

FINANCEMENT IMMOBILIER

Devenir propriétaire



Sommaire

Premières questions	3
Trouver votre logement	4
Acheter	8
Hypo-net pour vous simplifier la vie	11
Nos solutions de financement	13
Amortir	17
Check-up de vos assurances	18
Documents à prévoir	21

Premières questions

Un premier contact?

A tout moment, vous pouvez prendre contact avec votre conseiller pour convenir d'un rendez-vous ou lui poser des questions concernant votre projet.

Vous avez également la possibilité d'appeler notre Centre de conseil.

Un seul numéro

Lundi - vendredi
0844 228 228
7h30 - 19h30

Devenir propriétaire de son logement n'est pas un simple investissement. Cela correspond souvent à une phase importante de votre vie qui consiste, entre autres, à donner à votre famille un cadre de vie stable et sécurisant.

Tout au long de votre démarche, nous vous conseillons au mieux selon vos objectifs et vos intérêts et vous proposons des solutions adaptées à votre situation.

Avant de vous lancer, vous devez avoir répondu à plusieurs questions pour mener à bien votre projet.

- Quelle somme d'argent avez-vous à disposition pour votre achat?
- Votre revenu est-il suffisant pour assumer les charges?
- Comment pensez-vous financer votre habitation?
- Allez-vous construire, rénover ou acheter de l'existant?
- De quelle manière assurerez-vous les frais liés à votre logement?
- Êtes-vous suffisamment assuré contre les aléas de la vie?

Cette brochure vous apportera des éléments de réponse et vous aiguillera dans vos démarches de futur propriétaire, sans pour autant remplacer un contact direct et un conseil personnalisé.



Trouver votre logement

newhome.ch 

L'outil indispensable

La plateforme immobilière newhome.ch, actuellement soutenue par 18 banques cantonales, facilite grandement votre recherche d'un logement.

Les avantages de newhome.ch:

- expertise des Banques cantonales
- compétences reconnues du marché immobilier régional
- troisième plus grand portail immobilier de Suisse et numéro un dans 14 cantons par le nombre d'annonces publiées
- grand nombre de biens actifs dans le canton de Vaud
- volume d'annonces en augmentation
- plateforme innovante et gratuite
- disponible sur tous les supports



www.newhome.ch/fr



Vos critères de recherche

Le bon choix se fait en fonction de vos aspirations personnelles et de votre budget.

Vous aurez à déterminer:

- votre façon de vivre (besoin de culture, de nature, etc.)
- votre situation familiale (seul ou en couple, avec ou sans enfant)
- l'emplacement géographique de votre futur logement (proximité des commerces, des écoles, des transports publics, de parkings, etc.)
- l'état du logement (à construire, neuf ou existant)
- le type de logement (maison ou appartement)

	Avantages	Inconvénients
Maison	<ul style="list-style-type: none">• propriété individuelle• plus d'espace à disposition• plus d'intimité et de liberté d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">• plus coûteux à l'achat• entretien plus onéreux et exigeant une certaine disponibilité• fonds de rénovation à constituer soi-même
Appartement (PPE)	<ul style="list-style-type: none">• division des frais relatifs aux parties communes• gestion assurée par un administrateur• entretien moins coûteux	<ul style="list-style-type: none">• moins d'intimité• éventuelles mésententes entre propriétaires• obligation de suivre les décisions prises par la majorité

Construire

L'avantage de cette option est la liberté totale de composer votre espace de vie. Cela demande toutefois beaucoup de temps et de réflexion durant l'établissement du projet, puis une grande vigilance pendant la durée du chantier pour éviter les dépassements de budget et de délai, même en présence d'un architecte.

Lorsque vous avez trouvé l'emplacement idéal pour **vosre maison**, pensez à:

- vérifier auprès de la Commune que le terrain est bien constructible
- vous renseigner sur les nouvelles habitations, infrastructures, qui pourraient voir le jour aux alentours et déprécier votre logement (cacher la vue, par exemple)
- vous procurer l'extrait du Registre foncier relatif à la parcelle convoitée, afin de voir s'il existe des servitudes (droit de passage, par exemple)

CVI: www.cvi.ch
FVE: www.fve.ch

Acheter sur plan

Lorsque vous trouvez l'**appartement en PPE** qui vous plaît sur plans, pensez à:

- vérifier le sérieux et la bonne réputation du promoteur et des entreprises qui réalisent le projet
- demander des renseignements auprès de la Chambre vaudoise immobilière (CVI) ou de la Fédération vaudoise des entrepreneurs (FVE), le cas échéant

Choisir dans l'existant

L'avantage de ce choix est de pouvoir évaluer directement le logement avec vos attentes. Il est souvent disponible rapidement, avec un prix d'achat fixé précisément. Des travaux de rénovation peuvent, en revanche, s'avérer nécessaires.

