

UPDATE IMMOBILIER

Swiss Life Immopulse. Un conseiller compétent pour le logement en propriété à chaque étape de la vie // Page 4

Hypothèques. Swiss Life propose trois types d'hypothèques. Comment choisir la bonne? // Page 9

Avantages fiscaux. Les intéressantes possibilités offertes par Swiss Life pour économiser des impôts lors de l'achat d'un logement en propriété // Page 10

Edition de l'été 2015



«La décision d'acquérir un logement vient souvent du cœur.»

*Devenir propriétaire est un rêve que réalisent de plus en plus de gens. Dans un entretien, le directeur de Swiss Life Immopulse, **Philipp Urech**, indique les points sur lesquels se concentrer lors de l'achat et de la vente de biens immobiliers. Et les raisons pour lesquelles Swiss Life propose des services immobiliers. >>> La suite en page 2*

Immopulse

Texte: Dajan.Roman@swisslife.ch

Philipp Urech, êtes-vous locataire ou propriétaire?

Propriétaire.

Pourquoi?

J'ai grandi dans une maison et je m'y suis habitué (rire). Pour moi, être propriétaire est aussi synonyme de liberté.

A quoi ressemble la maison de vos rêves?

C'est une belle petite maison avec un peu de terrain, située directement au bord de l'eau. La miennne répond à ces critères, au détail près que l'Aar est à environ deux kilomètres.

Avez-vous déjà fait appel vous-même à Immopulse?

Oui, nous avons vendu notre bien de Bergdietikon par l'intermédiaire d'Immopulse.

Quels sont exactement les services proposés par Immopulse?

Nous sommes un négociant de biens immobiliers en tout genre, et déléstons nos clients des tâches de leur choix lors de la recherche ou de la vente de biens.

Quel est le rapport entre Immopulse et Swiss Life?

Beaucoup de gens investissent la majeure partie de leur fortune dans un logement en propriété, qui fait donc partie de leur prévoyance. Voilà pourquoi Swiss Life propose également des services immobiliers.

Pourquoi les gens devraient-ils faire appel à Immopulse? Les courtiers ne manquent pas...

Tous nos conseillers disposent d'une longue expérience dans leur secteur de marché. Pour nous, l'immobilier est au cœur de la prévoyance, et nous offrons donc un conseil global à nos clients.



Philipp Urech devant un bien Immopulse à Horgen, dont quelques lofts sont encore disponibles.

En tant que courtier, n'êtes-vous pas coresponsable de la hausse continue des prix de l'immobilier?

Non, car nous n'agissons pas dans nos propres intérêts. Pour réussir dans notre branche, il faut faire correspondre les besoins des vendeurs à ceux des acquéreurs. Et c'est exactement ce que nous faisons.

A-t-on encore besoin de courtiers aujourd'hui? Il est possible de chercher directement sur Internet, et de réaliser ses dossiers de vente soi-même sur ordinateur.

Sur le principe vous avez raison, tout cela est possible. Malgré tout, de plus en plus de gens font appel aux services de

courtiers, notamment dans le cadre de ventes. Il est en effet indispensable de disposer de connaissances sur les biens immobiliers et sur le marché dans le cadre de négociations sur les prix et de la commercialisation de biens. Viennent s'ajouter à ces compétences le sens de la négociation, du temps et des connaissances dans tous les domaines annexes tels que l'examen de la solvabilité ou l'inscription au registre foncier. Il vaut donc vraiment la peine de se faire aider par un professionnel.

Pourquoi acheter un logement en propriété? Le capital est immobilisé, on est attaché à un lieu, etc.

C'est vrai. La valeur d'un bien immobilier peut toutefois augmenter, par exemple.



«Le fait que nous vivions toujours plus longtemps est un argument en faveur de la propriété du logement.»

Philipp Urech

d'un bien est passée de 30 à 15 ans. La hausse de la mobilité a donc également un impact sur la propriété du logement.

