

Financement

Glossaire

Terme technique	Définition
2^e pilier	Le 2 ^e pilier est constitué par la caisse de pension. Vous pouvez utiliser les fonds de caisse de pension épargnés à des fins de financement sous certaines conditions. Votre certificat de prévoyance de votre caisse de pension personnel ou votre caisse de pension vous indique quand et pour quel montant cela est possible.
3^e pilier	Par 3 ^e pilier ou pilier 3a, on désigne la prévoyance personnelle liée auprès de banques ou de sociétés d'assurance. Si vous avez un tel compte ou une police d'assurance, vous pouvez utiliser votre épargne pour le financement. Les fonds peuvent également être nantis comme garantie supplémentaire ou être retirés tous les cinq ans pour votre logement à usage propre.
Amortissement	Remboursement d'une dette par versements périodiques. Par exemple, avec une hypothèque de 2 ^e rang, le montant doit être remboursé en l'espace de 15 ans au maximum ou jusqu'au départ à la retraite.
Amortissement direct	Dans le cadre de l'amortissement direct, l'hypothèque est remboursée directement. La dette hypothécaire diminue progressivement et ce faisant, la charge d'intérêts hypothécaires également.
Amortissement indirect	Avec l'amortissement indirect, la dette hypothécaire n'est pas remboursée directement, mais des versements sont effectués sur le 3 ^e pilier. Comme la dette hypothécaire reste stable, vous pouvez déduire des intérêts hypothécaires constants du revenu à des fins fiscales, et profiter d'avantages fiscaux importants. Comme les avoirs sur le pilier 3a servent à la prévoyance vieillesse ou bien à l'achat ou à l'amortissement d'un logement à usage propre, ils sont fiscalement privilégiés. Ces fonds sont imposés à un taux d'impôt préférentiel lors de leur retrait et utilisés pour rembourser l'hypothèque au plus tard lors de la mise à la retraite.
Assurance de construction	Si vous souhaitez assurer une nouvelle construction ou une transformation majeure, vous pouvez souscrire une assurance de construction. Selon les cas, nous vous recommandons également de souscrire une assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage et une assurance travaux en cours.
Assurance immobilière	Protégez-vous contre le feu, la tempête et les inondations avec une assurance immobilière contre les incendies et les dégâts dus aux éléments naturels. Comme il n'est pas obligatoire d'avoir une assurance immobilière dans tous les cantons, certaines banques en exigent une. Pour en savoir plus, adressez-vous à votre établissement cantonal d'assurance des bâtiments.
Assurances	Vérifiez votre couverture d'assurance après la construction ou l'achat de votre logement en propriété. En plus de l'assurance responsabilité civile, nous conseillons également de souscrire une assurance dégâts des eaux et bris de glaces. Vous obtiendrez de plus amples informations auprès de votre société d'assurance.

