

Financement

Bases

Vérifiez
l'emplacement:
[valiant.ch/
checkhypo](http://valiant.ch/checkhypo)

Avant d'acheter votre propre appartement ou de faire construire une maison à la campagne, plusieurs aspects doivent être pris en compte pour réaliser votre rêve de logement en propriété. Mais ne vous inquiétez pas: du fait de notre orientation régionale, nous maîtrisons les transactions immobilières, de la planification jusqu'au financement.



En bref

- Conseil sur mesure et suivi constant
- Prestations de service, solutions et produits adaptés à vos besoins



Assistance professionnelle

- Solution globale pour votre nouveau logement
- Nous connaissons le marché immobilier local
- Des expertes et experts en planification et en financement

Planification

Plus l'investissement est important et s'inscrit dans la durée, plus la planification est essentielle. Il est donc judicieux de se poser quelques questions au préalable :

1. Site: où souhaitez-vous vous établir ?

La desserte par les transports, la proximité des magasins et des zones de loisirs, les nuisances potentielles et la charge fiscale sont des critères importants lors du choix de l'emplacement et du site. Pour les familles, les établissements scolaires, le trajet pour s'y rendre et les possibilités de garde des enfants à proximité jouent aussi un rôle important.

2. Genre de logement: plutôt une maison individuelle ou un appartement en propriété ?

Qu'il s'agisse d'une maison individuelle, d'une maison mitoyenne ou d'un appartement en propriété, chaque genre de logement a ses caractéristiques, ses avantages et ses inconvénients. L'important est que cela vous convienne. En voici un aperçu :

Avantages et inconvénients des différents types de logements

| Type de logement | Avantages | Inconvénients |
|-------------------------|--|--|
| Maison individuelle | <ul style="list-style-type: none"> • Choix de conception • Indépendance • Jardin | <ul style="list-style-type: none"> • Coûts de fabrication ou de revient élevés • Maintenance coûteuse • Entretien laborieux |
| Maison mitoyenne | <ul style="list-style-type: none"> • Meilleure utilisation du terrain • Pièces annexes privées • Petit jardin | <ul style="list-style-type: none"> • Souvent, plan standard • Prise en considération accrue du voisinage |
| Logement en copropriété | <ul style="list-style-type: none"> • Facile à entretenir • Approprié pour tous les âges • Normalement, maintenance moins coûteuse | <ul style="list-style-type: none"> • Partage des pièces annexes générales avec les voisins • Dépendance du voisinage • Prise en considération accrue du voisinage |

3. Plan: savez-vous déjà comment vous voulez répartir les pièces ?

Un logement en propriété participe à beaucoup de changements, y compris à long terme: peut-être que vous vous y installez à deux, puis vos enfants y grandissent avant de quitter le foyer, et vous êtes de nouveau à deux jusqu'au jour où vos petits-enfants l'envahissent. Vous voyez qu'il est judicieux de bien réfléchir à l'avance sur la manière dont vous souhaitez utiliser les pièces.

4. Qualité de la construction: quelle qualité visez-vous ?

Cela vaut toujours la peine d'investir dans de bons matériaux de construction. En effet, une bonne qualité accroît non seulement la durée de vie de votre logement en propriété, mais le plaisir qu'il vous procure. En outre, un concept énergétique rationnel vous permet de réduire les coûts périodiques et de contribuer à la protection de l'environnement.

5. Acheter ou construire: tout planifier soi-même ou acheter clé en main ?

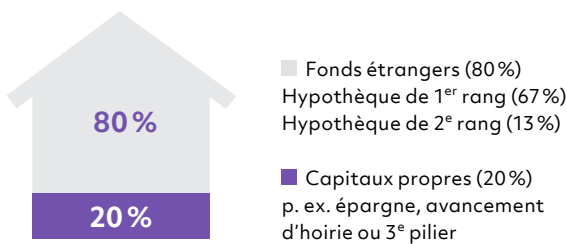
Tout est possible. Les deux options ont des avantages et des inconvénients. Une nouvelle construction peut être stimulante et surtout individuelle. Mais sachez qu'elle implique une longue démarche laborieuse. Il vaut donc la peine de s'entourer de gens du métier. Avec une maison standardisée ou clé en main, vous bénéficiez de plans établis, de prix généralement moindres, tout en ayant le choix de nombreux détails. Si vous achetez un logement existant, vous êtes dispensé de toutes les étapes de planification. Mais si vous optez pour l'ancien, il est important de bien cerner les éventuelles rénovations nécessaires à l'avance.