Maison ou appartement: qu'est-ce qui est le plus demandé aujourd'hui?

Plutôt les appartements. C'est d'une part la conséquence de l'allongement de la vie, car un appartement de plain-pied est plus pratique et ne nécessite pas de travaux d'entretien des environs. D'autre part, les terrains disponibles se font de plus en plus rares.

En quelques mots: quels sont les principaux critères à prendre en compte lors de l'achat?

Il convient d'abord de se demander si l'on a une bonne impression et si l'on dispose des moyens nécessaires. Les autres éléments à considérer sont la situation, les coûts futurs et les possibilités de revente.

En moyenne, combien de temps faut-il compter pour vendre un bien immobilier?

Selon le bien et le prix, il faut bien compter six mois environ. ▲

Les services de Swiss Life Immopulse

Mandat de vente

- Nous prenons en charge le risque lié à la vente, vous ne payez que si elle aboutit.
- Nous tenons compte de vos besoins en termes de prix, délai de vente, sécurité et acquéreurs.
- Vous bénéficiez d'un processus de vente efficient et cohérent.
- Nous mettons votre bien immobilier en valeur avant de le mettre en vente.
- Nous défendons vos intérêts afin que vous ne vendiez pas en-dessous de la valeur du marché.
- Nous opérons de façon discrète, transparente et claire.
- Nous plaçons votre bien dans le contexte global de la prévoyance et vous conseillons en conséquence.

Mandat d'achat

- Nous trouvons pour vous le logement qui vous apportera entière satisfaction sur le long terme.
- Avant la recherche, nous définissons ensemble des objectifs réalistes et cohérents en matière de critères d'habitation, de budget et de situation.
- Nous examinons la qualité de la construction et le potentiel de développement des biens de votre choix, et vous recommandons d'éventuelles mesures de rénovation et d'assainissement.
- Nous mettons tout en œuvre pour obtenir un prix conforme au marché.
- Nous nous concentrons sur l'essentiel et n'examinons que des biens remplissant les critères définis.
- Nous plaçons votre bien dans le contexte global de la prévoyance et vous conseillons en conséquence.

En fait, c'est simple: on veut ou on ne veut pas. Souvent, la décision vient du cœur.

Doit-on penser à la revente dès l'achat d'un bien immobilier?

Lorsque l'on envisage de revendre son bien à un moment ou à un autre, il vaut effectivement mieux y penser. Les personnes qui misent pleinement sur l'individualité lors de la construction ou de l'achat d'un bien doivent ensuite trouver des acquéreurs qui ont les mêmes goûts qu'elles. Cela n'est pas toujours facile et nécessite souvent des compromis.

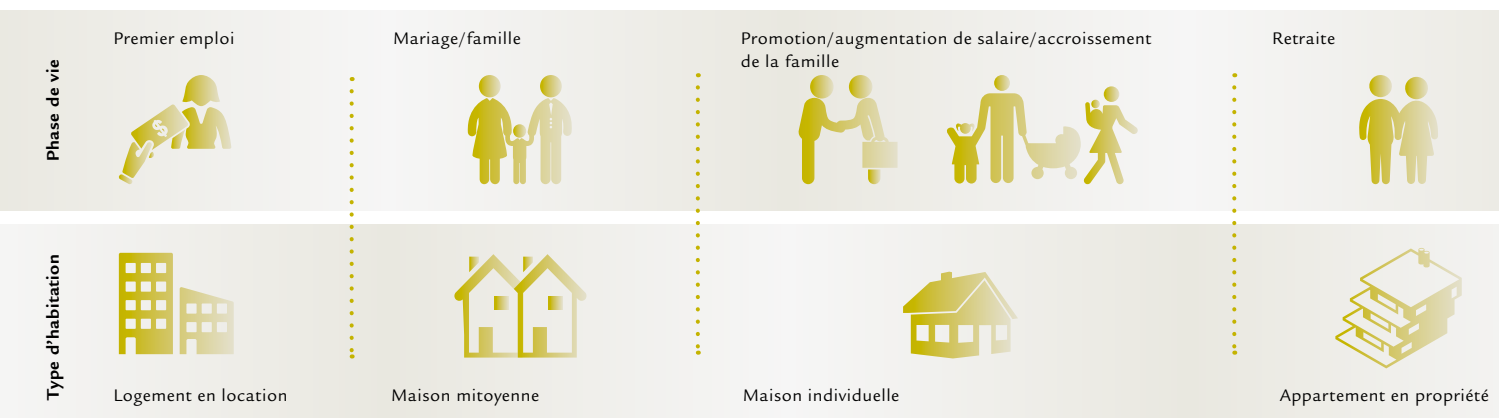
Aujourd'hui, construit-on ou achète-t-on encore pour la vie?

