cela permettrait de placer l'intérêt et, le cas échéant, d'obtenir le bien immobilier souhaité grâce au réseau de l'agent immobilier.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

Quelles sont les différences fiscales entre l'achat d'une maison clé en main et la construction d'une maison ?	Les éventuels droits de mutation peuvent faire la différence. Si la maison est acquise, les droits de mutation sont calculés sur le prix d'achat de la maison. Dans le cas contraire, les droits de mutation sont calculés sur le prix d'achat du terrain à bâtir.
Pourquoi Liiva ne permet-il d'entrer que des lieux de résidence et non des régions ? Souvent, on cherche plutôt dans des régions avec diverses communes.	Actuellement, Liiva permet d'effectuer une recherche avec le canton, le lieu de résidence ou le code postal. Comme Liiva est encore une jeune entreprise, on a voulu dès le départ offrir une solution simple aux personnes qui effectuent des recherches, raison pour laquelle les possibilités de recherche mentionnées précédemment ont été activées. La fonction de recherche sera bien sûr continuellement élargie.
Achat d'un bien immobilier par un couple de concubins à parts égales : Que conseillez-vous concernant le contenu du contrat de concubinage ? Où puis-je trouver des modèles ? Merci	Dans le contrat de concubinage, il convient de tenir compte de la réglementation concernant les frais courants et les fonds propres en rapport avec le logement en propriété. En outre, il est judicieux de régler la procédure à suivre en cas de vente du bien immobilier. Vous trouverez de plus amples informations et des modèles sur https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/conseil-juridique/logement-en-propriete/formes-de-propriete-du-logement.html

2. Fonds propres / capacité financière / financement

Question	Réponse
Le calcul tient-il compte/inclut-il le fait que le revenu diminue lorsqu'une famille est fondée ?	Non, il ne s'agit pas de supposer en bloc des réductions (ou des augmentations) potentielles de revenus. Une éventuelle modification du revenu peut toutefois avoir des répercussions sur le budget familial. Ainsi, une hypothèque fixe à long terme avec des charges d'intérêts stables peut apporter la sécurité nécessaire.
170000 de revenu n'est-il pas trop élevé pour une jeune famille ?	Le revenu pris en compte dans la présentation correspond à un revenu supérieur à la moyenne. Or, pour une hypothèque de plus de 850 000 CHF, celui-ci est nécessaire.
Le capital du pilier 3a peut-il être mis en gage ?	Oui, la mise en gage du capital du pilier 3a comme de la caisse de pension est possible et peut être judicieuse selon la situation financière des clients.
Pour arriver aux 20% de fonds propres, les deux personnes (couple) doivent-elles liquider leur 3e pilier pour cela ?	Il n'est pas possible de répondre à cette question de manière générale, car elle dépend de la situation financière individuelle. Mais si l'on dispose de suffisamment d'autres fonds propres, il n'est pas nécessaire de retirer le pilier 3a. Il est également possible de le mettre en gage.
Vous parlez souvent de familles, de couples. Est-il aussi réaliste pour une personne seule de financer son logement ?	C'est bien sûr possible. Les règles de financement sont les mêmes que pour les couples.
La Banque Raiffeisen accepte-t-elle aussi les mises en gage de comptes 3a ? Ou faut-il absolument que ce soit un versement ?	Oui, la mise en gage du capital du pilier 3a comme de la caisse de pension est possible et peut être judicieuse selon la situation financière des clients.
Peut-on obtenir des fonds du pilier 3a pour des rénovations/transformations/etc. retirer des fonds du pilier 3a ?	Oui, il est possible de retirer du capital du pilier 3a pour des rénovations et des transformations. La décision n'appartient toutefois pas à la banque qui finance, mais à l'institution de prévoyance.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

