

**Concrétisez
vos rêves**
Dans votre propre
logement



Clientis

Votre banque régionale



Planifiez votre avenir de manière prévoyante

2

Assistance et conseils d'un partenaire chevronné

L'achat d'un logement en propriété est une décision dont les effets financiers se répercutent à long terme. Il exige donc une planification circonspecte de l'avenir, de même qu'un partenaire solide qui vous assiste avec compétence et engagement.

En tant que banque ancrée dans la région, nous faisons incontestablement partie des connaisseurs du marché local de l'immobilier et disposons d'une expérience de longue date dans le financement de la propriété du logement. Nous vous proposons des contacts simples et directs, des décisions rapides

et des produits éprouvés à des conditions équitables.

Les pages suivantes vous donnent un aperçu de tout ce qu'il convient de savoir sur la construction et l'achat d'un logement en propriété. Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement ou un entretien personnel.



Profitez d'avantages clairs

Des motifs convaincants plaident en faveur de la propriété de votre logement

En tant que propriétaire d'un logement, vous profitez d'une liberté accrue. A la différence d'un rapport contractuel de bail, vous pouvez par exemple apporter des modifications à la construction et concevoir votre chez-soi selon vos souhaits. Un jardin d'hiver, un sauna ou des commodités de ce type peuvent être réalisés sans problème dans vos propres murs.

Un logement en propriété vous permet de faire face à l'avenir, notamment à vos vieux jours, de manière optimale. Des frais de

logement avantageux déchargeront sensiblement votre budget à l'âge de la retraite si vous avez auparavant amorti votre hypothèque en conséquence.

Les investissements dans des immeubles sont des placements de fortune attractifs à long terme, qui offrent d'intéressantes possibilités d'optimisation fiscale. Du fait de la forte progression des barèmes, l'imposition fiscale est élevée, en particulier pour les hauts revenus. En accédant à la propriété du logement, vous atténuez la progression et réduisez durablement vos impôts.

Concrétisez vos idées

Par des informations étendues et une planification ciblée

La propriété du logement est souvent l'investissement majeur dans la vie. Planifiez ainsi avec clairvoyance.

Forme de logement

Villa familiale, logement en propriété, maison plurifamiliale: des avantages et aussi des inconvénients. Outre vos préférences, vos perspectives à long terme sont importantes. Votre situation actuelle et future en matière de revenus et de fortune détermine au final votre marge de manœuvre financière. La villa familiale isolée est relativement onéreuse, mais offre un maximum d'individualisme. La maison en rangées et le logement en

propriété sont plus avantageux. Une maison plurifamiliale permet l'utilisation privée d'un appartement et la location de la surface d'habitation restante.

L'architecte

Lors de la construction d'une maison, choisissez mûrement votre architecte. Il est votre principal interlocuteur qui vous représente envers les tiers si vous ne faites pas appel à un entrepreneur général. Demandez des références, visitez des objets réalisés.

Planification du logement

Au fil des ans, les rapports familiaux changent et les exigences de dimension et de répartition du logement ne sont plus les mêmes. Les enfants augmentent le besoin en locaux.

Dès qu'ils quittent le nid familial, leurs chambres peuvent être affectées à d'autres fins. Tenez ainsi compte dans vos réflexions de vos plans de vie et de famille.

Choix de l'emplacement

Vous devriez vouer une grande attention à l'emplacement. Bonnes possibilités pour faire ses achats, écoles et jardins d'enfants bien accessibles? Qu'en est-il des voies de communication, du bruit? Projets de transport ou complexes d'habitation prévus dans les environs? Quel est le taux d'imposition? Ceci et d'autres facteurs d'emplacement influencent la qualité d'habitation et le maintien de valeur de votre logement.

Dispositions légales

Les immeubles sont soumis à des dispositions légales. Masse bâtie, toiture, distances voisins/routes, etc. sont prescrites par le règlement de construction. Le registre foncier renseigne sur les droits de construction rapprochée, de passage, les restrictions de plantation.

Permis de construire

Les plans définitifs sont nécessaires pour obtenir l'autorisation de construire. Prévenez les retards occasionnés par des plans ambigus ou incomplets en leur vouant l'attention requise et en demandant l'assistance de votre architecte.