Non, la durée d'occupation moyenne

Phases d'habitation et de vie

Un fondement sur lequel s'appuyer à chaque phase de la vie

La façon dont nous vivons est aussi le reflet de la phase dans laquelle nous nous trouvons. Swiss Life Immopulse vous accompagne dans toutes les questions concernant la propriété du logement, de la planification au financement, en passant par l'achat et la vente.



Dès la clôture d'un achat, le suivant se profile déjà. En d'autres termes, l'achat d'un bien immobilier n'est souvent plus un achat pour la vie, mais bien pour une phase de la vie. C'est aussi un achat pour les besoins spécifiques d'une phase de la vie, car une famille avec des enfants n'a pas les mêmes besoins qu'un couple à la retraite. Si les uns privilégient une maison avec jardin, les autres préfèrent souvent un appartement confortable en ville, à proximité immédiate de nombreux biens et services. La durée d'occupation des logements en propriété n'est que de 15 ans environ. Tôt ou tard, les critères d'habitation évoluent suite à un changement de poste ou de vie en général. Il vaut donc la peine de veiller dès l'achat à ce que le bien puisse facilement se revendre. ▲

1^{re} étape

Epargner et planifier

- Planifier l'achat d'un logement en propriété
- Epargner pour un logement en propriété

Les conseillers de Swiss Life Immopulse vous indiquent clairement où et comment investir au mieux vos économies et les faire prospérer de façon ciblée afin de disposer de suffisamment de fonds propres pour acquérir le bien de vos rêves dans quelques années.

Solution

Planification financière et produit d'épargne, p. ex. Swiss Life FlexSave.

2^e étape

Chercher et financer

- Chercher un logement en propriété
- Financer un logement en propriété
- Définir le niveau de charges supportable

Nos spécialistes vous aident dans votre recherche immobilière en vous indiquant la marche à suivre. Tirez profit de notre réseau de partenaires en immobilier avec accès à des biens exclusifs. Les hypothèques et amortissements font partie de notre métier de base. Nous nous assurons donc que le bien de vos rêves est compatible avec votre situation financière.

Solution

Définition claire et délimitation des biens entrant en ligne de compte et de l'offre hypothécaire.

3^e étape

Acheter et emménager

- Acquérir un logement en propriété
- Assurer un logement en propriété
- Financer un logement en propriété

Nos experts vous accompagnent dans toutes les étapes menant à la conclusion de l'achat. Nous élaborons avec vous des solutions adaptées et vous conseillons en matière d'hypothèques, d'amortissement et d'autres thèmes importants liés au financement de votre logement en propriété.

Solution

Examen du bien, soutien lors de l'achat et élaboration du modèle de financement qui vous convient.

Besoin de soins



Habitat encadré à la retraite

5^e étape

Vendre et planifier

- Vendre un bien immobilier
- Evaluer un logement en propriété
- Optimiser un financement
- Investir et prévoir

Nous vous offrons notre soutien en tant que partenaire fiable et de confiance avant, pendant et après la vente. L'estimation du prix de vente constitue pour vous un point de départ. Nos experts veillent à mettre votre bien en valeur sur le marché, ils vous présentent des solutions susceptibles de vous offrir une couverture financière dans votre nouvelle habitation, et vous recommandent une stratégie pour planifier durablement vos finances.