La rénovation d'un objet acheté est-elle également soumise à un crédit de construction ? Ou Raiffeisen propose-t-elle ici un autre type de crédit ?	Les types de crédit peuvent varier en fonction du projet et de son ampleur. Il est recommandé de prendre contact avec la Banque Raiffeisen locale afin de trouver le financement idéal.
Le revenu de l'épouse est-il pris en compte à 100% ou la banque procède-t-elle à une déduction en vue d'une réduction potentielle du taux d'occupation (p. ex. en raison d'enfants/de projets familiaux) ?	Non, il ne s'agit pas de supposer en bloc des réductions (ou des augmentations) potentielles de revenus. Une éventuelle modification du revenu peut toutefois avoir des répercussions sur le budget familial. Ainsi, une hypothèque fixe à long terme avec des charges d'intérêts stables peut apporter la sécurité nécessaire.
Peut-on donner des indications générales sur la possibilité d'effectuer des amortissements extraordinaires ? Comment les remboursements exceptionnels sont-ils généralement pris en compte dans les contrats hypothécaires ?	Oui, les possibilités d'amortissements extraordinaires devraient en principe être réglées dans les contrats.
Le revenu annuel actuel est-il pris en compte pour l'hypothèque ou y a-t-il une marge de manœuvre si le ou la partenaire ne travaille qu'à % mais que dans quelques années, les deux travaillent à nouveau à 100% ?	Non, il ne s'agit pas de supposer globalement des augmentations (ou des réductions) potentielles de revenus.
Est-il recommandé de rembourser entièrement le bien immobilier ? Pour les seniors ou les personnes qui ne sont pas encore à la retraite ?	Il n'est pas possible de répondre à cette question de manière générale et cela dépend des besoins et des préférences de chacun ainsi que de la situation financière. D'un point de vue purement financier, il n'est généralement pas judicieux de procéder à un remboursement intégral.
Est-il possible de déterminer la part du prix d'achat à laquelle je dois m'attendre dans le cadre du "processus global", de la recherche à l'achat ?	En partant du principe que cette question vise les coûts, il est recommandé de prendre en compte les éventuels frais annexes à l'achat, qui peuvent représenter jusqu'à 5% du prix d'achat. Ces frais sont toutefois soumis à de très grandes différences cantonales.
Quelles sont les conditions à remplir pour pouvoir contracter une hypothèque pour l'achat d'un terrain à bâtir ?	Pour les financements de terrains à bâtir purs, l'hypothèque peut représenter au maximum 65% de la valeur. Les exigences en matière de capacité financière s'inspirent du modèle traditionnel de financement d'un logement en propriété. Un projet de nouvelle construction est généralement plus individuel et il est recommandé de prendre contact avec la Banque Raiffeisen suffisamment tôt.
La crypto-monnaie est-elle reconnue comme fonds propres ?	En principe, cette question doit être clarifiée entre le vendeur et l'acheteur. Du côté de la banque, les cryptomonnaies ne sont actuellement pas prises en compte de manière générale comme fonds propres.
Que se passe-t-il lorsque le revenu de la famille de l'exemple tombe à 140 000 CHF (enfants) et que la capacité financière n'est plus assurée ? Que se passera-t-il si, sur nos deux revenus, l'un disparaît et que la capacité de charge n'est plus garantie ? Que se passe-t-il si l'on obtient une hypothèque lors de l'achat d'une maison, par exemple avec un revenu de 100 000 CHF, mais que l'on ne gagne plus que 50 000 CHF deux ans plus tard, par exemple ?	L'analyse de la capacité financière correspond à une optique réelle. La banque ne procède donc en principe pas à un ajustement permanent de la capacité financière en fonction du revenu, pour autant que les conditions convenues par contrat soient respectées. Il est important que les coûts liés au logement puissent toujours être financés de manière irréprochable. En cas de réduction importante des revenus, nous recommandons donc vivement d'analyser la situation avec la Banque Raiffeisen.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

