



SwissLife



Être propriétaire de  
son logement.

Guide Swiss Life  
En collaboration avec les éditions  
du Beobachter

## Sommaire

### 3 L'objet adéquat

Enfin un bureau à soi et une chambre pour chacun des enfants. Pas de voisin bruyant à l'étage du dessus et un jardin où faire des grillades sans rien demander à personne. Un rêve partagé par beaucoup.

### 5 Le financement

Un minimum de 20% de fonds propres, le reste sous forme de prêt hypothécaire – c'est la formule la plus simple pour financer votre logement en propriété. Ce qui ne doit pas vous dispenser de réfléchir à votre avenir.

### 9 L'après-emménagement

Un propriétaire trouve sans cesse matière à réflexion: comment préserver la valeur de mon bien immobilier? Quelle est la solution la plus avantageuse pour amortir mon hypothèque? A quoi devrai-je veiller lors du renouvellement du prêt?

### 13 Planifier pour l'avenir

Ce qui était très pratique lors de l'aménagement dans le nouveau logement ne l'est peut-être plus quelques années après. Des modifications ponctuelles sont nécessaires pour vous sentir bien chez vous.

## En savoir plus

- [www.beobachter.ch](http://www.beobachter.ch)  
Complément d'information; conseil juridique sur [www.beobachter.ch/beratung](http://www.beobachter.ch/beratung) (en allemand uniquement)
- [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch)  
Pour des comparatifs et des offres de prêts hypothécaires en ligne
- [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)  
Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés
- [www.shev.ch](http://www.shev.ch)  
Hauseigentümergebiet Schweiz; infos, hypothèque HEV (en allemand), avec des liens vers des sections romandes
- [www.immpulse.ch](http://www.immpulse.ch)  
Informations pour vendre, acheter ou rénover un bien immobilier
- [www.swisslife.ch/propriete](http://www.swisslife.ch/propriete)  
Informations sur la propriété du logement et les hypothèques

## L'OBJET ADÉQUAT

# Du rêve à la réalité

Enfin un bureau à soi et une chambre pour chacun des enfants. Pas de voisin bruyant à l'étage du dessus et un jardin où faire des grillades sans rien demander à personne. Un rêve partagé par beaucoup.

C'est si frustrant de visiter une maison de rêve que l'on n'a pas encore les moyens de s'offrir. La première chose à faire est donc de vous livrer à un calcul approximatif pour vous fixer un ordre de prix, ce qui vous permettra de mieux cerner les nombreuses offres.

### » Mot clé «Prix de l'immobilier»

Les prix de l'immobilier varient au gré de l'offre et de la demande. C'est pourquoi un appartement en ville à Lausanne revient aussi cher qu'une maison trônant sur un beau terrain en plein Gros de Vaud. Pour régler rapidement la question de savoir si le prix demandé par le vendeur est honnête, il vous suffit d'aller sur Internet ([www.iazicifi.ch](http://www.iazicifi.ch); coût: 350 francs).

### Le calcul du rapport charges/revenus

Combien va vous coûter la maison ou l'appartement que vous envisagez d'acheter? Le plus simple est de faire le calcul sur le site Internet de votre banque ou de votre assureur. La plupart des établissements financiers proposent des calculateurs électroniques dans lesquels vous pourrez entrer vos données. Un bien immobilier d'un rapport charges/revenus raisonnable est une maison ou un appartement dont

le coût n'excède pas un tiers de votre revenu brut. Comment calculer? Reportez-vous à l'encadré de la page 4. Le rapport charges/revenus table sur des taux d'intérêt moyens à long terme qui sont supérieurs aux taux publiés. Cela vous assure de conserver ce logement dans votre patrimoine quand les taux augmenteront.

### Voici comment chercher efficacement

Les offres immobilières publiées dans les journaux et sur Internet sont pléthoriques. Avant d'aller visiter des dizaines d'objets, le mieux est d'établir un profil des critères auxquels votre futur logement doit satisfaire. En voici les principaux:

**Espace nécessaire** Combien de personnes vivront dans le nouveau logement? Avez-vous besoin d'un bureau séparé, d'une chambre d'amis ou de place pour pratiquer votre hobby? De quel espace devrez-vous disposer dans cinq, dix ans? Désirez-vous agrandir votre maison ultérieurement?