Solution

Mandat de vente pour une délégation de la totalité du processus de vente ou de certains de ses éléments.

4^e étape

Optimiser et protéger

- Vivre et habiter demain
- Evaluer un logement en propriété
- Optimiser un financement
- Assurer un logement en propriété

Nous vous apportons notre aide pour planifier la transformation ou la rénovation de votre bien en temps voulu et dans des proportions optimales. L'estimation du prix de vente par nos spécialistes vous sert de base pour la prise de décisions importantes pour l'avenir.

Solution

Répondre aux questions suivantes: une rénovation peut-elle être payante? Quelles sont les priorités? Optimisation du financement et des impôts.

Point de vue



Thomas Bahc, responsable Gestion multicanal chez Swiss Life, parle de l'immobilier en tant qu'élément de la prévoyance.

Si l'on vous dit prévoyance, à quoi pensez-vous? A votre caisse de pensions? Au pilier 3a? A savoir si vos économies vous permettront de profiter de la vie une fois à la retraite? Instinctivement, c'est bien ce à quoi pensent la plupart des gens, alors que le «cœur de la prévoyance» est ailleurs, aussi bien sur la plan financier que sentimental, puisqu'il s'agit de la maison ou de l'appartement que l'on possède. Bien souvent, le logement en propriété n'absorbe pas uniquement la plus grande partie de la fortune, mais aussi beaucoup de temps et d'énergie.

A chaque phase de la vie, l'immobilier est un élément important de la prévoyance: pour l'épargne et l'habitation, mais aussi pour les possibilités de revente à la retraite en vue d'acheter quelque chose de nouveau. Nous souhaitons vous accompagner dans ce contexte. Les experts de Swiss Life disposent d'une solide expérience et d'une grande compétence dans le domaine de la propriété du logement. Et même si vos besoins changent à l'avenir, une chose reste: nos conseils et solutions adaptés à toutes les phases de la vie. Car même dans le cadre de l'immobilier, le mot d'ordre est «Prends les devants».

Thomas.Bahc@swisslife.ch

Reportage

«Tous mes souvenirs sont dans mon cœur.»

La vie est faite d'expériences individuelles, de décisions autonomes et de rythme à trouver soi-même, comme le montre l'histoire de Ruth et René Müller de la région de Bâle.



Ruth et René Müller sont tout aussi heureux dans leur nouveau domicile.

Les aïeux de René Müller étaient agriculteurs dans le village le plus haut de la vallée. Ils produisaient du lait et cultivaient quelques arpents. René Müller est né à Titterten sur ces hauteurs de Bâle-Campagne, dans la vallée de Waldenburg. Il n'est pas du genre à se plaindre, même si la vie n'a pas toujours été clémente avec lui. Mais ce menuisier a tout de même un bonheur sans partage: Ruth, son

épouse. Elle n'est pas du village, mais de la vallée.

Toute sa vie a consisté à travailler pour la famille et les trois enfants, et monter une entreprise de fabrication de cuisine de 15 salariés.

En 1989, René Müller achète une grange désaffectée au centre du village. Il y fait des aménagements et construit une surface habitable de 220 m². Tout autour du bâtiment, l'on découvre un

vrai paradis de plus de 900 m². Un jardin naturel se met peu à peu en place, et plusieurs biotopes sont intégrés au paysage. Un étang vient même s'ajouter par la suite.

Des hauteurs de Bâle-Campagne à Liestal

Tout est ordonné, tout a une place précise. La vie est belle. Mais René Müller frôle la mort à plusieurs reprises. En

1995, il a une déchirure de la rate. «A une demi-heure près, j'étais mort.» En 2000, un accident de voiture. «J'avais la moitié de la tête enfoncée dans le pare-brise.»

Les aléas de la vie ont marqué le couple tout en le confortant dans sa volonté de prendre sa vie en mains, plutôt que d'attendre que les événements ne s'en chargent à sa place.