Que se passe-t-il si notre situation financière se détériore après la signature de l'hypothèque ?	
Que faire si les fonds propres sont disponibles, mais que les revenus sont trop faibles pour l'objet souhaité ?	En principe, les deux règles doivent être respectées. Un entretien avec la banque Raiffeisen est recommandé. Une analyse de la situation peut permettre d'aller plus loin.
Si je souhaite acheter une résidence secondaire, les mêmes règles s'appliquent-elles avec les 20% ? Mais la caisse de pension ne peut pas être utilisée dans ce cas, n'est-ce pas ? Le pilier 3a non plus ?	Les fonds propres minimaux pour les objets de vacances s'élèvent à 35%. Les fonds de prévoyance ne peuvent pas être utilisés pour le financement.
Si l'on achète un bien immobilier en droit de superficie, quels sont les "risques" après l'expiration du délai ? À quoi faut-il faire particulièrement attention ?	Des conditions spéciales et très individuelles s'appliquent aux biens immobiliers en droit de superficie. Dans ce cas, il convient généralement d'évaluer en détail les contrats de droit de superficie avec la Banque Raiffeisen. La durée résiduelle et les conditions relatives au droit de retour sont des facteurs décisifs.
Est-il possible de travailler avec un budget si le bien immobilier de vos rêves se situe à la limite supérieure de la faisabilité financière ?	Un entretien avec la Banque Raiffeisen est recommandé et une analyse plus approfondie de la situation peut conduire à des possibilités de financement malgré cette situation initiale.
Dans le cas d'un terrain, la valeur fiscale est-elle prise en compte comme fonds propres ?	Non, pas obligatoirement. La valeur que la banque estime être la valeur de marché peut être prise en compte comme fonds propres (en tenant compte d'une éventuelle hypothèque).
Les prêts personnels sont-ils considérés comme des fonds propres ? Qu'en est-il des prêts personnels sans intérêts (quasi-dons à rembourser) ?	Les prêts ne sont en principe pas des fonds propres. Ils sont généralement liés à des obligations d'intérêt et de remboursement. Ces coûts doivent être pris en compte dans la capacité financière.
Puis-je faire valoir des parts de l'entreprise comme fonds propres ?	Les parts de l'entreprise peuvent éventuellement être mises en gage et générer ainsi des fonds propres. Bien entendu, cette variante dépend de la valeur des parts de l'entreprise.
Pilier 3a facultatif dissoluble sans déductions en faveur d'un logement en propriété ?	Oui. Seules les conséquences fiscales doivent être prises en compte.
En cas d'hypothèque, un pilier 3a est-il nécessaire en tant que modèle d'assurance ou le modèle de compte d'épargne "normal" est-il suffisant ?	Le modèle de compte d'épargne "normal" est suffisant. Cette question doit toutefois être évaluée individuellement. Pour que le logement puisse être supporté même en cas d'invalidité ou de décès, il faut toujours examiner les possibilités de couverture.
Pourquoi les biens immobiliers situés dans les pays voisins ne peuvent-ils pas être utilisés comme garantie ?	Les Banques Raiffeisen accordent des hypothèques exclusivement sur des biens immobiliers situés en Suisse. Il s'agit en premier lieu d'une question de politique commerciale qui n'a rien à voir avec le bien immobilier concerné.
Que signifie 20% de fonds propres, c'est-à-dire que si l'on n'est pas marié et que l'on n'a pas beaucoup d'économies mais que l'on pourrait tous les deux réunir le montant avec les 2e et 3e piliers, cela serait-il possible ou les 10% du 2e pilier seront-ils repris par les deux parties ?	En partant d'un total de 20% de fonds propres et d'une hypothèque de 80%, il faut disposer d'au moins 10% de fonds propres qui ne proviennent pas du 2e pilier. Cela signifie que 10% doivent provenir du pilier 3a. Ces chiffres se rapportent toujours à l'ensemble du financement, c'est-à-dire aux deux parties ensemble.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