Financement

Vous avez déjà trouvé l'objet de vos rêves et souhaitez savoir si et comment vous pouvez le financer ? Ou alors vous êtes sur le point de sonder vos possibilités et désirez délimiter votre budget ? Dans tous les cas, voici les principaux points à prendre en compte :

Capitaux propres

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, à savoir le rapport en pourcentage entre l'hypothèque et la valeur de base d'un bien immobilier. Les capitaux propres ont une composition variée : en dehors de vos économies, ils peuvent par exemple inclure des avances d'hoirie et, à certaines conditions, des avoirs de prévoyance. Il convient toutefois de noter qu'au moins 10 % des capitaux propres ne doivent pas provenir du 2^e pilier. Nous vous conseillerons volontiers sur les conditions à remplir et les différentes possibilités.



Hypothèque de 1^{er} et 2^e rang

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. L'hypothèque de 2^e rang couvre le reste du financement à concurrence de 13 % maximum de la valeur vénale. Cette part doit être remboursée dans un délai maximum de 15 ans ou au plus tard avant la retraite. On appelle amortissement le remboursement de l'hypothèque de 2^e rang. Il peut être effectué directement ou de manière indirecte via un 3^e pilier.

Capacité financière

Afin que vous puissiez également financer votre habitation à l'avenir, c'est-à-dire avoir la capacité de la financer, 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. Les coûts annexes englobent l'entretien de l'immeuble et les coûts d'exploitation comme l'électricité, l'eau, le chauffage, etc. S'ajoutent à cela les redevances de droit public comme l'impôt foncier, les eaux usées, l'évacuation des déchets et les primes d'assurance. En général, les coûts annexes annuels s'élèvent à 1 % environ de la valeur vénale.

Economie d'impôts

Profitez, même si vous n'en êtes qu'au stade du rêve : pour l'achat de votre logement en propriété, vous pouvez simplement utiliser les avoirs de votre 3^e pilier. En tant que propriétaire de votre logement, vous préparez judicieusement votre retraite et profitez également d'avantages fiscaux. Non seulement vous logez dans vos propres murs, mais en plus, vous réalisez des économies à long terme. Comment? Rien de plus simple :

Fiscalité et amortissement indirect

En tant que propriétaire, vous pouvez déduire les intérêts hypothécaires ainsi que les dépôts dans le 3^e pilier de votre revenu imposable et donc réaliser des économies d'impôts. De plus, les intérêts du compte de prévoyance 3a ne sont pas imposables. En d'autres termes, le capital épargné ne doit être déclaré comme fortune qu'une fois retiré. Vous avez donc tout intérêt à amortir indirectement l'hypothèque de 2^e rang, c'est-à-dire d'effectuer des versements sur votre compte de prévoyance 3a, plutôt que de la rembourser directement.

Exemple d'économie

L'exemple suivant montre l'avantage de l'amortissement indirect sur une période de 15 ans pour un individu de 40 ans marié, sans enfant, domicilié à Berne et disposant d'un revenu imposable de CHF 100 000.00. L'amortissement indirect lui fait économiser CHF 13 200.00.

| | Amortissement direct | Amortissement indirect |
|--|----------------------|------------------------|
| Amortissement de l'hypothèque en 2 ^e rang (CHF 75 000.00) dans un délai de 15 ans | CHF 75 000.00 | CHF 75 000.00 |
| Intérêt hypothécaire (2,00%) | CHF 22 500.00 | CHF 22 500.00 |
| Economie d'impôts nette ¹⁾ | CHF 3 200.00 | CHF 21 800.00 |
| Crédit des intérêts du compte 3a (1,00%) | | CHF 5 500.00 |
| Coûts de l'hypothèque en 2 ^e rang (nets) | CHF 83 400.00 | CHF 70 200.00 |
| Economie avec l'amortissement indirect | | CHF 13 200.00 |

1) Economie d'impôt intérêt de la dette + économie d'impôt versement compte 3a – impôt versement des avoirs du compte 3a

Vous avez déjà trouvé l'objet de vos rêves et souhaitez savoir si et comment vous pouvez le financer? Ou alors vous êtes sur le point de sonder vos possibilités et désirez délimiter votre budget? Dans tous les cas, nous vous soutenons volontiers. En principe, nous proposons cinq modèles hypothécaires distincts qui peuvent se combiner entre eux selon les besoins.