Après ses accidents, René Müller devient plus prudent. Il cède son entreprise et travaille comme formateur d'apprentis au Arxhof, un établissement correctionnel pour jeunes adultes. A 60

ans, il prend sa retraite et aide son fils à rénover la maison des parents de Ruth.

Le couple se retire progressivement de sa maison de Titterten – qui est toujours en vente – et emménage à Liestal, le chef-lieu du canton, dans un logement en propriété trouvé avec l'aide de Swiss Life Immopulse. Cinq pièces sur un coteau ensoleillé, la moitié de la superficie de Titterten. C'est un attique. «Quelque chose entre un appartement et une maison», explique René Müller. «Il n'y a que deux appartements sur le terrain. La porte d'entrée donne sur le chemin qui descend vers le train. Il n'y a pas d'escaliers. On peut être en contact avec les voisins, mais ce n'est pas obligatoire. C'est aussi pour cela que j'ai dit oui.»

Beaucoup n'ont pas compris ce déménagement, explique sa femme Ruth: «Tout le monde me demande comment j'ai pu quitter un tel paradis. Mais tous mes souvenirs de Titterten sont dans mon cœur, et je les ai emmenés avec moi à Liestal.»

«Tout le monde me demande comment j'ai pu quitter un tel paradis.»

Ruth Müller



Vous recherchez des offres intéressantes ou souhaitez connaître rapidement la valeur de votre bien immobilier? Consultez le site.



swisslife.immopulse.ch

sanitas

Partez en toute sécurité avec Sanitas Travel

Visa? Prêt! Passeport? Prêt! Valise? Prête! Assurance?

Prenez quelques minutes pour partir en vacances en toute sécurité.

L'assurance voyages Travel de Sanitas peut en effet être souscrite en ligne facilement et rapidement.

Elle permet de couvrir vos frais si vous devez vous rendre chez le médecin ou être hospitalisé(e) d'urgence en vacances. Et ce, dans le monde entier. Travel prend également en charge les frais de rapatriement, mais aussi de recherche ou de sauvetage le cas échéant.

L'assurance voyages Travel peut être souscrite par semaine et au maximum pour un an. Y compris par les personnes qui ne sont pas assurées chez Sanitas. Le prix par semaine est de 12 francs pour les particuliers, et de 30 francs pour les familles.

«Travel est particulièrement adaptée aux personnes ne bénéficiant que d'une assurance de base», déclare Aldo Lamelza, responsable Conseil à la clientèle chez Sanitas. Autre aspect pratique: Travel ne nécessite aucun examen de l'état de santé.

N'hésitez plus: remplissez le formulaire en ligne et renvoyez-le!
www.sanitas.com/travel-fr
ou téléphone 0844 150 150

Aldo Lamelza
Responsable
Conseil clientèle
Sanitas



Acheter ou vendre: les principaux obstacles

La présente liste de contrôle vous indique les points à vérifier en cas de changement de main d'un bien immobilier. En général, il est utile de faire appel à un spécialiste.

Vente

1. Durée et étendue de la vente

Les différentes étapes comme l'estimation du prix de vente, l'établissement de la documentation, la mise sur le marché, les visites, les négociations ou encore la conclusion d'une vente doivent être bien planifiées et coordonnées. Cela prend du temps.

2. Valeur de marché réaliste

La véritable valeur d'un bien immobilier ne peut être évaluée que par un spécialiste. Un prix mal fixé décourage les acquéreurs potentiels ou entraîne la vente du bien en-dessous de sa valeur.

3. Constitution du dossier

Toute préparation sérieuse d'une vente passe par la collecte des principaux documents tels que les plans d'ensemble, le plan cadastral, l'extrait du registre foncier, le certificat d'assurance des bâtiments, etc.

4. Documentation

Le dossier doit être complet et détaillé. Des lacunes ou des informations manquantes retardent inutilement le processus de vente et peuvent susciter de la méfiance envers vous ou votre bien immobilier.