Lorsque vous pensez avoir trouvé ce qui vous convient, pensez à:

- demander une expertise réalisée par des professionnels
- demander les justificatifs des travaux déjà effectués
- vérifier l'état du fonds de rénovation pour un appartement en PPE
- comparer les prix du marché pratiqués dans la région

Rénover

Le Canton de Vaud accorde des subventions ainsi que des exonérations fiscales pour des projets de rénovation visant à réduire la consommation d'énergie ou ayant recours à des sources d'énergie renouvelable.

Les dépenses liées à la rénovation d'un bâtiment sont, en principe, fiscalement déductibles.

Si vous désirez entreprendre des rénovations, pensez à:

- vous adresser à un spécialiste
- évaluer l'état général de votre logement pour déterminer s'il existe des problèmes fondamentaux à résoudre avant ou pendant les travaux
- évaluer les avantages que peuvent vous apporter une rénovation écologique
- élaborer un concept d'assainissement lors d'une rénovation générale ou en plusieurs étapes

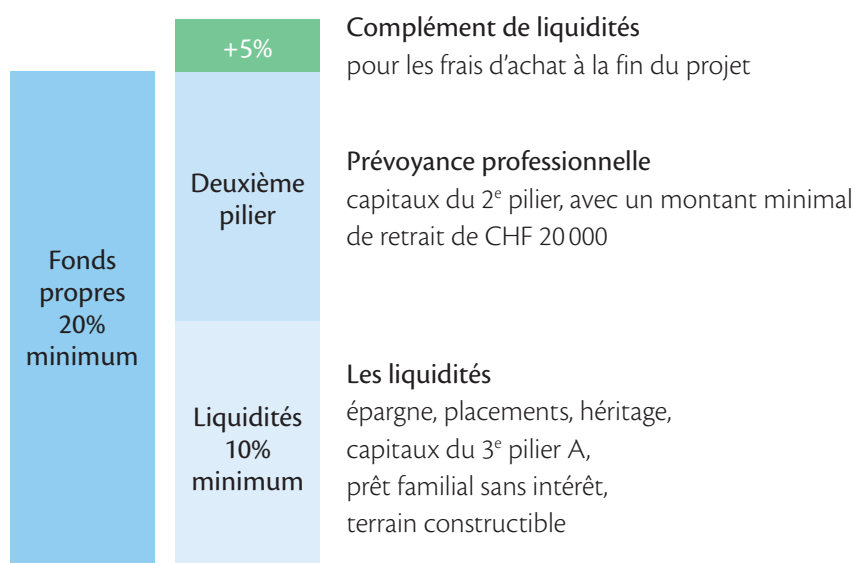
Adresses utiles
www.vd.ch
www.minergie.ch
www.suisse-energie.ch



Acheter

Rassembler vos fonds propres

Acheter son logement se fait le plus souvent avec l'aide d'un prêt hypothécaire. Celui-ci ne doit pas dépasser 80% de la valeur du bien immobilier estimée par la Banque (65% pour les résidences secondaires). Les 20% restants doivent être financés par des fonds propres, dont 10% en liquidités au minimum.