Si l'UBS propose un meilleur taux (hypothèques), mais que je souhaite rester à la banque principale - les conseillers de la RB ont-ils une marge de manœuvre ?	Un entretien avec la Banque Raiffeisen est recommandé et une analyse plus approfondie de la situation peut conduire à un taux d'intérêt plus bas.
Pourquoi ne peut-on pas toujours utiliser l'avoir du 3e pilier ? (chez des connaissances, cela a été refusé)	Il n'est pas possible de répondre à cette question. En principe, le capital du pilier 3a peut toujours être retiré en cas de financement d'un logement en propriété.
Peut-on inclure les futurs sous-locataires comme source de revenus ?	Les revenus locatifs peuvent être pris en compte s'il existe par exemple un logement indépendant.
Est-il plutôt déconseillé d'acheter un bien immobilier avec un droit de superficie ? Quel est le montant moyen du droit de superficie ?	S'il est possible d'acquérir le même bien immobilier sans droit de superficie, cette variante est sans doute à privilégier. En même temps, il se peut que "seul" un bien immobilier en droit de superficie permette de réaliser son rêve d'accession à la propriété. Il n'est donc pas recommandé de le déconseiller de manière générale. Les conditions relatives au droit de superficie sont très différentes. Il n'est donc pas possible de répondre à la deuxième question.
La règle générale selon laquelle "plus l'hypothèque est longue, plus le taux d'intérêt est bas" s'applique-t-elle uniquement maintenant ou également à l'avenir ?	La règle générale s'applique habituellement aux hypothèques à taux fixe, mais dans l'ordre inverse : "plus la durée est courte, plus le taux est bas". On peut supposer que cette règle restera valable à l'avenir.
Quelle est la part des fonds propres que vous recommandez de financer avec des avoirs d'épargne par rapport à la part de l'argent de la CP ? Il peut aussi être judicieux de ne pas vider tout le compte, même si c'est possible, n'est-ce pas ?	Il faut bien évaluer quelles sont les liquidités encore nécessaires et souhaitées après l'achat. Il faut en outre tenir compte des règles concernant la part maximale du capital de la caisse de pension.
Chaque 3e pilier peut-il être 'mis en gage' pour l'hypothèque ou fait-on des différences ?	Pour le financement d'un logement en propriété, il est possible de mettre en gage n'importe quel 3e pilier. Toutefois, les taux de nantissement peuvent être différents. Un compte de pilier 3a de la Banque Raiffeisen peut être mis en gage à 100%.
Dans quel délai dois-je pouvoir présenter ma part de fonds propres ? (Mot-clé : p. ex. dissolution de fonds d'actions) Comment pouvons-nous réunir l'argent (préavis nécessaire pour retirer des milliers de francs) pour rester dans les temps et ne pas manquer le contrat ?	Au plus tard au moment de la remise de la promesse de paiement irrévocable ou du paiement du prix d'achat, les fonds doivent être intégralement détenus par la banque qui assure le financement. Il est recommandé de clarifier les délais de résiliation et de déposer les fonds suffisamment tôt auprès de la Banque Raiffeisen. Cela permet de garantir un règlement rapide et simple.
Les exigences en matière de coût du logement se réfèrent-elles au revenu brut ou au revenu net ? Le CE de 170 KCHF signifie-t-il le revenu net ?	Ce sont les revenus bruts qui sont pris en compte pour évaluer la capacité financière.
Dans le cas d'un terrain, la valeur fiscale est-elle prise en compte comme fonds propres ?	Non, pas obligatoirement. La valeur que la banque évalue comme valeur de marché peut être prise en compte comme fonds propres (en tenant compte d'une éventuelle hypothèque).
Que se passe-t-il si l'on doit toucher l'AI 2 ans après l'achat (on gagnait 120'000 auparavant) ? Que fait la banque dans un tel cas ?	Il est important de couvrir au mieux ce risque et la réduction de revenu qui en découle dès l'achat. Si le cas se présente, il faut évaluer avec la Banque Raiffeisen la nouvelle