**Site** A la campagne ou en ville? De quelle infrastructure la localité doit-elle disposer (écoles, garde d'enfants, commerces, sport, culture)? Quelle doit être la longueur du trajet domicile-lieu de travail et voulez-vous emprunter les transports publics ou utiliser votre voiture? Souhaitez-vous avoir un bon

**Beobachter**  
EDITION

Ce guide a été conçu par Swiss Life en collaboration avec les Editions Beobachter. Il est publié par les Editions Beobachter.  
**Editeur:** Swiss Life, 8022 Zurich; © Ringier Axel Springer Schweiz AG, 8021 Zurich  
**Distribution:** Swiss Life, 8022 Zurich  
**Textes:** Käthi Zeugin, Editions Beobachter, en collaboration avec le Marketing de Swiss Life  
**Production:** Bruno Bolliger, Editions Beobachter  
**Edition:** Editions Beobachter, Ringier Axel Springer Schweiz AG

**Exemple: supportable ou non?**

Mylène et Fabien R. sont intéressés par une maison mitoyenne située dans un lotissement. Une maison d'angle coûte 800 000 francs, une maison mitoyenne des deux côtés 740 000 francs. Les R. disposent ensemble d'un revenu brut de 130 000 francs et peuvent fournir un apport personnel de 160 000 francs.

	Maison mitoyenne	Maison d'angle
<b>Situation initiale</b>		
Prix d'achat de la maison	740 000 CHF	800 000 CHF
Fonds propres	160 000 CHF	160 000 CHF
Revenu annuel brut	130 000 CHF	130 000 CHF
<b>Emprunt</b>		
- hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang (65% du prix d'achat)	480 000 CHF	520 000 CHF
- hypothèque en 2 <sup>e</sup> rang (différence entre fonds empruntés et hypothèque en 1 <sup>er</sup> rang, au max. 15% du prix d'achat)	100 000 CHF	120 000 CHF
<b>Coût annuel</b>		
Charge d'intérêts de l'hypoth. en 1 <sup>er</sup> rang (4,75%*)	22 800 CHF	24 700 CHF
Charge d'intérêts de l'hypoth. en 2 <sup>e</sup> rang (5,25%*)	5 250 CHF	6 300 CHF
Amortissement**	6 666 CHF	8 000 CHF
Charges et entretien (1% du prix d'achat)	7 400 CHF	8 000 CHF
<b>Total des charges annuelles</b>	<b>42 116 CHF</b>	<b>47 000 CHF</b>
en pourcentage du revenu brut	32,4%	36,2%

Une maison mitoyenne des deux côtés est supportable pour les époux R.  
Une maison d'angle ne l'est pas.

\* taux calculés 4,75% (1<sup>ère</sup> hypothèque) et 5,25% (2<sup>nde</sup> hypothèque)

\*\* remboursement de l'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang sur 15 ans

ensoleillement, une belle vue? Quelle importance accordez-vous à un faible coefficient d'impôt communal?

**Objet** Recherchez-vous une maison individuelle, mitoyenne, un appartement en copro-

priété? Voulez-vous une terrasse, un jardin? Privilégiez-vous une construction ancienne, du neuf, une maison particulièrement écologique? Quelles sont vos exigences en matière d'aménagement intérieur?

**LE FINANCEMENT**

# La sécurité du financement

Un minimum de 20% de fonds propres, le reste sous forme de prêt hypothécaire – c'est la formule la plus simple pour financer votre logement en propriété. Ce qui ne doit pas vous dispenser de réfléchir à votre avenir.

De 150 000 à 200 000 francs, suivant l'objet, c'est la somme qu'il vous faudra verser à titre d'apport personnel. Il peut s'agir d'avoirs bancaires, d'argent provenant de la vente de titres, d'avoirs du 2<sup>e</sup> ou du 3<sup>e</sup> pilier, d'un avancement d'hoirie ou d'un prêt personnel. Cela vaut la peine de planifier à long terme. Ainsi, une vente de titres à la va-vite est souvent synonyme de perte. Et retirer une grosse somme d'un compte d'épargne obligé à respecter un préavis, faute de quoi il faut payer des frais. A moins de conclure le contrat hypothécaire avec la banque qui gère vos comptes.

