



Financement hypothécaire

Tour d'horizon des possibilités de financement proposées par :



proprietaire24.ch

Votre partenaire hypothèques



Un projet d'achat de votre propre logement ?

Vous avez déjà trouvé le logement de vos rêves? Ou peut-être ne songez-vous que depuis peu à devenir propriétaire? Cette brochure vous aidera à prendre en compte, dès vos premières réflexions, tous les aspects importants.

Votre rêve de propriété commence par la recherche d'un bien immobilier approprié. Une analyse détaillée de vos besoins à moyen et à long terme ainsi qu'une évaluation réaliste de votre situation financière doivent constituer la première étape du processus.

Le prix d'achat

Il dépend des critères suivants:

- Situation géographique
- Infrastructures et réseau de transports
- Plan du logement, surface aménageable et fonctionnalité
- Etat général du bâtiment et niveau d'équipements
- Niveau de l'offre et de la demande

Le financement hypothécaire

Une hypothèque est une créance à long terme garantie par un gage immobilier. Selon le montant nécessaire, ce prêt se répartit en 1re hypothèque et 2e hypothèque.

Différence entre 1re et 2e hypothèques

La 1re hypothèque correspond en général à 65% de la valeur vénale, c'est-à-dire du prix d'achat du bien immobilier. Pour des raisons fiscales, il peut être tout à fait judicieux de ne pas amortir cette hypothèque dans un premier temps. La 2e hypothèque couvre généralement 10 à 15% du capital à emprunter. Normalement, elle doit être remboursée avant l'âge de la retraite.



proprietaire24.ch

Qui est Propriétaire24.ch ?

Propriétaire24.ch est une société de courtage en financements hypothécaires basée en Suisse. Nous recherchons pour chacun des solutions de financements, ceci de façon neutre et indépendante. Nous sommes actifs principalement en Suisse romande afin de vous offrir un service de proximité.

Nous proposons à tous les futurs propriétaires et propriétaires des solutions de financement efficaces de prêt hypothécaire, solutions d'amortissement et stratégies fiscales et de planification financière.

En effet, la complexité du marché actuel et les différents produits hypothécaires peuvent décourager certains futurs propriétaires à entreprendre des démarches et de pouvoir trouver le financement adéquat à leur situation personnelle. C'est pourquoi proprietaire24.ch est à votre disposition pour :

- Constituer votre dossier de financement
- Recherche des établissements adéquats
- Négociation des conditions
- Présentation des offres
- Etude des possibilités d'amortissements et recherche des solutions optimales
- Etude et comparatifs fiscaux suivant les options choisies
- Analyse de prévoyance (incapacité de gain / décès / retraite / succession)
- Conseil global pour vos couvertures d'assurances en tant que propriétaire

Profitez de notre expérience dans le secteur, et obtenez ainsi les meilleurs taux du marché !



Le Prix du rêve

Voici les règles d'or pour calculer le budget

Afin que rien ne puisse venir un jour assombrir votre bonheur de propriétaire, vous devez vous assurer que les charges financières restent supportables à long terme. Il existe deux règles d'or qui vous aideront à calculer votre budget et vous permettront d'évaluer précisément votre capacité financière.

La règle des 20/80:

L'apport personnel doit couvrir 20% de la somme destinée à l'achat. Les 80% restants peuvent provenir d'un emprunt (1re et 2e hypothèques). Plus l'apport personnel est élevé, moins vous aurez à payer d'intérêts.

Cependant certains établissements peuvent financer jusqu'à 90 %. *(offre soumise à conditions)*

La règle du 1/3:

Les dépenses courantes pour votre nouveau logement ne devraient pas dépasser un tiers de votre revenu annuel brut. Ces frais englobent les intérêts pour les 1re et 2e hypothèques, les charges ainsi que l'amortissement de la 2e hypothèque.

La règle des charges :

Afin de calculer votre budget dans les meilleures conditions, les charges personnelles (leasing, crédit personnel, pension alimentaires etc....)



Comment constituer vos fonds propres personnels ?