5. Mise sur le marché

La vente d'un bien immobilier dont on est propriétaire est chargée en émotions, de sorte qu'il est souvent difficile de rester objectif lors de sa présentation. De bonnes photos aident les personnes intéressées à se projeter dans le bien avant de l'avoir visité.

6. Disponibilité

La personne prenant la décision finale doit pouvoir être jointe par les acquéreurs potentiels, particulièrement lors de la dernière phase de la vente.

7. Réussir la négociation

Ce n'est pas simple: les sommes en jeu sont très importantes, et expérience et repères sont souvent limités en matière de prix. Il est donc judicieux de faire appel à un professionnel.

8. Financement mal défini

Pas de doute, la question du financement doit être réglée pour les acquéreurs.

9. Conclusion de la vente

Ici aussi, il est utile de consulter un expert au vu des montants concernés et de l'expérience requise pour les aspects juridiques.

10. Remise

Dans ce cadre, il importe que l'acquéreur obtienne tous les documents pertinents. Un procès-verbal de remise vient clôturer le processus.

Achat

1. Le bien adéquat

Il est souvent difficile de trouver le bien de ses rêves. Les recherches peuvent toutefois être menées de façon plus ciblée grâce à des critères tels que la situation financière et l'offre en biens immobiliers sur le marché.

2. Valeur de marché réaliste

La véritable valeur d'un bien immobilier ne peut être évaluée que par un spécialiste, sous peine de s'exposer à un grand risque de payer un prix trop élevé.

3. Estimation de l'état du bâtiment

Seul un spécialiste est en mesure d'évaluer correctement l'état d'un bâtiment et d'émettre des recommandations sur d'éventuels rénovations ou assainissements – et sur les coûts en découlant.

4. Potentiel de la région

Outre l'état et la situation du bien, le potentiel du quartier et de la région doit être examiné soigneusement avant tout achat. Des facteurs tels que les aménagements prévus et la situation économique de la région doivent également être pris en considération.

5. Financement mal défini

Le financement doit être réglé en détail dès le début.

6. Documentation et constitution du dossier

Le dossier doit être complet et détaillé. Une documentation lacunaire ou des informations imprécises jettent immédiatement le doute sur le bien et sur le vendeur.

7. Disponibilité du vendeur

Le vendeur, ou au moins son représentant, doit pouvoir être joint à tout moment, surtout lors de la dernière phase de la vente.

8. Réussir la négociation

Ce n'est pas simple: les sommes en jeu sont très importantes, et expérience et repères sont souvent limités en matière de prix. Il est donc judicieux de faire appel à un professionnel.

9. Conclusion juridique de la vente

Ici aussi, il est utile de consulter un expert au vu des montants concernés et de l'expérience requise pour les aspects juridiques.

10. Remise

Dans ce cadre, il importe que l'acquéreur obtienne tous les documents pertinents. Un procès-verbal de remise vient clôturer le processus.



Hypothèques

La bonne hypothèque pour acquérir un logement

Les hypothèques à taux fixe de Swiss Life font partie des plus intéressantes du marché. Mais les hypothèques à long terme ne sont pas la seule option: les hypothèques à taux variable ou LIBOR constituent aussi un bon choix.

Dajan.Roman@swisslife.ch

Prévisible:

l'hypothèque à taux fixe

L'hypothèque à taux fixe a une durée fixe et une rémunération constante. En d'autres termes, les intérêts prélevés restent toujours les mêmes et aucune variation de taux n'est à prévoir sur toute la durée. Cela permet de calculer précisément le budget et d'être couvert en cas de hausse des taux. Ce type d'hypothèque ne permet toutefois pas de bénéficier des baisses de taux pendant la durée. Si l'hypothèque arrive en outre à échéance en période d'intérêts élevés, elle doit être renouvelée à un taux élevé. Il convient également de noter qu'une dissolution prématurée de l'hypothèque s'accompagne de coûts élevés.