- **N'utilisez pas toutes vos économies!**  
Gardez une réserve suffisante pour les imprévus.

**Investir une partie des fonds de votre caisse de pensions**

Si vous désirez puiser dans votre capital du 2<sup>e</sup> pilier pour financer votre logement en propriété, vous avez deux possibilités:

**Le versement anticipé** Quel montant pouvez-vous retirer? Le certificat délivré par votre institution de prévoyance vous l'indiquera. Le versement anticipé accroît votre apport personnel et réduit votre charge hypothécaire. L'inconvénient est que le capital vieillesse géré par votre caisse de pensions va diminuer lui

aussi, sans compter que certaines institutions réduisent de surcroît les prestations en cas de décès et d'invalidité.

Remarque: depuis l'été 2012, les instituts financiers exigent au minimum 10% de fonds propres «véritables», à savoir un apport qui n'est pas issu de la prévoyance vieillesse.

- **Si vous êtes marié(e), il vous faudra obtenir l'accord écrit de votre conjoint(e) pour effectuer un versement anticipé.**

**La mise en gage** Si vous mettez votre capital du 2<sup>e</sup> pilier en gage, votre couverture d'assurance et votre avoir de vieillesse vous restent acquis. Ce nantissement servira de garantie à l'établissement financier et celui-ci vous accordera jusqu'à 90% du prix d'achat sous forme de prêt hypothécaire. Mais cela implique aussi une charge d'intérêts plus lourde. Tout bien considéré, cependant, la mise en gage est plus avantageuse. Un versement anticipé risque en effet de menacer votre prévoyance vieillesse, notamment si la perte de votre emploi devait vous contraindre à vendre votre bien immobilier en deçà de son prix d'achat. Et une fois à la retraite, vous ne pourrez peut-être pas conserver votre maison puisque les prestations de votre caisse de pensions auront été réduites.

- Enfin, vous avez également la possibilité d'utiliser les fonds du pilier 3a pour financer l'acquisition du logement que vous occupez. Les conditions sont sensiblement identiques à celles qui s'appliquent à l'avoir du 2<sup>e</sup> pilier.

### L'avancement d'hoirie et le prêt personnel

L'avancement d'hoirie consiste pour vos parents à vous octroyer une certaine somme de leur vivant, somme que vous devrez plus tard, de par la loi, faire imputer sur votre part d'héritage lors du partage successoral (obligation dite de rapporter). Mais les parents ont la liberté d'en disposer autrement par écrit.

Veillez aux points suivants, afin d'éviter tout litige avec les autres héritiers:

- les parents sont tenus de consigner par écrit si, et dans quelle mesure vous devrez faire imputer l'avancement d'hoirie;
- la part réservataire des autres héritiers ne doit pas être lésée;
- la transparence prévient les disputes: informez vos frères et sœurs de cet avancement d'hoirie et de ses conditions.

En lieu et place d'un avancement d'hoirie, vos parents – ou toute autre personne parmi vos

connaissances – peuvent vous accorder un prêt. Il est d'usage de payer des intérêts au prêteur, à un taux souvent comparable à celui d'une hypothèque en 1<sup>er</sup> rang. Ces fonds d'emprunt sont généralement acceptés par les établissements financiers à titre d'apport personnel. L'important est de conclure un contrat de prêt faisant clairement état de la durée, du taux d'intérêt et de l'échéance des intérêts. Faites vérifier le contrat par un notaire ou un avocat.

- **Convenez d'un préavis de résiliation d'au moins six mois, afin de n'être pas pris au dépourvu s'il y avait lieu de revoir le financement. A défaut de clause contractuelle, un prêt personnel peut être dénoncé à tout moment moyennant un préavis de six semaines.**

### Savoir composer votre plan de remboursement hypothécaire

Le choix de l'hypothèque est l'occasion d'économiser beaucoup d'argent; une différence d'à peine un quart de point représente mille francs ou davantage par an.