© 2022 Raiffeisen Schweiz

	situation de départ très individuelle. L'objectif étant bien entendu de continuer à financer le logement.
170000 de revenu n'est-il pas trop élevé pour une jeune famille ?	Le revenu pris en compte dans la présentation correspond à un revenu supérieur à la moyenne. Il est toutefois nécessaire pour obtenir une hypothèque de plus de 850 000 CHF.
Vous mentionnez 20% de fonds propres sur le prix d'achat. Est-ce le cas ou s'agit-il de la valeur de marché estimée par la banque ? Actuellement, les prix de vente sont plus élevés que la valeur de marché effective. Quelle est la valeur pertinente ?	Ce qui est pertinent, c'est la valeur de marché déterminée par la banque. Si le prix d'achat est supérieur à la valeur de marché de la banque, la différence doit également être financée par des fonds propres.
Comment évaluer si le prix d'achat d'un bien immobilier est raisonnable et quel montant d'hypothèque peut être accordé pour ce bien ?	Faire appel suffisamment tôt à la Banque Raiffeisen pour une estimation du juste prix du marché et la détermination de l'hypothèque maximale (en fonction de l'objet spécifique).
Les frais annuels de logement diminuent-ils après un certain temps ?	Les frais de logement peuvent diminuer si, par exemple, le montant de l'hypothèque est réduit, si les taux d'intérêt changent ou si les amortissements ne sont plus nécessaires.
Le CE de 170 KCHF signifie-t-il le revenu net ?	Ce sont les revenus bruts qui sont pris en compte pour évaluer la capacité financière.
Lorsqu'il s'agit d'acheter une nouvelle construction - quand faut-il un crédit de construction et à partir de quand une hypothèque est-elle possible ?	Les types de crédit peuvent varier en fonction du projet, des conditions de paiement et de reprise. Il est recommandé de prendre contact avec la Banque Raiffeisen locale afin de trouver le financement idéal.
Combien de temps doit-on occuper soi-même le bien financé avant de pouvoir le louer sans bénéficier des avantages liés au financement de son logement ?	L'utilisation du bien immobilier est déterminante pour le financement. Dans cette mesure, les directives changent également en cas de nouvelle utilisation.
Dans quelle mesure les biens immobiliers que l'on possède déjà (avec une hypothèque) peuvent-ils être apportés en garantie lors de l'achat d'une deuxième maison ?	Une évaluation du bien immobilier est effectuée et les possibilités de financement supplémentaires sont évaluées. Si les possibilités existent alors, des fonds propres peuvent être générés et/ou une garantie supplémentaire peut être mise en place.
Bonjour, les hypothèques augmentent actuellement. La valeur de référence pour le calcul de ce que je peux me permettre a-t-elle été ou sera-t-elle également adaptée ? Merci beaucoup.	Bonjour à tous. Non, la capacité financière continue d'être évaluée avec un taux d'intérêt calculé de 5%.
Qu'en est-il si l'on souhaite acheter un logement pour ses vieux jours ? C'est-à-dire si l'on possède déjà une maison et que l'on souhaite acheter un appartement au cas où l'on devrait/voudrait quitter la maison plus tard ? Comment peut-on financer un tel appartement ? également avec 20% de fonds propres ?	Les règles de financement du logement après la retraite s'inspirent de celles qui s'appliquent à toutes les autres personnes. Souvent, les possibilités de financement sont plus limitées en raison d'un revenu plus faible. Mais si la capacité financière est conforme aux normes, l'hypothèque peut également s'élever à 80%.
Comment les prestations propres sont-elles estimées ou comment puis-je faire valoir des prestations propres ? Je suis architecte, quelle part de fonds propres puis-je faire valoir par des prestations propres ?	Les prestations personnelles peuvent être prises en compte. C'est la Banque Raiffeisen qui évalue dans quelle mesure cela peut être fait et cela dépend par exemple des compétences du client.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