Il est recommandé de financer 15 à 20% du prix d'achat par un apport personnel. Pour réunir cette somme, diverses options s'offrent à vous:

- Vos économies
- Vente de titres
- Rachat de polices d'assurance-vie
- Versement anticipé d'avoirs du 2^e et/ou du 3^e pilier
- Avance sur hoirie ou donation

Si vous ne disposez pas de suffisamment de fonds propres en liquide, vous pouvez recourir à l'une des possibilités suivantes:

- Prêt sur police et/ou sur titres
- Mise en gage d'avoirs du 3^e pilier
- Crédit familial à taux réduit

Acquisition d'un logement avec les avoirs de la caisse de pensions, 2^e pilier

La Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) vous permet, par le versement anticipé du capital de prévoyance d'affecter vos avoirs à l'acquisition d'un logement pour vos propres besoins.

Versement anticipé des avoirs de la caisse de pensions

Le montant minimal d'un versement anticipé s'élève à 20'000.– CHF. Jusqu'à votre 50^e anniversaire, vous pouvez retirer au maximum le montant de votre avoir de libre passage.

Réduction des prestations

Un versement anticipé entraîne une réduction de vos prestations de prévoyance. Vous pouvez couvrir cette lacune de prévoyance grâce à une assurance privée (de 3^e pilier).

Fiscalité

Le montant du versement anticipé constitue un revenu imposable. L'impôt est à régler aux autorités fiscales de la commune de domicile à la date du versement. Le montant peut être imposé au taux de rente ou à un taux spécial selon votre canton de domicile.

Obligation de remboursement

Dès lors que les conditions pour le versement anticipé ne sont plus remplies (par exemple si vous vendez votre logement ou le mettez en location), les montants versés doivent être restitués à l'institution de prévoyance. Le remboursement du versement anticipé entraîne l'augmentation de vos prestations assurées.

Les impôts payés ne vous sont remboursés que sur demande et sans intérêts. Toutefois, vous ne pouvez pas déduire le montant du remboursement de votre revenu imposable.



Vous avez le choix entre trois solutions.

Prêt hypothécaire à taux fixe

Dans cette formule, le montant du crédit, le taux d'intérêt et la durée sont fixés à la conclusion du contrat. En fonction du montant du crédit, vous pouvez choisir une durée d'un an à 15 ans. Le taux d'intérêt n'est soumis à aucune variation pendant la durée convenue. Prêt hypothécaire à taux fixe convient donc surtout aux propriétaires qui souhaitent planifier leurs charges d'intérêts pour une période donnée. Le principe suivant s'applique: plus votre marge de manœuvre financière est étroite, plus la conclusion d'un prêt hypothécaire à taux fixe à long terme est recommandée.

+ Avantage:

Il est possible de budgéter les charges d'intérêts dès le départ pour toute la durée. En contrepartie d'une majoration, les taux d'intérêt peuvent être fixés jusqu'à 12 mois à l'avance.

- Risque:

Conséquences financières en cas de résiliation anticipée.

Prêt hypothécaire à taux variable

Le taux d'intérêt de ces prêts hypothécaires est soumis aux variations du marché monétaire et du marché des capitaux. Cela signifie que les taux d'intérêt peuvent fluctuer à tout moment. La charge d'intérêts varie donc pendant la durée du crédit. Les remboursements sont possibles sur préavis.

+ Avantage:

La durée est illimitée. La transformation en hypothèque à taux fixe ou en hypothèque LIBOR est possible à tout moment.

- Risque:

Les différences de taux empêchent tout calcul précis de la charge d'intérêts.

Prêt hypothécaire LIBOR

Le taux d'intérêt du prêt hypothécaire LIBOR se compose d'un taux de base (taux LIBOR = London Interbank Offered Rate, taux interbancaire pratiqué à Londres), lié aux taux à court terme du marché monétaire, et d'une marge client individuelle. Le montant du crédit, la marge client ainsi que la durée globale, de 3 ou 5 ans, sont fixés lors de la conclusion du contrat. Durant cette durée globale, il est convenu de tranches d'une durée de 3, 6 ou 12 mois. Le taux d'intérêt appliqué au prêt hypothécaire LIBOR n'a ainsi qu'une validité à court terme. A l'échéance des tranches, la durée peut être redéfinie, ou le prêt hypothécaire peut être transformé pour les tranches restantes en un prêt hypothécaire à taux fixe à long terme.