**Quelle hypothèque choisir?** Le mieux est de vous faire une première idée de l'offre proposée sur Internet (voir les liens à droite et à la

## Les 5 étapes pour décrocher le bon prêt hypothécaire

- 1. Premier appel d'offres** Envoyez à votre banque attitrée et à deux ou trois autres prestataires un dossier contenant toutes les précisions utiles sur l'objet et votre situation financière. Demandez une offre pour différents modèles d'hypothèque et fixez un délai de réponse d'une semaine.
- 2. Détermination de l'offre la plus avantageuse** Le mieux est d'ouvrir un tableau Excel dans lequel vous reporterez les chiffres fournis par les prestataires.
- 3. Deuxième appel d'offres** Adressez l'offre la plus avantageuse (sans décliner l'identité de la société qui l'a établie) à tous les prestataires et priez-les de vous soumettre une deuxième offre. Là encore, fixez un délai de réponse.
- 4. Entretien personnel** Choisissez trois prestataires. Durant l'entretien, éclaircissez les questions ouvertes et présentez vos ultimes arguments en vue d'obtenir des conditions encore plus avantageuses.
- 5. Conclusion du contrat** Si vous avez arrêté votre choix sur un prestataire, faites rédiger le contrat de prêt et veillez à ce que tous les points négociés y figurent.

Important: ne déclinez les offres des autres prestataires qu'après avoir reçu de votre favori une promesse écrite reprenant toutes les conditions négociées.

page 2). Le choix du modèle dépend de vos besoins.

- La solution la plus souple est l'**hypothèque à taux variable**. Elle présente toutefois un risque de hausse du taux d'intérêt.
- Optez pour une **hypothèque à taux fixe** si vous tenez à planifier vos coûts de logement. Le taux d'intérêt reste constant pendant toute la durée du prêt (de 1 à 15 ans). Par contre, si vous dénoncez votre prêt avant terme, cela vous coûtera cher.
- Avec une **hypothèque Libor**, vous profitez vite d'une baisse du taux d'intérêt. Une hausse a un effet inverse tout aussi rapide. Il est possible de se prémunir contre une surprime en convenant d'un plafond (Cap). Attention: engagez-vous pour une durée courte afin de pouvoir changer de modèle sans difficulté.

- Le risque de taux est facilement dosable avec une **hypothèque combinée**: par exemple en associant une hypothèque Libor et une hypothèque à taux fixe, ou encore deux hypothèques à taux fixe de durées différentes. Cependant, il peut être difficile de changer de banque lorsqu'une hypothèque arrive à échéance. En effet, il est très rare qu'une banque accorde une «moitié» d'hypothèque pour un bien immobilier.

**Qui propose des hypothèques?** Les banques couvrent plus de 90% des transactions hypothécaires. Les grandes compagnies d'assurance en proposent aussi, se limitant en général à des hypothèques variables et fixes et proposant souvent des conditions intéressantes pour les durées plus longues. Consulter des

### Exemple: l'assurance risque

La famille H. a souscrit un prêt hypothécaire à taux fixe de 800 000 francs; à 3%, il lui coûte 24 000 francs par an. En cas de décès de monsieur H., seuls 500 000 francs d'hypothèques resteraient supportables. S'il venait à être victime d'une incapacité de gain, il devrait avoir une rente supplémentaire en cas d'incapacité de gain d'un montant de 18 000 francs par an. Voici l'offre soumise par la compagnie d'assurance:

Variante 1		Variante 2	
Capital décès: constant 300 000 CHF	755 CHF	Capital décès: tendant vers zéro sur 25 ans	433 CHF
Rente d'incapacité de gain: 18 000 CHF par an	628 CHF	Rente d'incapacité de gain: 18 000 CHF par an	628 CHF
<b>Prime annuelle totale</b>	<b>1 383 CHF</b>	<b>Prime annuelle totale</b>	<b>1 061 CHF</b>

sites Internet (par exemple [www.homegate.ch](http://www.homegate.ch) ou [www.comparis.ch](http://www.comparis.ch), tous deux coopérant avec plusieurs banques et assureurs) est une façon simple de s'informer sur les offres hypothécaires.

#### » Mot clé «Hypothèque en yen»

Gardez-vous de succomber aux offres hypothécaires de prestataires inconnus qui, par le biais d'annonces, attirent le client avec des taux d'intérêt défiant toute concurrence. Ces hypothèques sont généralement libellées et financées en monnaie étrangère. Si le cours de change évolue, cela peut se traduire par des hausses de taux massives. Le risque n'en vaut pas la chandelle!

