

Financements



Des fondations solides grâce à nos modèles hypothécaires intéressants assortis de conditions loyales.



fair banking

banque **coop**

Vous rêvez de devenir propriétaire. Qu'il s'agisse d'une maison avec jardin à la campagne, d'un loft sortant de l'ordinaire, d'un appartement au cœur de la vieille ville ou d'une autre forme d'habitation, nous vous dotons de bases financières solides en définissant, pour vous, la solution répondant le mieux à vos besoins.



Des prestations loyales - calquées sur vos besoins

Ce n'est pas tous les jours que l'on décide d'acquérir son logement. Cette étape importante dans votre vie est certes liée à bien des joies dans la perspective d'emménager dans ses quatre murs, mais elle exige aussi une planification solide et le soutien d'un partenaire compétent. Le financement de biens immobiliers compte parmi les spécialités de la Banque Coop. Nous vous présentons non seulement la solution la mieux adaptée à votre situation pour réaliser votre rêve de devenir propriétaire, mais vous séduisons aussi par des modèles hypothécaires simples, alliant souplesse et conditions loyales. Des spécialistes chevronnés vous accompagneront de manière fiable tout au long de ce parcours. Nous sommes là pour vous - dans nos succursales ou, si vous le préférez, à votre domicile.

fair banking

Toutes nos activités sont régies par le principe de la loyauté. fair banking signifie pour nous vous offrir des prestations bancaires de toute première qualité à des conditions loyales, entretenir avec notre clientèle des relations d'affaires équitables et franches, mais aussi adopter un comportement respectueux à l'égard de la société et de l'environnement.

comparis.ch

Hypothèques

Bien: **5.1**

Enquête de satisfaction
02/2009



Excellente note pour la Banque Coop

Dans un sondage effectué auprès de plus de 2 200 propriétaires immobiliers par comparis.ch, le service de comparaison en ligne, la Banque Coop a obtenu la note «bien» pour la qualité de ses services et pour ses conditions de taux. Avec ce résultat, la Banque Coop figure dans le classement de tête des instituts hypothécaires suisses examinés.

Financement de l'objet que vous convoitez

Souhaitez-vous vivre à la campagne, à la périphérie ou plutôt au centre-ville? Préférez-vous acheter un objet existant ou plutôt rénover/construire avec un architecte? Une fois que vous disposez d'une idée claire, vous serez aussi en mesure de calculer les moyens financiers requis pour concrétiser votre rêve.

Financement

Pour acquérir un bien immobilier, vous devez disposer de fonds propres, de fonds tiers tout comme d'un revenu pour couvrir les frais courants.

Fonds propres

Généralement, votre participation au financement de votre logement correspond à 20% des coûts d'investissement/du prix d'achat.

Fonds tiers

L'hypothèque permet de couvrir les coûts restants. Le financement est réparti en une 1^{ère} hypothèque apportant jusqu'à 67% des coûts d'investissement et en une 2^e hypothèque couvrant jusqu'à 80% de ces frais

Revenu pour couvrir les frais courants

A la rubrique des frais courants à assumer avec votre revenu, il convient de mentionner:

- les intérêts hypothécaires
- l'amortissement de la 2^e hypothèque le cas échéant. A la Banque Coop, la 2^e hypothèque est remboursée dans un délai de 15 à 20 ans, au plus tard lorsque vous atteignez 60 ans. Nous vous recommandons d'envisager un amortissement indirect via un compte de prévoyance 3, afin que vous puissiez profiter d'avantages fiscaux.
- l'entretien et les charges liés à votre logement. L'entretien (p.ex. réparations, remplacement de fenêtres ou du chauffage) et les charges (p.ex. assurance bâtiment, électricité, eau) s'élèvent, par an, à près de 1% de la valeur vénale de votre objet.

Autres dépenses

N'oubliez pas d'intégrer dans votre budget les autres dépenses touchant votre logement (comme outils de jardinage, meubles, lampes, etc.).

Capacité à rembourser

La règle dit que l'on est en mesure d'assumer les coûts générés par la propriété de son logement lorsque les intérêts hypothécaires, les amortissements et les frais courants ne dépassent pas un tiers de votre revenu net.

L'exemple suivant illustre quels facteurs sont à prendre en considération lors du calcul du financement, des frais courants et de la capacité à rembourser votre résidence principale.

Dans la colonne de droite, vous pouvez inscrire les chiffres se référant à votre cas. Votre conseiller à la clientèle vous aide volontiers à la compléter.