Conditions d'utilisation de votre prévoyance

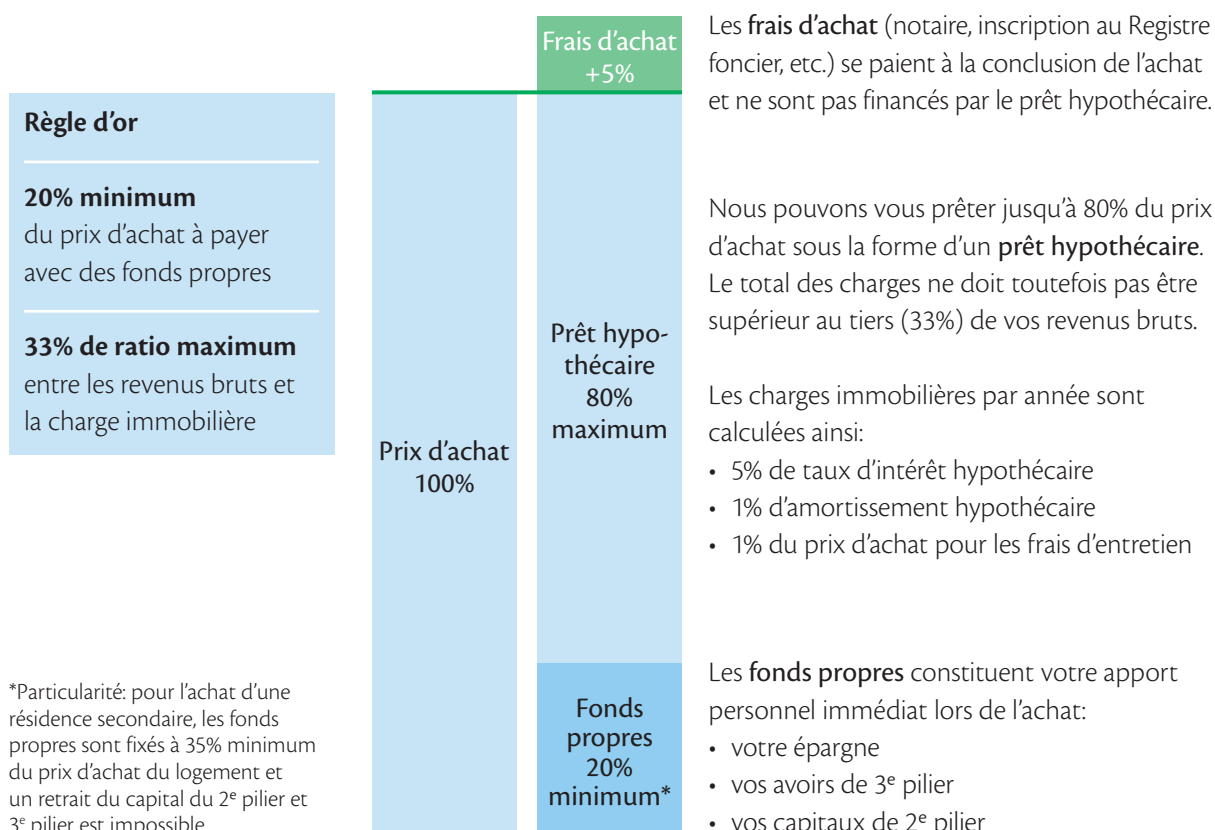
- Les capitaux provenant du 2^e ou du 3^e pilier servent uniquement pour l'achat d'une résidence principale.
- Pour les couples mariés, l'utilisation de ces capitaux nécessite le consentement du conjoint.
- Pour utiliser ses propres avoirs de prévoyance lors de l'achat d'un logement, il est nécessaire d'être propriétaire ou copropriétaire du bâtiment.
- Les capitaux peuvent être soit retirés, soit mis en gage.

+ de 50 ans?

Vous ne pouvez retirer dans votre 2^e pilier, au maximum, que la prestation de libre passage à laquelle vous aviez droit à 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle vous avez droit au moment du versement (le montant le plus élevé est déterminant).

Retrait	Un retrait des avoirs de prévoyance implique le paiement d'un impôt sur le capital exigible en espèces et non déductible du capital de prévoyance libéré pour le financement. Le retrait anticipé de capitaux de prévoyance entraîne une réduction des prestations de prévoyance-vieillesse et souvent une réduction des prestations en cas d'invalidité ou de décès.
Mise en gage	Avec une mise en gage des avoirs de prévoyance, il n'y a pas de réduction de la couverture de prévoyance.

Pour savoir si vous pouvez objectivement vous permettre d'acheter un logement, on considère que la charge annuelle globale de l'habitation, comprenant les intérêts hypothécaires, l'amortissement et les charges accessoires, ne doit pas excéder le tiers du revenu annuel brut.



*Particularité: pour l'achat d'une résidence secondaire, les fonds propres sont fixés à 35% minimum du prix d'achat du logement et un retrait du capital du 2^e pilier et 3^e pilier est impossible.