#### Assurez votre avenir

Le financement est une affaire réglée. Mais avez-vous songé à ce qu'il adviendrait si le contributeur (principal) aux revenus de votre ménage venait à être victime d'une incapacité de gain, voire à décéder? Une assurance risque

vous permet de garantir la poursuite du financement de votre logement en propriété. Les primes y afférentes doivent absolument figurer dans votre budget. Voici quelques points à observer pour la conclusion de la police:

- Ne fixez pas la somme assurée à un niveau trop bas.
  - Si vous amortissez votre hypothèque progressivement, optez pour une police à capital dégressif, plus avantageuse.
  - Même un père de famille qui gagne bien sa vie peut se trouver tout à coup plongé dans des difficultés, au décès de son épouse, par exemple, ce qui l'obligerait à assumer seul l'entretien des enfants. Il est conseillé d'examiner au cas par cas la possibilité de souscrire une assurance pour l'homme et pour la femme.
- La solution la mieux indiquée dans votre situation dépend de nombreux facteurs. Faites-vous conseiller. L'achat d'une maison est le moment propice à un état des lieux complet.

## L'APRÈS-EMMÉNAGEMENT

# De l'amortissement à l'entretien

Un propriétaire trouve sans cesse matière à réflexion: comment préserver la valeur de mon bien immobilier? Quelle est la solution la plus avantageuse pour amortir mon hypothèque? A quoi devrai-je veiller lors du renouvellement du prêt?

La plupart des propriétaires fonciers sont conscients de la nécessité de constituer des provisions pour l'entretien et les charges. Combien faut-il mettre de côté? Là-dessus, les théories divergent. Une formule a fait ses preuves pour les travaux de réparation et de rénovation, les frais d'exploitation (mazout, gaz, électricité, etc.) et les assurances: bon an mal an, environ 1% du prix d'achat ou de construction. Le propriétaire d'une construction ancienne qui peut nécessiter à tout moment des réparations importantes sera bien inspiré de relever ce pourcentage.

- Ces provisions suffiront à préserver la valeur de votre bien immobilier, mais pas à couvrir des travaux d'extension et de transformation, ni des investissements générateurs de plus-value.

#### L'entretien présente des avantages fiscaux

Les intérêts hypothécaires ne sont pas les seuls à pouvoir être déduits du revenu dans la déclaration d'impôts, cela vaut aussi pour les dépenses d'entretien de votre logement, à condition qu'il s'agisse d'un entretien destiné à préserver la valeur de votre bien, par exemple du remplacement d'une vieille baignoire par une neuve. Par contre, si vous y ajoutez une

cabine de douche séparée, vous ne pourrez pas déduire la totalité des frais.

- Un assainissement énergétique augmente généralement la valeur du bien et ne peut normalement pas être déduit des impôts. Toutefois, des règles particulières régissent de tels investissements en faveur de l'environnement: depuis 2010, ils peuvent être déduits à 100% des impôts.

**Assainissement énergétique** Les prix du fuel, du gaz et de l'électricité ne cessent d'augmenter. Les coûts de l'énergie grèvent les budgets. Il est donc conseillé de diminuer la consommation en énergie de votre maison, en isolant les façades, par exemple. Les coûts de quelques centimètres d'isolation en plus sont faibles par rapport aux économies d'énergie qu'ils permettent de réaliser à terme. Notamment si vous faites aussi installer des triples vitrages avec un faible facteur U (mesure pour l'isolation thermique). Les bâtiments construits ou rénovés selon les normes Minergie ont besoin de peu d'énergie. Ces normes combinent une enveloppe de bâtiment très isolante avec une aération contrôlée par un échangeur de chaleur (pour en savoir plus à ce sujet: [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)).



- Actuellement, une rénovation énergétique est particulièrement intéressante: la Confédération verse des subventions incitatives (pour en savoir plus: [www.dasgebaeudeprogramm.ch](http://www.dasgebaeudeprogramm.ch)). Il existe en outre divers programmes incitatifs dans les cantons et les communes (pour en savoir plus: [www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch))

### La bonne méthode d'amortissement

L'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang est en principe remboursable sur 15 ans, selon deux variantes:

**Amortissement direct** Vous vous acquittez de votre dette par des traites régulières, ce qui a pour effet de réduire à la fois le montant du prêt hypothécaire et votre charge d'intérêts. Inconvénient: le montant que vous pourrez déduire de votre déclaration fiscale diminuera lui aussi.