Financement	Exemple (CHF)	Vos calculs
Fonds propres (20%)	150 000	
1 ^{ère} hypothèque (67%)	500 000	
2 ^e hypothèque (13%)	100 000	
Coûts d'investissement/prix d'achat (100%)	750 000	
Capacité à rembourser	Exemple (CHF)	Vos calculs
Taux hypothécaire (valeur indicative = 4,5%*)	27 000	
Amortissement 2 ^e hypothèque (CHF 100 000.- en 15 ans)	6 667	
Entretien et frais (1% de CHF 750 000.-)	7 500	
Coûts annuels (déterminants pour le calcul)	41 167	
Revenu net requis par an	123 501	
Revenu effectif par an	130 000	
Différence	6 499	
Coûts mensuels (déterminants pour le calcul)	3 431	
Revenu net requis par mois	10 292	
Revenu effectif par mois	10 833	
Différence	541	

* Pour évaluer la capacité à rembourser, nous nous basons sur un taux moyen de 4,5% sur le long terme.

→ Dans cet exemple, le revenu net suffit pour financer cet objet.

Effectuer le calcul en ligne: www.banquecoop.ch -> calculer une hypothèque

Financement à l'aide de votre capital de prévoyance

Si vous ne disposez pas de liquidités suffisantes pour apporter les fonds propres nécessaires, vous avez la possibilité de recourir à votre épargne de la prévoyance individuelle (3^e pilier) tout comme à celle de votre prévoyance professionnelle (2^e pilier).

Capital du 3^e pilier

Votre épargne du 3^e pilier peut faire l'objet d'un retrait anticipé ou d'une mise en gage.

Le **retrait anticipé** est possible tous les cinq ans. Avantages de cette option: l'hypothèque et, partant, la charge d'intérêts sont moindres. Désavantage: vous devez déclarer le capital retiré à l'administration des contributions.

Si vous choisissez la **mise en gage**, vous continuez à bénéficier du produit des intérêts et des économies d'impôt. Par contre, l'hypothèque et la charge d'intérêts sont plus élevées.

Capital du 2^e pilier

Dans le cas de votre avoir de la caisse de pension également, il est possible de procéder à un retrait anticipé ou à une mise en gage pour financer l'acquisition de votre logement.

Avec la variante du **retrait anticipé**, vous bénéficiez également d'une hypothèque et d'une charge d'intérêts plus faibles. Toutefois, le capital payé est assujéti à l'impôt et votre prévoyance affiche une lacune.

Avec la **mise en gage**, vous porterez une charge hypothécaire et d'intérêts plus lourde. Par contre, vous aurez droit à l'intégralité des prestations de la caisse de pension. Par ailleurs, vous profiterez d'économies d'impôt et d'une rémunération préférentielle de votre avoir.

Amortissement et avantages fiscaux

Selon votre situation et vos besoins, vous avez le choix entre deux types d'amortissement.

Amortissement direct

Vous amortissez votre hypothèque moyennant des remboursements réguliers de montants identiques. Votre charge d'intérêts ne cesse ainsi de baisser. Dans le cadre d'un amortissement direct, vos versements ne sont pas déductibles des impôts.

Amortissement indirect

Les amortissements indirects s'effectuent par le biais d'un compte de prévoyance 3.

Vous ne réglez ainsi pas votre dette hypothécaire petit à petit moyennant des versements réguliers, mais à un moment précis, avec l'épargne accumulée. Cette solution vous permet de soustraire de votre revenu imposable les montants versés sur le compte de prévoyance 3 jusqu'à concurrence du maximum fixé par la loi. Par ailleurs, les intérêts débiteurs sur votre hypothèque demeurent élevés et donc également déductibles des impôts.

Autres avantages fiscaux

Impôt sur la fortune: votre logement constitue un élément de votre patrimoine et à ce titre est assujéti à l'impôt sur la fortune. Pour ce dernier, c'est la valeur fiscale de votre bien immobilier qui est déterminante et non sa valeur vénale.

Par contre, vous avez le droit de déduire votre dette hypothécaire du total de votre patrimoine, ce qui diminue d'autant la fortune imposable.

Impôt sur le revenu: dans le cas de votre résidence principale, vous devez déclarer comme revenu sa valeur locative. En revanche, vous pouvez déduire du revenu imposable les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien.



Crédit de construction et crédit de construction Start

Si vous avez un projet de construction, rénovation ou transformation, vous êtes à la bonne adresse chez nous. Nous vous proposons deux solutions, fonction de vos intentions.