Prêt hypothécaire LIBOR convient à tous les propriétaires qui souhaitent bénéficier d'une certaine flexibilité, ou veulent pouvoir profiter d'un niveau de taux à court terme intéressant, mais sont prêts, en contrepartie, à supporter le risque d'une hausse des taux.

+ Avantage:

Vous profitez des faibles niveaux de taux à court terme et conservez une certaine flexibilité.

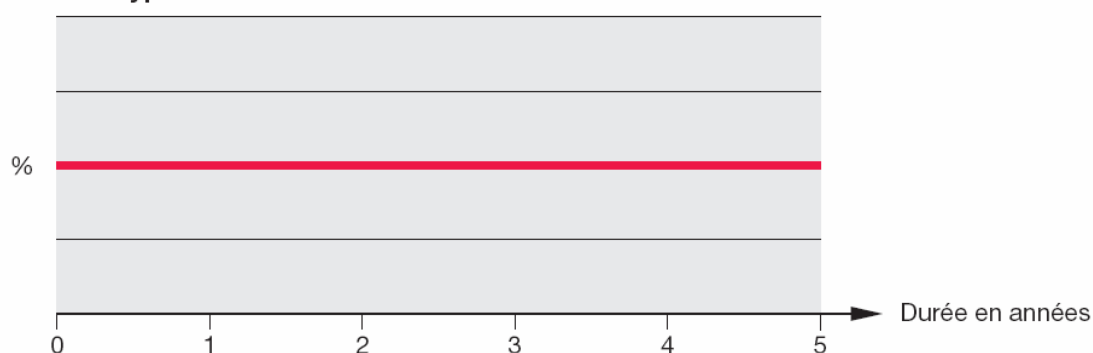
- Risque:

Le calcul précis des charges d'intérêts est rendu difficile par la volatilité des taux. Vous subissez des conséquences financières en cas de résiliation anticipée.

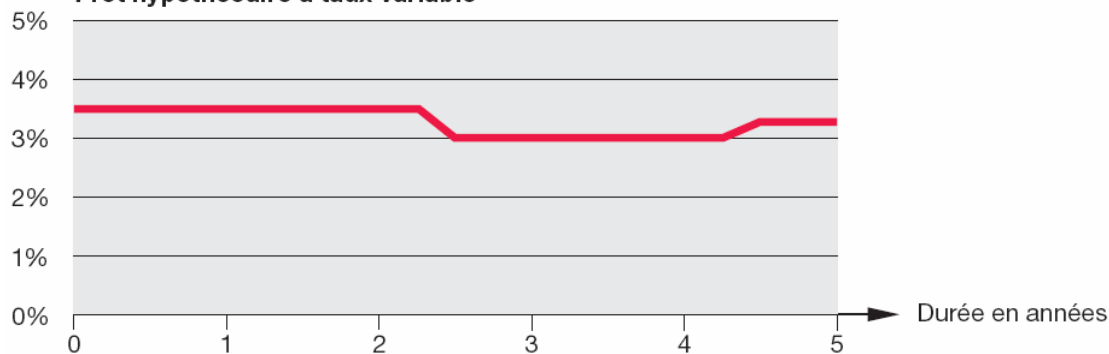
proprietaire24.ch

Les différents taux

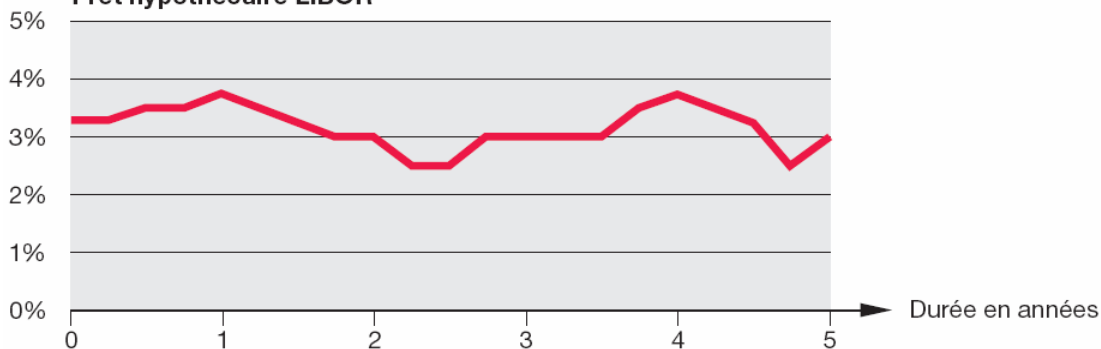
Prêt hypothécaire à taux fixe



Prêt hypothécaire à taux variable



Prêt hypothécaire LIBOR





Amortissement: deux moyens d'arriver au but.