Attention aux frais!

L'achat d'un logement entraîne différents émoluments, impôts et taxes. Dans le canton de Vaud, les frais de notaire, d'inscription au Registre foncier, les coûts de constitution d'une cédule hypothécaire ainsi que les droits de mutation représentent environ 5% du montant de la transaction immobilière. Ils doivent être payés au moyen de fonds propres.

Hormis les dépenses courantes propres à toute habitation (chauffage, électricité, eau), il ne faut pas oublier les frais d'assurance contre les risques d'incendie, de dommages naturels et de dégâts d'eau, l'assurance ménage, les impôts immobiliers et les frais d'emménagement.

Les frais d'entretien devraient idéalement être provisionnés pour des travaux futurs: entretien des façades, de la toiture, peinture, etc.

Testez notre simulateur
de prêt hypothécaire!



[www.bcv.ch/Particuliers/Outils/
Simulateur-de-prets-hypothecaires](http://www.bcv.ch/Particuliers/Outils/Simulateur-de-prets-hypothecaires)

Exemple de calcul

Dans cet exemple, les taux utilisés (intérêts, charges) sont des taux théoriques moyens, qui ne correspondent donc pas aux taux actuels sur le marché.

Toutefois, c'est bien le résultat de ce calcul qui déterminera si vous pouvez ou non acheter votre logement, même si, dans les faits, vos charges financières annuelles seront un peu moins élevées.

	CHF
Prix d'achat (valeur vénale ou coût de la construction, y compris le terrain)	800 000
Financement	
Fonds propres (20% minimum)	160 000
Hypothèque (80% maximum)	640 000
Total des moyens financiers	800 000
Charge financière par an*	
Intérêts hypothécaires (5%)	32 000
Amortissement financier annuel (1% de l'endettement)	6 400
Frais d'entretien (1% du prix d'achat)	8 000
Total des charges	46 400
Calcul de la charge supportable	
Revenu brut annuel	160 000
Charge financière par année	46 400
Charge financière en pourcentage du revenu	29%
Pouvez-vous vous permettre d'acheter ce bien immobilier ?	oui
Vos revenus bruts ne doivent pas être inférieurs à	140 000

* il s'agit de taux moyens utilisés dans le calcul d'octroi du crédit.

Hypo-net pour vous simplifier la vie

Grâce à notre plateforme sécurisée Hypo-net, vous pouvez commencer vos démarches tranquillement depuis chez vous et trouver des réponses à vos principales questions sur votre futur prêt hypothécaire.

Si vous êtes au début de votre projet, vous avez la possibilité de calculer votre capacité d'achat ou d'avoir un aperçu de ce que pourraient être vos charges futures grâce à nos simulateurs et calculateurs.