Construisez sur une base solide

Une analyse financière détaillée s'impose

Comme base du financement de votre logement en propriété, nous déterminons d'abord votre besoin actuel en capitaux et les charges financières futures.

Coût de revient et d'investissement

Nous entendons par coût de revient et d'investissement tous les frais jusqu'à l'achèvement d'une maison. Pour prévenir des surprises durant la phase de construction, il convient de les calculer aussi précisément que possible.

- ▶ Coût du terrain (avec les frais de raccordement)
- ▶ Travaux préparatoires
- ▶ Coût du bâtiment

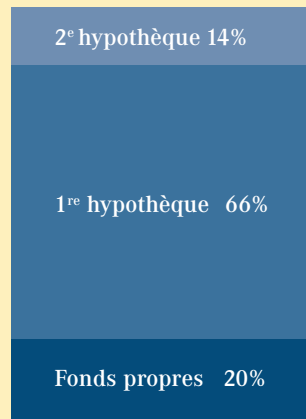
- ▶ Travaux d'aménagement et honoraires
- ▶ Taxes (registre foncier, raccordements, etc.)
- ▶ Assurance de construction
- ▶ Frais du crédit de construction

L'architecte peut déjà estimer les coûts du bâtiment à partir des premières esquisses du projet, en s'aidant de l'indice des prix de construction.

Capitaux propres

Pour l'acquisition d'un logement en propriété à usage propre, vous avez besoin de fonds propres à hauteur de 20% au moins. 10% au minimum de ces fonds doivent se composer de la fortune liquide, de titres ou d'avoirs du 3^e pilier. Le reste peut provenir d'avoirs du 2^e pilier (caisse de pension).

Exemple de financement hypothécaire



1^{re} et 2^e hypothèque

La 1^{re} hypothèque est normalement accordée jusqu'à concurrence des deux tiers du prix d'achat ou des coûts de construction (valeur vénale). La 2^e hypothèque couvre la différence entre la 1^{re} hypothèque et les fonds propres. Elle doit être amortie dans les 15 ans ou au plus tard jusqu'à la retraite.

Charges hypothécaires et amortissements

Les intérêts hypothécaires et les amortissements représentent la majeure partie des coûts annuels. En amortissant l'hypothèque, vous compensez la dépréciation due à l'écoulement du temps et vous créez par la même occasion des réserves en vue de futures rénovations, d'un agrandissement ou de transformations.

Charges annexes

Les charges et les frais d'entretien viennent s'ajouter aux frais hypothécaires. Elles comprennent

- ▶ l'entretien du bâtiment: travaux de rénovation ainsi que pour le remplacement de machines et d'appareils
- ▶ les frais d'exploitation: électricité, eau et chauffage
- ▶ les taxes: taxes foncières, eau/eaux usées, enlèvement des ordures et primes d'assurance.

Les charges annexes dépendent de l'âge de l'immeuble et représentent en moyenne à long terme 1% environ de la valeur vénale par année.

Capacité financière

La capacité financière est le rapport existant entre le revenu et les charges de financement. Les intérêts hypothécaires, les tranches d'amortissement ainsi que les charges et frais d'entretien ne devraient pas représenter plus d'un tiers de votre revenu brut.

Veillez à ce que les charges se situent dans un cadre financier supportable à long terme. Il faut aussi penser que l'intérêt hypothécaire est calculé en fonction des taux du marché et qu'il peut ainsi monter ou baisser. Pour assurer votre capacité à faire face aux coûts annuels de votre logement, vous devez par conséquent veiller à disposer d'un revenu adapté.

Impôt sur le revenu

Votre impôt sur le revenu est influencé à deux égards par votre logement en propriété. D'une part, vous devez déclarer comme revenu la valeur locative de l'immeuble que vous occupez, l'administration fiscale la considérant comme un revenu virtuel tiré de votre logement en propriété. D'autre part, vous pouvez déduire les intérêts hypothécaires ainsi que les frais d'entretien de votre revenu imposable. Le calcul de la valeur locative de l'immeuble occupé par son propriétaire et les frais d'entretien déductibles diffèrent d'un canton à l'autre.