Terme technique	Définition
Authentification officielle	Contrats devant être conclus devant notaire (p. ex. achat d'immeuble, constitution de cédule hypothécaire, etc.).
Avoirs de prévoyance	Les avoires de prévoyance incluent tous les fonds de prévoyance étatique (AVS, AI, prestations complémentaires), professionnelle (caisse de pension) et volontaire (pilier 3a).
Capacité financière	Afin que vous puissiez également financer votre habitation à l'avenir, les coûts immobiliers théoriques dus chaque année ne doivent pas dépasser un tiers de votre revenu brut annuel. Ces frais se composent de l'amortissement, de la charge d'intérêts et des charges annexes.
Capitaux propres	Ce sont les fonds que vous apportez pour financer votre bien immobilier. Ils se composent d'économies, de donations, d'héritages ou d'avoires du 2 ^e et du 3 ^e pilier. En principe, ils représentent au moins 20% du prix d'achat.
Cédule hypothécaire	Pour garantir les hypothèques et les crédits de construction, des droits de gage immobiliers sont constitués au profit de la banque sous forme de cédules hypothécaires. Le montant des cédules hypothécaires est toujours au moins équivalent à la dette hypothécaire ou au crédit de construction. Lors de l'achat, les cédules hypothécaires existantes sont en général transférées aux nouveaux propriétaires. Les cédules hypothécaires peuvent également être établies sans papier sous forme d'une cédule hypothécaire de registre.
Charges annexes	Les charges annexes englobent les coûts d'entretien de l'immeuble (réparations, par exemple), les coûts d'exploitation (chauffage, électricité, maintenance, etc.), ainsi que les redevances (impôt immobilier, eaux usées, évacuation des déchets, etc.).
Contrat d'entreprise	Dès lors qu'un projet de construction est réalisé en collaboration avec un entrepreneur général ou total, vous avez besoin d'un contrat détaillé appelé contrat d'entreprise. Celui-ci comprend la description précise de l'ordre, le descriptif de construction, des délais de livraison aussi précis que possible, le prix de l'ouvrage, toutes les prestations annexes non comprises dans le prix de l'ouvrage, les dates de paiement, etc. En principe, un jeu complet de plans fait également partie du contrat d'entreprise.
Contrat de vente	Le contrat de vente régit les obligations mutuelles de l'acheteur ou de l'acheteuse et du vendeur ou de la vendeuse. Il doit faire l'objet d'un acte authentique, c'est-à-dire notarié.
Copropriété	Si le droit de propriété sur un bien immobilier est dévolu à plusieurs propriétaires, on parle de copropriété. En tant que copropriétaire, vous pouvez disposer librement de votre part idéale.
Coûts d'investissement	Dans le cas d'une nouvelle construction, les coûts d'investissement englobent le prix du terrain à bâtir et le coût de la construction de l'immeuble. S'il s'agit de biens immobiliers existants, ils représentent généralement le prix d'achat majoré des investissements éventuels, pour autant qu'une transformation ou des rénovations soient prévues.
Crédit de construction	Si vous souhaitez financer une nouvelle construction ou une transformation majeure, vous pouvez demander un crédit de construction à la banque. Dès que le projet de construction est clos, le crédit de construction est converti en une hypothèque. C'est ce qu'on appelle la consolidation.
Cubage / volume de construction	Le cubage désigne un volume construit. Il renseigne sur la taille du bien immobilier et est important pour en estimer la valeur vénale. Les données concernant le cubage vous sont fournies par l'établissement cantonal d'assurance des bâtiments, l'architecte ou l'entreprise générale.
Droits de mutation	Lors de transactions immobilières, les cantons prélèvent pour la plupart des droits de mutation. Ces droits sont calculés sur le prix d'achat ou, dans le cas de donations ou d'héritages par exemple, sur une valeur estimative officielle.

Terme technique	Définition
Entrepreneur général	L'entreprise générale assume normalement la responsabilité de l'exécution du projet de construction, mais pas de la planification ni de la direction des travaux. En revanche, outre l'exécution des travaux, l'entreprise totale assume également la planification et la direction des travaux. Actuellement, de nombreuses sociétés d'entreprise générale agissent également en qualité d'entreprises totales. Un contrat d'entreprise définissant tous les détails du projet de construction est conclu entre le maître d'ouvrage et l'entreprise générale ou totale.
Extrait du registre foncier	Extrait faisant mention des principales inscriptions relatives à un bien-fonds ou un terrain inscrit au registre foncier.
Fonds étrangers	On entend par fonds étrangers tous les fonds que vous obtenez de tiers. Pour financer votre bien immobilier, vous recevez en général des fonds étrangers de votre banque sous forme d'une hypothèque. Néanmoins, il peut également s'agir d'emprunts privés ou d'autres avances.
Hypothèque de 1^{er} rang	En général, quand vous financez un logement, vos coûts se composent à 20 % de capitaux propres au minimum et à 80 % de fonds étrangers. Cela correspond au nantissement. Le nantissement revêt la forme de l'hypothèque de 1 ^{er} rang et au besoin de l'hypothèque de 2 ^e rang. L'hypothèque de 1 ^{er} rang est normalement accordée à hauteur de 67 % de la valeur vénale, donc de la valeur estimée par nos soins.
Hypothèque de 2^e rang	Outre l'hypothèque de 1 ^{er} rang, vous pouvez contracter une hypothèque de 2 ^e rang au besoin. L'hypothèque de 2 ^e rang couvre alors le reste du financement à concurrence de 13 % de la valeur vénale au maximum. Cette part doit être remboursée dans un délai maximum de 15 ans ou au plus tard avant la retraite.
Hypothèques fixes à taux mixte	Les hypothèques fixes sont soumises à un taux mixte des hypothèques de 1 ^{er} et de 2 ^e rang, ce qui élimine les suppléments individuels précédents concernant l'hypothèque de 2 ^e rang.
Impôt foncier	Dans certains cantons, l'Etat ou la commune prélève un impôt foncier que vous pouvez déduire de vos impôts.
Impôt sur les gains immobiliers	En tant que vendeur ou vendeuse, vous réglez un impôt sur les gains immobiliers lors de la vente de votre bien immobilier. Celui-ci se base sur le montant dont a été majorée la valeur du bien immobilier entre l'achat et la vente. Comme les investissements visant à accroître la valeur sont pris en compte, vous devez conserver tous les décomptes de construction. La Confédération impose uniquement les gains immobiliers réalisés à titre professionnel.
Logement familial	Logement dans lequel une famille habite. Ce genre de logement est protégé par la loi et requiert toujours le consentement des deux conjoints en cas d'achat, de financement ou de vente.
Nantissement	En général, le financement d'un logement en propriété se compose à 20 % de capitaux propres au minimum et à 80 % de fonds étrangers au maximum. On nomme ces 80 % le nantissement. Le nantissement est le rapport en pourcentage entre l'hypothèque et la valeur de base d'un bien immobilier. Exemple : pour un prix d'achat de CHF 500 000.00 et une hypothèque de CHF 400 000.00, le nantissement est de 80 %.
Permis de construire	Si vous souhaitez faire construire ou envisagez d'importantes modifications d'un bâtiment existant, vous avez besoin d'un permis de construire. A cette fin, vous soumettez d'abord une demande de permis à la commune concernée. Le permis de construire peut comporter des contraintes qui devront être respectées lors de la construction de l'immeuble. Pour en savoir plus, adressez-vous à la commune concernée.
Plan de situation	Montre l'emplacement d'un terrain et des bâtiments dans la commune correspondante – y. c. rue, etc. Le plan de situation est établi par une société de géomatique.