Swiss Life recommande de souscrire plusieurs hypothèques à taux fixe de durées différentes.

Flexible:

l'hypothèque à taux variable

L'hypothèque à taux variable n'a pas de durée fixe et son taux d'intérêt suit l'évolution du marché des capitaux. Elle permet de bénéficier des taux actuels du marché des capitaux et des baisses de taux. Elle ne doit toutefois pas trop peser sur le budget en cas de hausse des taux. Il est bon de savoir que l'on peut toujours passer d'une hypothèque à taux variable à une hypothèque à taux fixe et que l'hypothèque ne doit pas être directement amortie. Le seul risque lié à une

hypothèque à taux variable réside dans la possibilité que des variations de taux grèvent le budget. Lors de la planification, il s'avère judicieux de baser le calcul sur des taux plus élevés à long terme.

Bon marché: l'hypothèque LIBOR

L'hypothèque LIBOR a une durée fixe et un taux d'intérêt variable basé sur le taux de référence des affaires interbancaires redéfini quotidiennement. Cette hypothèque permet de bénéficier des taux actuels, intéressants ou à court terme du marché monétaire, mais ne protège pas contre les hausses de taux provisoires pouvant intervenir à tout moment. En d'autres termes, les intérêts prélevés peuvent changer tous les trois ou six mois sur une durée de trois ou cinq ans. L'hypothèque LIBOR peut toutefois être échangée contre une hypothèque à taux fixe de Swiss Life à durée plus longue à la fin de chaque période d'intérêt. Le mieux est de combiner une hypothèque LIBOR à une hypothèque à taux fixe afin d'atténuer les effets des variations de taux.

Les charges liées à un logement en propriété sont-elles supportables?

Les frais d'habitation se composent des charges et frais d'entretien (qui doivent représenter environ 1% de la valeur vénale du bien), des intérêts hypothécaires et des frais d'amortissement pour l'hypothèque de deuxième rang. Ils ne doivent pas excéder un tiers du revenu annuel brut. Une part minimale de 20% du prix d'achat doit en outre provenir de fonds propres. Une hypothèque de deuxième rang doit être amortie dans un délai de 15 ans ou au plus tard au 60^e anniversaire de l'emprunteur principal auprès de Swiss Life. ▲

Informations concernant les hypothèques de Swiss Life.



[swisslife.ch/hypotheques](https://www.swisslife.ch/hypotheques)

Avantages fiscaux

Deux façons d'accéder à la propriété du logement

L'amortissement indirect permet à la fois d'économiser des impôts, de rembourser une hypothèque et d'assurer sa prévoyance pour l'avenir. En outre, le capital du 2^e pilier peut être utilisé avant le départ à la retraite afin d'acquérir un logement en propriété.



Dajan.Roman@swisslife.ch

Si vous optez pour un amortissement direct, vous remboursez votre hypothèque par tranches régulières. Son montant se réduit et les intérêts versés mensuellement baissent eux aussi. Parallèlement, le montant pouvant être déduit des impôts diminue toutefois également, et la charge fiscale augmente. Le processus est tout autre pour l'amortissement indirect: plutôt que de rembourser directement l'hypothèque, le montant d'amortissement est versé dans un produit 3a, par exemple une police 3a de Swiss Life. A la fin de la durée, l'hypothèque est remboursée en une seule fois avec l'argent de la police. Les intérêts hypothécaires restent ainsi stables sur toute la durée du contrat, tout comme les montants déductibles des impôts. Dans le cadre de l'amortissement indirect, une deuxième déduction

fiscale vient encore s'ajouter: les capitaux investis dans le pilier 3a peuvent également être déduits du revenu.