Impôt sur la fortune

Vous devez déclarer votre immeuble en tant que fortune. La valeur fiscale, de laquelle

vous pouvez déduire la dette hypothécaire, sert de base de calcul et non pas la valeur vénale.

Amortissement direct

Si vous optez pour l'amortissement direct, vous versez chaque année un montant fixe. Ce faisant, l'hypothèque est réduite année après année. La charge financière liée aux intérêts hypothécaires est diminuée dans une même mesure.

Amortissement indirect

Si vous choisissez l'amortissement indirect, la dette hypothécaire reste inchangée. Au lieu de rembourser l'hypothèque par tranches, vous déposez le montant des amortissements sur un compte de prévoyance du

pilier 3a. L'avoir sera utilisé pour le remboursement de l'hypothèque au plus tard au moment de votre départ à la retraite.

Le versement régulier sur un compte de prévoyance 3a permet de réaliser un rendement attractif, exonéré de l'impôt. Les montants versés peuvent dans un même temps être déduits du revenu dans la déclaration d'impôt. De plus, les intérêts sur l'hypothèque restant plus élevés, les possibilités de déduction fiscale sont maintenues. Ceci est particulièrement intéressant lorsque la progression fiscale est forte.

Réalisez vos rêves

Marge de liberté avec un financement individuel

A l'issue de la planification, il s'agit d'assurer le financement de votre projet.

Crédit de construction

En vous décidant pour un logement en propriété, vous avez tout d'abord besoin d'un crédit de construction. Sa charge augmente avec l'avancement des travaux, les fonds propres étant normalement utilisés en premier. Après l'achèvement de l'ouvrage, le crédit de construction est transformé en une ou plusieurs hypothèques.

En acquérant un logement en propriété existant, le financement a lieu par l'ouverture

d'une nouvelle hypothèque ou la reprise de l'hypothèque existante.

Modèle de financement

Vos besoins individuels et le contexte de taux d'intérêt déterminent le modèle de financement adéquat.

Fixez tout d'abord la stratégie de financement avec nous. Les charges d'intérêt sont pesées par rapport au risque d'une montée des taux. Règle générale pour les hypothèques: plus la durée est courte, plus bas sera le taux d'intérêt. Les taux d'intérêt plus bas à court terme sont toutefois soumis à de plus fortes variations que ceux à moyen et à long terme. Pour cette raison, un mélange de produits assortis de différentes durées est souvent conseillé.



La sélection des produits lui fait suite. Le contexte momentané des taux d'intérêt est décisif. Les taux sont-ils élevés ou bas? Prévisions de taux en hausse ou plutôt en baisse? Taux d'intérêt possibles à l'échéance des hypothèques? Nous vous soumettons des propositions de financement en tenant compte de tous ces facteurs, combinant les différents produits et les échéances de votre financement global.

Hypothèque fixe

Elle garantit une charge constante des intérêts durant toute la durée du crédit, vous permettant de budgétiser avec précision. A l'échéance, elle peut être renouvelée aux conditions du marché.

Hypothèque à taux variable

Sa durée est illimitée. Le taux d'intérêt est fixé selon le marché de l'argent et des capitaux. Vous profitez de taux d'intérêt en baisse, tout en prévoyant des charges supplémentaires si les taux montent. Vous pouvez en tout temps passer à un autre modèle hypothécaire.

Autres modèles hypothécaires

Renseignez-vous chez nous sur d'autres formes de financement de votre logement en propriété.

Planification de l'amortissement

Nous pouvons vous soumettre d'intéressantes propositions d'amortissement de votre hypothèque. Lors d'un entretien personnel, nous vous expliquons les différentes variantes disponibles (voir aussi page 9).

Que coûte le logement en propriété?

Notre «calculatrice de logement en propriété» vous indique le financement et les coûts de votre propre chez-soi. Vous la trouvez sur le site Internet de votre banque, sous Clientèle privée > e-Calculatrices

Partez gagnant

Les assurances vous protègent contre tout risque inutile

Vous devez vous attendre à différents risques durant et après la construction d'une maison. Couvrez-vous par conséquent en temps opportun.