Pour pouvoir continuer à assumer financièrement les charges liées à votre logement lorsque vous serez à la retraite, la 2e hypothèque doit normalement être remboursée sur 30 ans, au plus tard toutefois à l'âge de 60 ans. Par ailleurs, les prêts hypothécaires amortis peuvent être de nouveau augmentés pour financer d'autres investissements importants (rénovation globale, transformation ou agrandissement).

Amortissement direct ou indirect? La réponse ne peut être apportée qu'au cas par cas. Outre le montant du revenu imposable, le niveau des taux d'intérêt à la date de la conclusion ainsi que la situation personnelle du client sont déterminants. Les deux variantes d'amortissement peuvent également s'appliquer à des produits à durée fixe (prêt hypothécaire à taux fixe et prêt hypothécaire LIBOR).

Amortissement direct

Un montant convenu contractuellement est remboursé chaque année. La dette et les charges d'intérêt diminuent ainsi progressivement. Par conséquent, les déductions fiscales s'amenuisent. La sécurisation de la 2e hypothèque par une police d'assurance risque en cas de décès conclue séparément est recommandée, mais pas obligatoire – sauf dans certains cas particuliers. Elle garantit le remboursement de l'hypothèque en cas d'incapacité de gain, d'invalidité ou de décès.

Amortissement indirect

Au lieu de rembourser progressivement le prêt hypothécaire, vous investissez régulièrement dans une police de prévoyance pour réunir les fonds nécessaires. Cette assurance-vie est mise en gage au bénéfice du créancier hypothécaire. A l'expiration du contrat, les prestations ne vous sont pas directement versées, mais sont affectées à l'amortissement du prêt hypothécaire. Avec l'amortissement indirect, la dette hypothécaire et les charges d'intérêts restent constantes, ainsi que les déductions fiscales.

La prévoyance liée (3e pilier) vous fait profiter d'avantages fiscaux supplémentaires, puisque vous pouvez bénéficier de déductions fiscales jusqu'à hauteur de la limite fixée par la loi. Parallèlement, vous bénéficiez d'une couverture d'assurance complète en cas d'incapacité de gain, d'invalidité et de décès.



Des solutions convaincantes.

Choisissez un partenaire expérimenté pour réaliser votre rêve de propriété. Un entretien avec un conseiller propriétaire24.ch constitue assurément une étape importante dans la réalisation d'un tel projet.

Financement

Propriétaire24.ch propose depuis de longues années des solutions attrayantes pour financer l'accès à la propriété. Profitez de notre longue expérience. Notre professionnalisme et nos conditions avantageuses sauront vous convaincre que vous avez frappé à la bonne porte.

Prévoyance

La prévoyance et la couverture du risque sont indissociables du financement de votre résidence principale, qu'il s'agisse de la protection de la famille ou de la planification de la situation patrimoniale en vue du remboursement de la dette hypothécaire, de la préparation de la retraite ou de l'optimisation fiscale. Nos compétences vous aideront à déterminer tous les critères à prendre en considération.

Nos solutions:

- Assurance au décès
- Assurance en cas d'incapacité de gain
- Assurance-vie en prévoyance liée
- Assurance-vie classique en prévoyance libre

Sécurité

Outre son offre considérable dans les domaines de la prévoyance et du financement, propriétaire24.ch vous propose une large gamme d'assurances de choses et de responsabilité civile.

Assurances recommandées pendant la phase de construction:

- ✓ Responsabilité civile du maître de l'ouvrage
- ✓ Assurance des travaux de construction

Assurances recommandées pour les propriétaires d'immeubles:

- Assurance responsabilité civile des immeubles
- Assurance chose pour les bâtiments
- Assurance incendie
- Assurance dégâts d'eau
- Assurance bris de glace
- Assurance de l'inventaire du ménage



Liste des documents nécessaires

Afin de constituer votre dossier dans les meilleures conditions possibles, nous avons besoin des informations sur votre situation, ainsi que sur le bien immobilier que vous allez acquérir.