**Amortissement indirect** Vous virez le montant de l'amortissement sur un compte de prévoyance 3a ou vous l'investissez dans une police 3a, dont le capital sera lié jusqu'à ce que vous ayez atteint l'âge de la retraite. Vous pourrez alors retirer cet argent et rembourser en une fois la totalité de l'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang, ce qui présente certains avantages: le

montant que vous êtes autorisé à déduire de votre déclaration au titre des intérêts hypothécaires reste constant pendant toute la durée. La somme investie dans le pilier 3a est également déductible et vous profitez au surplus des taux d'intérêt préférentiels servis sur l'épargne 3a.

- C'est pour de hauts revenus et une charge hypothécaire faible que l'amortissement indirect se révèle le plus intéressant. Faites-vous conseiller pour savoir quelle est la meilleure solution au vu de votre situation familiale et financière.

### Renouvellement de l'hypothèque

Ne perdez jamais de vue le marché hypothécaire. Suivant la nature de votre contrat hypothécaire, vous aurez à prendre en considération différents aspects.

**Hypothèque à taux variable** Le niveau actuel des taux d'intérêt est bas mais promet de repartir à la hausse à plus long terme? Alors ce pourrait être le bon moment pour passer à une hypothèque à taux fixe.

**Hypothèque à taux fixe et hypothèque Libor** Préoccupez-vous de la situation en matière de taux et des prévisions au plus tard

## Avantages et inconvénients de l'amortissement direct et de l'amortissement indirect

	Amortissement direct	Amortissement indirect
<b>Avantage</b>	Réduction progressive de la charge hypothécaire	Déduction fiscale accrue au titre des intérêts hypothécaires et du versement 3a
<b>Inconvénient</b>	Moindre déductibilité fiscale par réduction des intérêts hypothécaires	Charge hypothécaire constante

six mois avant l'échéance. Vous aurez le temps d'engager des mesures afin de ne pas risquer de vous retrouver soudain dans une passe financière difficile.

**Hypothèque combinée** Ce modèle a pour caractéristique que ses constituants ne sont pas renouvelables à la même date, ce qui rend difficile un changement de prestataire. Peu de banques ou d'assurances sont intéressées par une demi-hypothèque.

### ⚡ Mot clé «Réexamen du prêt»

N'oubliez pas que votre cocontractant réfléchira lui aussi, à l'échéance de votre prêt hypothécaire, à l'intérêt qu'il a de poursuivre sa relation avec vous. Il risque de vous proposer un renouvellement à de moins bonnes conditions – sous prétexte, par exemple, que votre bien-fonds a perdu de sa valeur ou que votre situation financière s'est à ce point détériorée que le rapport charges/revenus n'est plus supportable.

**Changer de prestataire?** Si votre interlocuteur est compétent et vous propose des

conditions avantageuses, vous n'aurez guère à vous poser la question. Il n'empêche: prenez le temps d'étudier les offres actuelles en procédant comme pour la conclusion de votre premier prêt (voir page 7). Si un autre établissement vous fait une offre nettement plus intéressante, ce sera un bon argument pour négocier avec votre prestataire en titre.

### Montant adéquat du prêt hypothécaire

Est-il intéressant d'amortir non seulement l'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang, mais aussi une partie de celle en 1<sup>er</sup> rang? Ou bien vaut-il mieux placer l'argent ailleurs? La règle veut que l'on amortisse de manière à pouvoir financer son bien sans difficulté après le départ à la retraite. Par conséquent, analysez votre situation financière: du côté recettes, vous avez les prestations de l'AVS et de la caisse de pensions, peut-être une rente financée de votre propre initiative et les revenus d'autres actifs. Du côté dépenses, un certain nombre de postes disparaîtront (frais professionnels, prime de votre police d'assurance perte de gain) mais d'autres viendront s'ajouter (coûts de santé, rénovation de votre logement). Combien pourrez-

### Exemple: combien faut-il amortir?

Anita et Fred Z. ont tous deux 55 ans. Leur appartement en propriété est encore grevé d'une hypothèque en 1<sup>er</sup> rang de 500 000 francs. Doivent-ils la maintenir en l'état ou vaut-il mieux la réduire? Les époux Z. calculent qu'en additionnant leurs rentes AVS, celles de leur caisse de pensions et en utilisant une partie de leur fortune, leur revenu annuel sera de 77 000 francs. La charge représentée par leur appartement ne devrait pas dépasser un tiers de cette somme, soit 26 000 francs. Le couple compte dépenser 7 500 francs par an au titre des charges et de l'entretien.