Si l'on est propriétaire d'un terrain (qui a déjà été entièrement payé), peut-on l'utiliser sous forme de fonds propres pour une hypothèque ?	Oui, c'est possible. L'étendue de cette possibilité dépend de l'estimation de la valeur du terrain par la Banque Raiffeisen.
Quelles sont les conditions à remplir pour pouvoir contracter une hypothèque pour l'achat d'un terrain à bâtir ?	Pour les financements de terrains à bâtir purs, l'hypothèque peut représenter au maximum 65% de la valeur. Les exigences en matière de capacité financière s'inspirent du modèle traditionnel de financement d'un logement en propriété. Un projet de nouvelle construction est généralement plus individuel et il est recommandé de prendre contact avec la Banque Raiffeisen suffisamment tôt.
Les 20 % de fonds propres peuvent-ils être prélevés sur le deuxième ou le troisième pilier ?	Oui, c'est possible. Toutefois, les fonds du 3e pilier doivent être d'au moins 10%.
Que pensez-vous d'une hypothèque SARON, y a-t-il un montant minimum pour l'hypothèque ?	L'hypothèque Saron Flex est actuellement l'hypothèque qui offre les taux d'intérêt les plus bas. Elle constitue ainsi une alternative intéressante aux hypothèques à taux fixe. Le financement idéal doit être défini lors d'un entretien. Le montant minimum est de CHF 100'000.
Pourquoi dois-je demander au vendeur s'il a encore une hypothèque ?	Il se peut que le vendeur ait encore une hypothèque en cours sur le bien immobilier et qu'il souhaite la transférer à l'acheteur. Si c'est le cas, le vendeur doit le mentionner suffisamment tôt comme condition. Si rien de tel n'est connu, la question ne doit pas être posée.
Différence de taux d'intérêt hypothécaire entre un premier et un deuxième rang ?	Il n'y a généralement pas de différence de taux d'intérêt.
Les 67% d'hypothèques de premier rang ne sont-elles pas remboursables ou n'ont-elles pas d'intérêt ?	Non, l'hypothèque de premier rang n'est pas obligatoirement remboursable. Les intérêts sont toutefois dus jusqu'au remboursement complet.
Nous avons deux appartements en location en France qui s'autofinancent (les loyers couvrent les frais et le crédit). Est-ce un obstacle à l'achat de notre résidence principale ?	Non, cette situation de départ ne devrait pas avoir de conséquences négatives pour l'acquisition de la résidence principale (à condition que les coûts calculés soient couverts par les loyers).
Quels sont les arguments pour négocier les taux d'intérêt hypothécaires ? Dans quelle mesure cela est-il possible ?	Il n'est pas possible de répondre à cette question de manière générale. Les banques Raiffeisen s'efforcent toutefois de toujours proposer des conditions équitables. Il peut donc être intéressant de demander une offre individuelle.
En %, combien de fonds propres faut-il prévoir pour vivre confortablement en plus des charges hypothécaires ?	Cela dépend des besoins que l'on associe à une vie agréable et est donc très individuel. En principe, il est recommandé de toujours garder une certaine liquidité pour faire face aux imprévus.

3. Estimation / évaluation / avancements d'hoirie

Question	Réponse
Comment savoir si je ne paie pas trop cher un bien immobilier ?	La Banque Raiffeisen procède à une estimation du bien immobilier et informe si un prix est jugé trop élevé. Cette tâche est très importante et précieuse.
Est-il judicieux de faire évaluer la valeur du bien immobilier par deux institutions différentes ? (HEV, évaluation bancaire, Raiffeisen-Casa, etc.)	Demander un deuxième avis n'est bien sûr jamais une erreur. Sur Liiva, vous avez la possibilité d'effectuer une estimation approximative de la valeur du marché, ce qui vous donne de premiers points de repère. Ensuite, vous avez toujours la possibilité de faire effectuer une évaluation plus détaillée via votre Banque Raiffeisen ou Raiffeisen-Casa.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