La première, le **crédit de construction**, est destinée au financement de constructions, de transformations et de rénovations. Avant le début des travaux, vos fonds propres sont versés sur le compte crédit de construction à partir duquel sont réglées toutes les factures y relatives. Vous payez uniquement des intérêts sur le montant que vous utilisez effectivement. A l'issue du projet, le crédit de construction est transformé en une hypothèque de votre choix.

La deuxième solution, le **crédit de construction Start**, s'adresse exclusivement aux clients planifiant la construction de leur résidence principale. Pendant deux ans au maximum, ils profitent alors d'un rabais attrayant sur le taux de base applicable au crédit de construction.

Modèles d'hypothèques

A chaque cas son hypothèque ou presque. Nous analysons donc avec vous votre situation et déterminons, parmi notre gamme de produits, en partie exclusifs, celui qui vous conviendra le mieux.

Hypothèques classiques

Dans le cadre de l'**hypothèque à taux fixe**, le taux reste inchangé pendant la durée définie. Vous pouvez ainsi budgéter votre charge d'intérêts et ne devez pas craindre les fluctuations du loyer de l'argent. Vous avez le choix entre des durées allant de 1 à 10 ans.

L'**hypothèque à taux variable** vous offre une grande souplesse. Son taux est fonction de la situation sur le marché de l'argent et des capitaux. En cas de repli des taux, vous profitez d'une charge d'intérêts moindre. A l'inverse, elle augmente lorsque les taux progressent. Cette forme d'hypothèque s'accompagne d'une durée indéterminée.

L'**hypothèque Libor** vous permet de tirer rapidement profit d'une baisse du loyer de l'argent puisque son taux se base sur le taux Libor. La fixation a lieu tous les 3 ou 6 mois, la durée globale de l'hypothèque atteignant entre 3 et 5 ans. Vous pouvez relativiser le risque de hausse des taux puisque nous vous offrons la possibilité de transformer votre hypothèque Libor en un autre

modèle d'hypothèque moyennant respect d'un délai de préavis.

L'exclusivité Banque Coop

Avec l'**hypothèque Supercard**, vous disposez en exclusivité à la Banque Coop d'un produit unique en son genre. Transférez-nous 25 000 superpoints et nous vous accordons un rabais de taux conséquent sur votre hypothèque Supercard. Nous vous la proposons sous forme d'hypothèque à taux fixe d'une durée de 1 à 5 ans. Le rabais de taux est valable pour 5 ans au maximum.

Démarrer en douceur

Si vous contractez pour la première fois une hypothèque à la Banque Coop, vous bénéficiez la première année d'un rabais de taux intéressant grâce à notre **hypothèque Start** que nous vous proposons sous forme d'hypothèque à taux fixe sur 5 ans pour le financement de votre résidence principale.



Agir pour un développement durable

La loyauté toute comme la prise de responsabilités vis-à-vis de la société et de l'environnement: voilà deux éléments indissociables de la politique de notre institut. Dans le domaine des hypothèques «vertes», la Banque Coop figure parmi les pionniers. N'hésitez donc pas à miser sur notre expérience et profitez des nombreux avantages que nous proposons pour vos projets visant un développement durable.

Notre **hypothèque écologique** s'accompagne d'un rabais de taux conséquent pour les constructions respectueuses des principes d'un développement durable, pour les travaux de transformation et de rénovation se traduisant par des économies d'énergie, mais aussi pour l'installation d'équipements fonctionnant à base d'énergies renouvelables. Cette hypothèque couvre les domaines suivants:

- **Minergie**
- **CECB** (Certificat énergétique cantonal des bâtiments)
- **Rénovations se traduisant par des économies d'énergie**
- **Energies renouvelables**

Les constructions ou transformations répondant à l'un des trois standards Minergie (**Minergie-Standard, Minergie-P ou Minergie-ECO**), peuvent

bénéficier de l'hypothèque écologique. Il en va de même pour les bâtiments pour lesquels un **CECB** de la classe correspondante a été établi.

Vous pouvez aussi recourir à l'hypothèque écologique pour **vos travaux de rénovation se traduisant par des économies d'énergie**.

Vous faites appel aux **énergies renouvelables**? La mise en place d'une **installation solaire** pour la production d'eau chaude et celle d'une **installation photovoltaïque** pour la production d'électricité peuvent également être financées par l'hypothèque écologique.

L'hypothèque écologique existe sous forme variable et/ou fixe d'une durée de 1 à 5 ans (le rabais est octroyé pendant 5 ans au maximum).

Label de qualité MINERGIE

Le label de qualité MINERGIE est synonyme de constructions modernes, alliant parfaitement les critères d'écologie, de rentabilité et de confort. La Banque Coop est membre de l'Association Minergie.