Prélèvement anticipé ou mise en gage des capitaux de la caisse de pensions

Tout prélèvement anticipé doit s'élever à 20 000 francs au moins et n'est possible que tous les cinq ans, au plus tard trois ans avant le départ à la retraite. Les prélèvements anticipés sont considérés comme des prélèvements de capitaux et sont imposés à un taux réduit lors du versement. Les personnes remboursant les capitaux prélevés et le signalant aux autorités fiscales dans un délai de trois ans se voient rembourser les impôts. Mais attention: pour vendre son logement en propriété, il faut impérativement avoir remboursé les capitaux prélevés par anticipation, à moins de les réinvestir dans un logement en propriété sous

deux ans. Dans le cadre d'une mise en gage, les capitaux de la caisse de pensions servent de garantie pour l'hypothèque. Les prestations de prévoyance sont ainsi pleinement conservées et aucun impôt n'est dû (sauf en cas de réalisation du gage). La mise en gage est également possible jusqu'à trois ans avant le départ à la retraite.

Le choix d'une mise en gage ou d'un prélèvement anticipé dépend de la situation individuelle. Mais une chose est sûre: tout prélèvement anticipé entraîne une réduction des prestations de vieillesse, qui ne peuvent augmenter de nouveau que par le biais d'un remboursement. Il n'est pas rare que les prestations en cas de décès et d'invalidité soient réduites. ▲

Points à observer

Les capitaux de prévoyance (caisse de pensions/pilier 3a) peuvent être utilisés pour l'acquisition ou la construction d'un logement à usage propre. Les investissements visant à conserver ou à accroître la valeur d'un bien ainsi que le remboursement d'intérêts hypothécaires entrent dans ce cadre.



swisslife.ch/financement

Swiss Life Premium Immo

Biens immobiliers haut de gamme: un fondement sur lequel s'appuyer

En période de faiblesse des taux d'intérêt, un bon placement est toujours le bienvenu. Encore plus lorsqu'il génère des rendements stables et qu'il offre une protection à l'investisseur. C'est ce que propose notre produit Swiss Life Premium Immo.

L'assurance vie liée à des participations Swiss Life Premium Immo vous permet d'investir dans des immeubles commerciaux suisses de première qualité par l'intermédiaire de Swiss Life Premium Immo, qui investit pour sa part dans un fonds immobilier englobant 27 immeubles commerciaux suisses. Les biens immobiliers se répartissent dans différentes régions, en particulier dans les zones économiques fortes de Suisse. Les biens intégrés au fonds sont de grande qualité et situés à d'excellents emplacements. Leur large répartition sur un grand nombre d'unités locatives et des contrats de location à

longue durée offrent une sécurité élevée au niveau des revenus.

Rendements stables

Swiss Life Premium Immo a une durée fixe de 10 ans. A long terme, le fonds immobilier vise une performance de 3 à 4% par an. De 2006 à 2014, la performance simulée s'est établie à 4,7%.

Autres avantages: les membres de la famille ou les personnes bénéficiaires sont protégés par la couverture financière d'un capital décès garanti. De plus, les personnes âgées de 50 à 65 ans au début du contrat ne paient aucun impôt sur le revenu sur les rendements. ▲

Exemple de placement pour un homme de 65 ans

Durée: 10 ans

Investissement (2,5% de droit de timbre en sus)	100 000 CHF
Prestation garantie en cas de décès	105 000 CHF

Versement total prévu

- pour une évolution du fonds de 2%	106 000 CHF
- pour une évolution du fonds de 4%	128 000 CHF
- pour une évolution du fonds de 6%	154 000 CHF



Deux exemples de biens extraits de Swiss Life Premium Immo



Vadianstrasse 59, St-Gall
Année de construction: 2003
Surface locative: 4187 m²



Avenue du Théâtre 1, Lausanne
Année de construction: 1979
Rénovation: 2013
Surface locative: 7452 m²



*«Mainte-
nant, j'ai
deux vies.»*

Prends les devants.

Le bonheur, c'est aussi beaucoup de responsabilités. Swiss Life apporte son soutien aux familles en leur proposant une protection contre les risques. Pour en savoir plus: [swisslife.ch/risque](https://www.swisslife.ch/risque)



SwissLife
L'avenir commence ici.