Souvent, il n'est pas possible de procéder à une deuxième évaluation, car les délais sont très serrés et si l'on veut prendre le temps, un autre acheteur passe devant nous. Que peut-on faire ?	La rapidité peut être décisive. Il est important que la Banque Raiffeisen reçoive rapidement les documents relatifs au bien immobilier et qu'elle puisse procéder à une estimation.
Les banques estiment souvent les maisons en dessous de leur valeur de vente et accordent des hypothèques en conséquence. Quelle est la meilleure façon de procéder à cet égard ? Faut-il toujours faire une estimation/une demande d'hypothèque avant de visiter un bien ? Jusqu'à présent, cela nous a fait perdre beaucoup de temps et les biens étaient déjà réservés.	Plus la Banque Raiffeisen connaît ses clients, plus vite elle peut faire une estimation du prix ainsi que des possibilités de financement en fonction du bien immobilier. Bien entendu, une visite peut être organisée même si les détails concernant les possibilités de financement n'ont pas encore été clarifiés.
Comment savoir si je ne paie pas trop cher un bien immobilier ?	La Banque Raiffeisen procède à une estimation du bien immobilier et informe si un prix est jugé trop élevé. Cette tâche est très importante et précieuse.
L'évaluation du bien immobilier par la banque a-t-elle un coût ?	Les banques Raiffeisen locales connaissent différents tarifs. Veuillez clarifier cette question avec votre banque Raiffeisen locale.
D'après l'expérience, à quelle valeur un bien immobilier / un immeuble est-il transmis au sein de la famille ?	Le plus important est que tous les ayants droit à la succession soient d'accord avec la valeur définie. Pour cela, des évaluations déjà existantes (estimations fiscales, etc.) ou de nouvelles évaluations réalisées par un expert en évaluation immobilière peuvent être utiles. Vous trouverez de plus amples informations sur ce site : https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-prives/prevoyance/mesures-d-autodetermination/planifier-succession/planification-successorale.html. La réponse à cette question sera donnée lors de l'événement consacré à la vente, au don et à l'héritage qui aura lieu le 11 mai. Vous pouvez vous inscrire directement ici https://www.raiffeisen.ch/live-events/fr/evenement-digital-vendre-son-logement.html.
Quelles sont les premières démarches à effectuer en cas d'avance d'hoirie, si l'héritage se trouve dans un bâtiment et qui peut me calculer l'avance d'hoirie possible à partir de celui-ci ?	La réponse à cette question sera donnée lors de l'événement consacré à la vente, au don et à l'héritage qui aura lieu le 11 mai. Vous pouvez vous inscrire directement ici https://www.raiffeisen.ch/live-events/fr/evenement-digital-vendre-son-logement.html.
A quoi faut-il faire attention en cas d'héritage du vivant du propriétaire actuel ?	La réponse à cette question sera donnée lors de l'événement consacré à la vente, au don et à l'héritage qui aura lieu le 11 mai. Vous pouvez vous inscrire directement ici https://www.raiffeisen.ch/live-events/fr/evenement-digital-vendre-son-logement.html.
Quels sont les avantages/inconvénients de l'avancement d'hoirie / des donations / des prêts sans intérêt de l'entourage ?	Avantage : Il s'agit souvent d'une situation gagnant-gagnant, car il y a des liquidités d'un côté et des besoins de liquidités de l'autre. De plus, il est possible d'hériter de son vivant. Inconvénient/risque : En cas d'avance d'hoirie, il ne faut pas oublier que tous les héritiers doivent avoir les mêmes droits (au plus tard au moment de l'ouverture de la succession). Si une avance d'hoirie est accordée à un descendant, il devrait y avoir encore des moyens disponibles dans la même mesure pour compenser les autres héritiers. La compensation ne doit pas être immédiate, mais devrait être prévue en vue