#### Montant raisonnable de l'hypothèque

Charge maximale	26 000 CHF
- charges et entretien	- 7 500 CHF
Intérêts hypothécaires	18 500 CHF
<b>Hypothèque maximale à 5%*</b>	<b>370 000 CHF</b>

Les époux Z. décident de consacrer 80 000 francs provenant d'un héritage au remboursement de leur prêt hypothécaire. De plus, ils veulent amortir tous les ans 5 000 francs supplémentaires d'ici à leur retraite.

\* taux d'intérêt moyen à long terme

vous encore vous permettre de rembourser sur votre hypothèque?

Pour un premier calcul approximatif, reportez-vous à la page 4. Pour une analyse plus poussée incluant la planification de votre vie, vous aurez besoin des conseils d'un professionnel.

- ➊ **Plus votre hypothèque est basse, moins vous pouvez déduire d'intérêts de votre déclaration fiscale. Cependant, le critère principal reste le rapport charges/revenus de votre logement en propriété. Si celui-ci est acceptable, alors vous pouvez commencer à réfléchir à des questions d'ordre fiscal.**

## PLANIFIER POUR L'AVENIR

# Rénover ou vendre?

Ce qui était très pratique lors de l'aménagement dans le nouveau logement ne l'est peut-être plus quelques années après. Des modifications ponctuelles sont nécessaires pour vous sentir bien chez vous.

Au fil des ans, vous vous êtes bien installé chez vous. Mais l'aménagement correspond-il encore à vos besoins? Il vous faut plus de place? Des modifications sont-elles nécessaires pour profiter plus longtemps de votre logement? Peut-être désirez-vous vendre?

### Elargir l'espace de vie

Vous voulez transformer le grenier en chambre avec douche ou profiter du jardin d'hiver toute l'année en y aménageant un bureau? Pour procéder à de telles modifications, vous avez besoin d'une aide professionnelle:

- un architecte va redéfinir le potentiel de votre logement, dessiner des plans et surveiller les travaux tout en les coordonnant.
- Un expert en immobilier va vous indiquer quels types de travaux augmentent la valeur de votre bien.
- Un banquier ou un conseiller en assurances va planifier le financement avec vous.

Et n'oubliez pas qu'il vous faut une autorisation pour faire des rénovations ou pour construire. Plusieurs semaines s'écouleront avant que vous ne l'obteniez.

### ➋ Mot clé «Devis des travaux»

Demandez toujours un devis écrit, même si les travaux à réaliser ne sont pas très

importants. Sinon, vous devrez payer une facture dont le montant peut être nettement plus élevé que ce qui a été convenu par oral! Si un artisan vous indique un prix fixe dans le devis, vous ne devez en aucun cas accepter de payer un montant plus élevé, même si le travail s'avère plus important que prévu. Si le devis comporte un prix approximatif, le prix après travaux ne doit pas dépasser de plus de 10% le montant indiqué dans le devis. C'est une règle générale.

### Un logement pour votre retraite

Votre maison est-elle bien aménagée pour votre retraite? Même si vous êtes en grande forme, il convient de se poser quelques questions utiles. Quelles sont vos habitudes quotidiennes? Où des difficultés pourraient-elles apparaître avec le temps?

**Accès** Veillez à ce que tous les endroits soient aisément accessibles. Pas de marches devant les portes, pas de graviers dans l'allée. Un appartement devrait être desservi par un ascenseur.

**Intérieur** Le plus simple est d'avoir toutes les pièces au même niveau. Si tel n'est pas le cas, l'installation d'un monte-escalier devrait être possible. Les portes doivent avoir 80 cm de largeur au minimum et ne doivent pas

comporter de marche. Un bon éclairage que vous pouvez actionner aisément partout est aussi un aspect important.