Informations personnelles	Disponibles auprès de	Check
Pièce d'identité (carte d'identité, passeport, permis de conduire)		<input type="checkbox"/>
Certificat de salaire le plus récent (situation actuelle)	Employeur	<input type="checkbox"/>
Attestation des moyens propres, relevés de comptes et/ou dépôt	Banque	<input type="checkbox"/>
Copie de la Dernière déclaration d'impôt + dernier avis de taxation	Déclaration remplie par le requérant	<input type="checkbox"/>
Extrait récent du registre de l'office des poursuites	Office des poursuites	<input type="checkbox"/>
Indépendants : bilan et compte de résultat des 3 derniers exercices	Fiduciaire	<input type="checkbox"/>
Informations sur le Bien		
Contrat de vente / Projet de contrat de vente	Notaire	<input type="checkbox"/>
Documentation de vente	Vendeur	<input type="checkbox"/>
Extrait actuel du registre foncier	Registre foncier, vendeur, notaire	<input type="checkbox"/>
Estimation de la valeur vénale (si possible)	Vendeur, architecte, propriétaire foncier	<input type="checkbox"/>
Plans de construction (plans d'ensemble), descriptif de l'objet	Vendeur, architecte, propriétaire foncier	<input type="checkbox"/>
Plans de situation / Plan cadastral	Architecte, géomètre	<input type="checkbox"/>
Police ou attestation d'assurance du bâtiment	Assurance	<input type="checkbox"/>
Cubage (volume de construction)	Architecte	<input type="checkbox"/>
Photographies de l'objet		<input type="checkbox"/>
Documents supp. Pour les appartements en copropriétés (PPE)	Vendeur, notaire, gérance immobilière	<input type="checkbox"/>
Informations en sus en cas de constructions neuves, transformations et rénovations		
Devis	Vendeur, architecte, entreprise générale	<input type="checkbox"/>
Permis de construire	Administration communale	<input type="checkbox"/>
Assurance de construction	Assurance	<input type="checkbox"/>
Contrat d'entreprise/contrat d'entreprise générale	Vendeur, architecte, entreprise générale	<input type="checkbox"/>
Plans de transformation	Architecte	<input type="checkbox"/>
Ev. Contrat de droit de superficie	Notaire, vendeur, superficiant	<input type="checkbox"/>
Garanties supplémentaires 2 ^{ème} pilier ou 3 ^{ème} pilier		
Polices d'assurance vie et/ou d'assurance risque décès	Assurance	<input type="checkbox"/>
Attestation d'avoirs de prévoyance 3A / 3B	Fondation de prévoyance, assurance	<input type="checkbox"/>
Attestation d'avoirs du 2 ^{ème} pilier ou libre passage	Fondation de prévoyance, assurance	<input type="checkbox"/>
Certificat d'assurance de la caisse de pension avec règlement	Caisse de pension	<input type="checkbox"/>
Certificat d'avoirs de la caisse de pension après retrait	Caisse de pension	<input type="checkbox"/>



Vous pouvez compter sur nous !

En tant qu'interlocuteur unique, proprietaire24.ch vous propose une gamme complète de solutions de prévoyance, d'assurances et de financement, ainsi qu'un conseil en faveur du consommateur et non pour défendre les intérêts d'une institution financière. Nous sommes là pour défendre vos intérêts !

Si, vous désirez un entretien avec un conseiller/une conseillère à la clientèle, n'hésitez pas à demander un rendez-vous sans aucun engagement de votre part et totalement gratuit.

Propriétaire24.ch

**Place de la Gare 5
Case Postale 148
1630 Bulle 1**

Tél. : 079 / 590 07 34

Fax : 026 / 913 80 08

Mail : info@proprietaire24.ch Web : <http://www.proprietaire24.ch>

Toute reproduction de cette brochure, même partielle, sans autorisation de Proprietaire24.ch, est strictement interdite / Copyright © 2010 Proprietaire24.ch / Tous droits réservés. Proprietaire24.ch