© 2022 Raiffeisen Schweiz

	d'une succession. Dans le cas contraire, des créances peuvent suivre de la part des autres héritiers, ce qui peut mettre en péril le financement du logement en propriété.
Avantages/inconvénients des avances sur héritage et des prêts sans intérêt de l'entourage personnel ?	Avantages : Il s'agit souvent d'une situation gagnant-gagnant, car il y a des liquidités d'un côté et des besoins de liquidités de l'autre. De plus, il est possible d'hériter de son vivant. Inconvénient/risque : En cas d'avance d'hoirie, il ne faut pas oublier que tous les héritiers doivent avoir les mêmes droits (au plus tard au moment de l'ouverture de la succession). Si une avance d'hoirie est accordée à un descendant, il devrait y avoir encore des moyens disponibles dans la même mesure pour compenser les autres héritiers. La compensation ne doit pas être immédiate, mais devrait être prévue en vue d'une succession. Dans le cas contraire, des créances peuvent suivre de la part des autres héritiers, ce qui peut mettre en péril le financement du logement en propriété.
Combien coûtent les conseils concrets et l'évaluation de l'objet d'achat par la Banque Raiffeisen ?	Les banques Raiffeisen locales connaissent différents tarifs. Veuillez clarifier cette question avec votre banque Raiffeisen locale.
Comment la part d'un bien immobilier est-elle déterminée dans le cas d'une communauté héréditaire ? Je fais référence à la possibilité que certains membres utilisent le bien immobilier, mais que d'autres souhaitent se faire payer leur part.	Le plus important est que tous les ayants droit à la succession soient d'accord avec la valeur définie. Pour cela, des évaluations déjà existantes (estimations fiscales, etc.) ou de nouvelles évaluations réalisées par un expert en évaluation immobilière peuvent être utiles. Vous trouverez de plus amples informations sur ce site web : https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-prives/prevoyance/mesures-d-autodetermination/planifier-succession/planification-successorale.html.
Je souhaite acheter un appartement au sein de la famille (si possible sans avance d'hoirie), à quoi faut-il faire attention ?	Le plus important est que tous les ayants droit à la succession soient d'accord avec la valeur définie. Pour cela, des évaluations déjà existantes (estimations fiscales, etc.) ou de nouvelles évaluations réalisées par un expert en évaluation immobilière peuvent être utiles.
Quelle est la valeur estimée d'un terrain à bâtir ? Les prix explosent.	La valeur des terrains à bâtir est déterminée par la banque selon les méthodes d'estimation traditionnelles.
Quelle est la différence entre la valeur minimale et la valeur maximale de la fourchette de prix estimée par la banque ?	La fourchette de prix varie en fonction des caractéristiques du bien immobilier. Il n'est donc pas possible de répondre à cette question de manière générale.
Que se passe-t-il si la banque augmente le prix de la maison à une valeur supérieure des années après l'achat ? Cela arrive-t-il souvent ?	Les prix des logements en propriété n'ont cessé d'augmenter ces dernières années. Cela se ressent également dans les évaluations de la banque et cela arrive par conséquent souvent. Il est en même temps dangereux de compter sur une évolution positive générale.

4. Evolution des taux d'intérêt, y compris le taux de référence

Question	Réponse
Comment estimer les taux hypothécaires fixes pour les prochains mois ?	Les taux hypothécaires suisses ont atteint leur plus haut niveau depuis 2018. Dans le même temps, une nouvelle hausse marquée reste peu probable.

© 2022 Raiffeisen Schweiz

Quels sont les pronostics concernant la valeur des intérêts ? Celles-ci vont-elles continuer à augmenter ? Comment les experts évaluent-ils l'évolution future des taux hypothécaires fixes ? également sur les 3-4 prochaines années ?	Vous trouverez de plus amples informations sur le thème des intérêts sur ce site web : https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/marche-et-prix/previsions-de-taux.html
Si les taux d'intérêt continuent à augmenter, les prix vont-ils à nouveau baisser ?	Même avec des taux d'intérêt hypothécaires un peu plus élevés, les coûts de financement des logements en propriété en Suisse restent très attractifs. La demande de logements en propriété reste élevée et les prix ne devraient pas baisser en conséquence.
Est-ce le moment d'acheter un bien immobilier lorsque le taux d'intérêt est négatif ? C'est un signe que l'économie va mal.	La demande de logements en propriété est élevée. On peut s'attendre à des conditions de marché stables.
Pourquoi calcule-t-on un taux d'intérêt théorique de 5% ? Compte tenu des coûts actuels des intérêts, 5% est plutôt utopique.	Même si les 5% semblent toujours élevés, il est important d'adopter une attitude prudente afin de pouvoir financer son logement de manière irréprochable, même dans un environnement de taux plus élevés.

© 2022 Raiffeisen Schweiz