Assurance RC du maître d'ouvrage

Cette assurance vous couvre contre les conséquences financières de prétentions en responsabilité civile (dommages corporels et de choses) susceptibles d'être présentées au maître d'ouvrage durant la phase de construction, en relation avec le projet de construction.

Assurance de construction

Cette assurance couvre pour superstructures et infrastructures des dommages imprévus à l'ouvrage inachevé (détérioration ou destruction). Sont normalement couverts les risques du maître d'ouvrage, de l'architecte, de l'ingénieur et des entreprises, sous-traitants et artisans.

Assurance durée de construction

Dans différents cantons, vous devez conclure une assurance pour la durée de construction en tant que maître d'ouvrage. Elle couvre les dommages dus au feu, à un tremblement de terre et à des événements naturels. Informez-vous à ce sujet auprès de l'institution d'assurance immobilière compétente.

Assurance immobilière

Lorsque la maison est achevée, l'assurance immobilière vous protège entre autres contre les conséquences financières de dégâts imputables au feu et à l'eau. Cette assurance est obligatoire dans la plupart des cantons, et facultative dans peu d'autres.

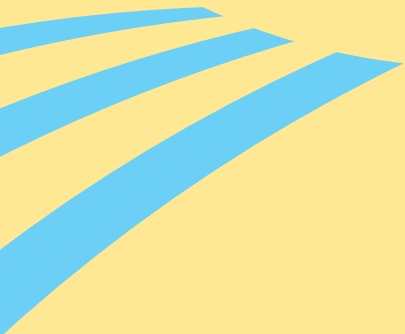
Assurance RC immobilière

L'assurance responsabilité civile protège le propriétaire foncier contre les conséquences financières imprévues de prétentions de tiers suite à des dommages corporels et à des dégâts matériels.

Assurances de personnes

Vous assurez au mieux la couverture financière en cas de maladie, accident, invalidité

ou décès du maître d'ouvrage en contractant une assurance-vie ou perte de gain, compte tenu de votre prévoyance professionnelle. Vous pouvez opter pour une couverture risque pur, sans formation de capital.



Pensez plus loin

15

Entretien, rénovations, transformations et agrandissements

Chaque bâtiment devrait être examiné régulièrement quant à son état. Avec le temps, tous les immeubles exigent des travaux d'entretien et des rénovations. Il n'est pas rare que les besoins changent. Il est alors question de transformations et d'agrandissements.

Les hypothèques déjà amorties peuvent normalement être augmentées en vue d'investissements dans votre logement.

Demandez notre prospectus séparé pour transformations et rénovations.

Nous posons la première pierre avec vous

Vous trouvez chez nous des interlocuteurs compétents pour toute question de financement de votre logement en propriété. Nous vous aidons dans le choix de l'hypothèque appropriée et répondons aux questions de contrat de vente, crédit de construction, assurances et impôts.

**Nous sommes personnellement à votre service,
chaque fois que vous avez besoin de nous. Contactez-nous.**

Ct.	Banque	Siège	Internet
AG	Clientis Bank Küttigen-Erlinsbach Clientis Sparkasse Oftringen	Küttigen Oftringen	cke.clientis.ch sko.clientis.ch
BE	Clientis Bank Oberaargau Clientis Caisse d'Épargne Courtelary	Huttwil Courtelary	bankoberaargau.clientis.ch cec.clientis.ch
FR	Clientis Sparkasse Sense	Tafers	sks.clientis.ch
LU	Clientis EB Entlebucher Bank	Schüpfheim	eb.clientis.ch
SG	Clientis Bank Oberuzwil Clientis Bank Thur Clientis Bank Toggenburg Clientis Biene Bank im Rheintal	Oberuzwil Ebnat-Kappel Kirchberg Altstätten	oberuzwil.clientis.ch bankthur.clientis.ch cbt.clientis.ch bienebank.clientis.ch
SH	Clientis BS Bank Schaffhausen Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen	Hallau Thayngen	bsb.clientis.ch thayngen.clientis.ch
SO	Clientis Bank im Thal	Balsthal	bankimthal.clientis.ch
ZH	Clientis Sparcassa 1816 Clientis Zürcher Regionalbank	Wädenswil Wetzikon	spc.clientis.ch zrb.clientis.ch