**Cuisine et salle de bain** La cuisinière, le réfrigérateur, le lavabo ou encore les armoires murales doivent être facilement accessibles. Un bac de douche plat intégré au sol est conseillé. Des poignées murales et un sol antidérapant procurent une sécurité supplémentaire.

### Planifier une vente

Vous avez trouvé un emploi intéressant, mais à l'autre bout de la Suisse? Ou encore: vos enfants sont partis et votre maison est devenue trop grande? Vous souhaitez habiter un appartement plus petit et mieux situé? Quelles que soient vos raisons, vendre un bien immobilier prend du temps. Si vous êtes pressé, vous risquez de vendre en dessous du prix réel.

**Hypothèques** Vous résiliez votre hypothèque au moment où votre bien change de propriétaire et versez le solde du crédit à l'institut financier concerné. En revanche, si vous résiliez une hypothèque fixe prématurément, cela peut coûter cher. Prenez contact le plus rapidement possible avec votre institut financier et demandez un produit dont les délais de résiliation sont plus courts.

**Le juste prix** Vous aimez votre maison et ses particularités. Mais quel est son prix sur le marché? Ce prix dépend de la situation, de la taille, de l'âge et de l'état du bâtiment. Un professionnel de l'immobilier ou la valeur hédonique (cf. page 3) vous donnent une estimation fiable. Souvent, les propriétaires mettent leur bien en vente à un prix supérieur à sa valeur. Ce qui peut faire fuir les acheteurs potentiels!

**La première impression compte** Il est donc conseillé de faire quelques améliorations optiques et du ménage avant les visites. Un intérieur bien rangé et propre est un grand atout. Les pièces surchargées semblent plus petites. Faites du rangement, également à la cave et au grenier. Passer un coup de peinture, changer une poignée cassée ou nettoyer la façade sont des petits investissements qui s'avèrent payants. N'oubliez pas de tondre le gazon, de tailler les arbres et de désherber. Un jardin bien fait est accueillant.

- La cuisine et la salle de bain sont des éléments importants. Elles doivent être propres et les appareils doivent fonctionner. Il n'est généralement pas avantageux d'installer une nouvelle cuisine. En effet, peu d'acheteurs sont prêts à payer un supplément pour ces travaux.

---

## Points importants pour vendre un bien

### Préparation

- Fixer un prix de vente réaliste
- Effectuer les améliorations nécessaires
- Etablir une documentation de vente: photos de l'intérieur et de l'extérieur, description du bien, plans, extrait du cadastre, informations sur la commune, etc.

### Mise sur le marché

- Faire paraître des annonces dans la presse et sur Internet
- Répondre aux personnes intéressées

- Coordonner et mener les visites
- Répondre aux questions sur le bien immobilier

### Conclusion de la vente

- Mener les négociations de vente
  - Examiner le projet de contrat
  - Vérifier les attestations de financement de l'acheteur
  - Calculer l'impôt sur les gains immobiliers
  - Organiser la signature du contrat et l'inscription au registre foncier
  - Remettre le bien et la documentation
- 

### Assistance à la vente

Si vous avez du temps et un réel talent de vendeur/se, vous pouvez vous occuper vous-même de la vente de votre bien immobilier. L'encadré ci-dessus vous indique les points à observer. Mais vous pouvez aussi faire appel à un professionnel qui vous apportera une précieuse assistance. Vous pouvez déléguer certaines tâches ou confier la vente de A à Z à un expert.

**La personne de confiance** Mandatez un professionnel de l'immobilier qui connaît bien la région et son marché. Ce sont des conditions essentielles pour faire une bonne estimation du prix. Consultez des proches qui ont vendu un bien immobilier. Demandez des

offres à plusieurs prestataires pour traiter la vente: honoraires, frais annexes, estimation des chances de vente. Demandez des références. Et pour conclure, fiez-vous à vos impressions. Vous devez pouvoir faire confiance à votre conseiller en immobilier.

- Un courtier effectue la vente de votre bien, de son estimation à l'établissement des documents nécessaires, en passant par les visites et les négociations contractuelles. Les banques et les assurances vous assistent également sur des points précis ou en vous offrant une solution globale (pour en savoir plus: [www.immopulse.ch](http://www.immopulse.ch))