Protection d'assurance

Produit combiné: hypothèques avec couverture d'assurance en cas de décès

Avec Nationale Suisse, la Banque Coop propose une offre combinée englobant hypothèques et assurance risque-décès. Cette offre est applicable à tous les modèles d'hypothèques de la Banque Coop destinés au financement de la résidence principale.

Voici comment cela fonctionne: vous assurez une partie de votre dette hypothécaire contre le risque de décès. Le montant peut aller de CHF 50 000.- à CHF 250 000.-. Si le décès survenait alors effectivement, la somme assurée serait payée au bénéficiaire de votre choix, lui permettant de réduire la dette hypothécaire. Les coûts diminueraient ainsi et vos proches seraient en mesure d'assumer la charge financière liée au logement.

Analyse de prévoyance et planification financière

Recourez donc à notre analyse de prévoyance et à notre planification financière pour établir un aperçu fondé de votre situation patrimoniale.

Autres produits d'assurance

Il n'est pas seulement question ici des risques intervenant durant la phase de construction par exemple, mais aussi de ceux se présentant par la suite. Dans ce domaine aussi, Nationale Suisse vous procure une couverture optimale:

Assurances choses et responsabilité civile

- Assurance construction
- Assurance bâtiment
- Assurance responsabilité civile
- Assurance ménage

Assurance de personnes

- Rente en cas d'incapacité de gain

Nationale Suisse est un assureur suisse innovant. Grâce au partenariat conclu entre la Banque Coop et Nationale Suisse, vous avez accès à des prestations bancaires et d'assurance à des conditions tout particulièrement intéressantes. Informations supplémentaires sous www.nationalesuisse.ch

nationale
suisse

Entretien pour trouver la meilleure forme de financement – quels documents dois-je apporter?

Documents personnels

- Pièce de légitimation (passeport/ carte d'identité)
- Permis de séjour (A, B ou C)
- Attestations de revenu (certificat de salaire, décompte salarial) et/ou dernière déclaration fiscale
- Renseignements de poursuites (ne datant pas de plus de 3 mois)

Pour tous les types d'objet

- Contrat d'achat/documentation de vente/liste des prix d'achat
- Plan de situation
- Extrait actuel du Registre foncier
- Plans/descriptif de la construction
- Calcul du volume en m³
- Attestation de l'assurance bâtiment
- Estimation de la valeur vénale (le cas échéant)
- Etat locatif (si l'objet est loué)
- Contrat de droit de superficie (le cas échéant)
- Photos de l'objet

Documents supplémentaires pour les copropriétés par étages

- Calcul de la surface nette d'habitation
- Contrat de constitution de la copropriété par étages (éventuellement projet) avec répartition des parts
- Règlement d'utilisation et de gestion de la communauté de copropriété par étages

Documents supplémentaires pour les constructions

- Descriptif de la construction
- Devis ou calcul du volume en m³ avec détail des coûts
- Décompte de construction signé
- Assurance construction
- Permis de construire
- Contrat d'entrepreneur général (le cas échéant)

Documents supplémentaires en cas de transformations/rénovations

- Descriptif de la transformation
- Devis
- Plans
- Permis de construire/assurance construction

Documents pour sécurités supplémentaires

- Police d'assurance vie et/ou police de risque décès
- Certificat de la caisse de pension y compris règlement
- En cas de retrait anticipé de fonds de la caisse de pension: certificat après réduction de la rente
- Liste des titres

Documents pour les personnes exerçant une activité indépendante

- Bilans et comptes de résultat signés des trois dernières années, y compris rapport de l'organe de révision
- Extrait du registre du commerce



Conditions actuelles

Vous trouverez les conditions actuelles ainsi que l'ensemble des informations relatives aux hypothèques sous www.banquecoop.ch et www.hypotheques-suisse.ch

Informations supplémentaires

Vous aimeriez en savoir plus?

Nous sommes là pour vous:

0800 88 99 66

info@bankcoop.ch

www.banquecoop.ch

Il va sans dire que nous nous réjouissons aussi de vous accueillir dans l'une de nos succursales.

Sous www.banquecoop.ch vous trouverez l'agence la plus proche de chez vous.

Service de conseil

Si vous souhaitez un entretien de conseil à votre domicile, nous sommes à votre disposition entre 8 h 00 et 20 h 00. Pour un rendez-vous, téléphonez-nous ou venez tout simplement dans l'une de nos agences. Nous nous réjouissons de vous rencontrer.

0800 88 99 66
info@bankcoop.ch
www.banquecoop.ch