| | Crédit de construction | Hypothèque à taux fixe | Hypothèque Famille |
|------------------------------|---|---|--|
| Vos besoins | Crédit de financement d'une nouvelle construction ou de travaux de transformation importants. A l'issue des travaux, le crédit de construction est converti en une hypothèque. | Hypothèque dont le taux est fixé pour une durée déterminée. | Aide de départ pour votre nouveau logement. Pour les familles et familles monoparentales avec un ou plusieurs enfants de moins de 18 ans vivant dans le même ménage, réduction d'intérêts allant jusqu'à 0,20%. |
| Vos avantages | <ul style="list-style-type: none"> • Les coûts dépendent de l'utilisation du crédit de construction. • Aperçu transparent de tous vos paiements des coûts de construction | <ul style="list-style-type: none"> • Charge d'intérêts constante, le taux étant fixé pour toute la durée de l'hypothèque • Base claire de calcul et de budgétisation • Indépendante de l'évolution des taux d'intérêt du marché des capitaux • Amortissement indirect possible à tout moment; un amortissement direct peut être convenu par contrat | <ul style="list-style-type: none"> • Taux d'intérêt fixe ou variable possible • Amortissement indirect possible à tout moment; un amortissement direct peut être convenu par contrat |
| Votre montant minimum | Pas de montant minimum | CHF 100 000.00 | CHF 100 000.00 |
| Durée | Jusqu'à ce que le projet de construction soit achevé et que le décompte de construction définitif soit disponible | Durées fixes de 2 à 10 ans | Durées fixes de 2 à 10 ans |
| Taux d'intérêt | Variable, s'aligne sur les taux du marché des capitaux | <ul style="list-style-type: none"> • Fixe pendant toute la durée • Fixation du taux possible jusqu'à 24 mois à l'avance moyennant une majoration de taux | Variable ou fixe à votre guise pendant toute la durée. Réduction d'intérêts en cas <ul style="list-style-type: none"> • d'hypothèque Famille à taux fixe: jusqu'à 0,20%¹⁾ • d'hypothèque Famille à taux variable: jusqu'à 0,20%¹⁾ La réduction d'intérêts s'applique à CHF 600 000.00 du montant hypothécaire au maximum |
| Résiliation | Aucun délai de résiliation – le crédit de construction peut être résilié à tout moment | Ne peut pas être résiliée pendant la durée | Ne peut pas être résiliée pendant la durée |
| Remboursement | Amortissement direct possible à tout moment | Amortissement indirect possible à tout moment; un amortissement direct peut être convenu par contrat | Amortissement indirect possible à tout moment; un amortissement direct peut être convenu par contrat |

1) Exigences : la famille entière est cliente chez Valiant. Au moins l'un des adultes utilise un set lilas (voir www.valiant.ch/setslilas).

| | Hypothèque Flex | Hypothèque à taux variable |
|------------------------------|--|---|
| Vos besoins | L'hypothèque qui s'aligne continuellement sur les taux du marché monétaire, basée sur le taux LIBOR ¹⁾ . | L'hypothèque classique sans durée fixe offre une flexibilité élevée pour une charge administrative réduite. |
| Vos avantages | <ul style="list-style-type: none"> • Rapport qualité/prix particulièrement bon • Vous profitez des baisses du taux d'intérêt sur le marché monétaire | <ul style="list-style-type: none"> • Aucune durée fixe, charge administrative réduite • Amortissement direct ou indirect possible • Résiliation et remboursement possibles à tout moment moyennant 3 mois de préavis • Changement de modèle hypothécaire possible à tout moment |
| Votre montant minimum | CHF 200 000.00 | CHF 50 000.00 |
| Durée | Durées fixes de 1 à 3 ans | Illimitée, elle ne doit donc pas être renouvelée |
| Taux d'intérêt | Variable, adaptation aux taux du marché monétaire en vigueur au choix tous les 3 ou 6 mois | Variable, s'aligne sur les taux du marché des capitaux |
| Résiliation | Peut être convertie en une hypothèque à taux fixe avec une durée plus longue – 60 jours de préavis | Résiliable à tout moment moyennant un préavis de 3 mois |
| Remboursement | Amortissement indirect possible à tout moment; un amortissement direct peut être convenu par contrat | Amortissement direct ou indirect possible |

1) Un taux de base de 0,00% s'applique comme limite inférieure du taux LIBOR.