Terme technique	Définition
Prix d'achat	En fonction du contrat de vente, le prix d'achat inclut seulement la parcelle de terrain, la maison clé en main ou l'appartement en propriété. Normalement, les éventuels frais de transaction, notaire, impôts et redevances de droit public, et les frais de constitution de la cédula hypothécaire ne sont pas compris dans ce prix.
Propriété commune	Dans le cas de communautés héréditaires et de sociétés simples, on parle de propriété commune, car tous les propriétaires participent à l'objet entier. Les propriétaires constituent alors une communauté et peuvent uniquement prendre des décisions collectives.
Propriété exclusive	On parle de propriété exclusive lorsqu'un immeuble appartient exclusivement à une personne physique ou morale.
Propriété par étages	Forme particulière de copropriété: le ou la propriétaire peut disposer librement de sa part de propriété par étages.
Registre foncier	En Suisse, tous les immeubles sont inscrits au registre foncier. Ces inscriptions renseignent sur les rapports de propriété, les spécificités locales, la superficie, tous les droits et charges existants tels que les servitudes, droits de passage, droits d'habitation et de superficie ou interdiction d'exercer une industrie, et les gages immobiliers comme les cédulas hypothécaires, et autres. Toute personne ayant un intérêt avéré peut consulter le registre foncier.
Règlement de copropriété	Le règlement de gestion ou des propriétaires par étages précise la manière dont le bien immobilier est utilisé et géré collectivement, ainsi que les droits et obligations des propriétaires par étages.
Surface habitable nette	Elle correspond aux surfaces habitées, y c. cuisine, W.-C., salle de bain/douche, couloirs, escaliers à l'intérieur du logement, pièces diverses et pièces en sous-sol et/ou mansardes dans le même immeuble. Elle exclut les pièces annexes (buanderie, sauna, cave, grenier, abri, etc.), les balcons et les terrasses.
Valeur de base	La valeur de base correspond à la valeur du bien immobilier que la banque utilise pour ses calculs. En général, la valeur de base correspond au prix d'achat, aux coûts d'investissement ou à la valeur de rendement. Selon l'objet (p. ex. pour un objet exceptionnel ou de luxe), la valeur de base peut toutefois être distincte puisque la banque, pour sa part, détermine comme base une valeur vénale.
Valeur de rendement	La valeur de rendement vous permet de calculer la valeur locative à long terme de votre bien immobilier. A cette fin, il faut capitaliser les revenus locatifs nets annuels au taux de capitalisation. La valeur de rendement est particulièrement importante pour les objets de rendement comme les immeubles locatifs et commerciaux afin de déterminer le niveau de financement.
Valeur locative	La valeur locative est définie par les autorités fiscales. En tant que propriétaire d'un bien immobilier, vous êtes imposé sur cette valeur à titre de revenu.
Valeur vénale	Valeur de l'immeuble déterminée par des experts. C'est souvent sur cette valeur que se fondent les achats ou ventes, ainsi que les éventuels financements. Attention: la valeur vénale est distincte de la valeur officielle (autorités fiscales) et de la valeur d'assurance immobilière (assurance immobilière).
Zone à bâtir	Afin de garder une vue d'ensemble, les communes divisent leur territoire en plusieurs zones qu'elles indiquent sur un plan des zones. Celui-ci précise les terrains qui sont déjà construits et ceux qui peuvent encore l'être. Chaque zone à bâtir est subdivisée en zones d'habitation, zones artisanales et industrielles, centre, zones commerciales, etc.