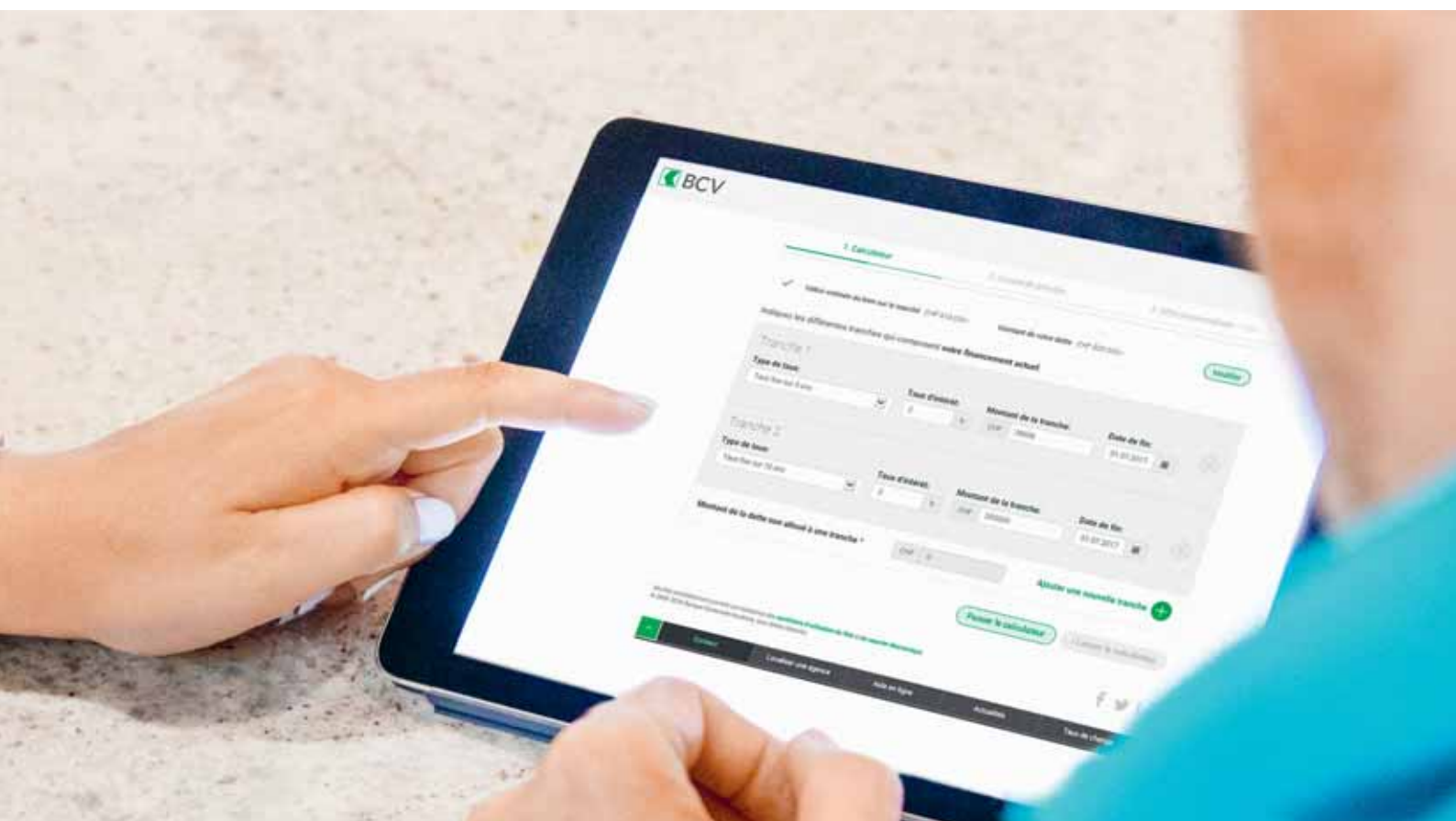
Si vous avez déjà trouvé l'habitation qui vous plaît et que vous avez besoin d'une garantie, vous pouvez obtenir un accord de principe pour la conclusion de votre prêt hypothécaire, très simplement et immédiatement.

Hypo-net, c'est aussi un moyen d'obtenir directement en ligne une offre de financement.

Quelle que soit la phase de votre projet, votre conseiller reste à votre entière disposition pour répondre à vos demandes ou finaliser l'offre de financement.



www.bcv.ch/hypo-net





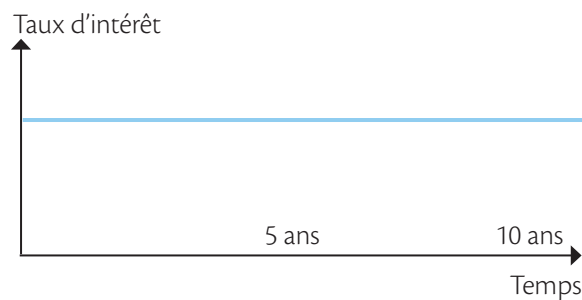
Nos solutions de financement

Nous vous proposons plusieurs solutions pour financer votre logement, que vous choisissiez de le construire de toutes pièces, de l'acheter en l'état en prévoyant ou non des rénovations ou de l'acheter neuf.

Acheter ou rénover

Prêt hypothécaire à taux fixe

Vous bénéficiez de la stabilité du taux d'intérêt de votre prêt pendant la durée du contrat que vous aurez choisie (2 à 10 ans). Vous êtes ainsi protégé d'une hausse des taux d'intérêt et pouvez établir votre budget de manière précise. Les différentes durées proposées constituent un autre atout: il est possible de les mettre en adéquation avec vos projets de vie, comme un départ à l'étranger, un changement d'activité professionnelle, voire la perspective de la retraite.

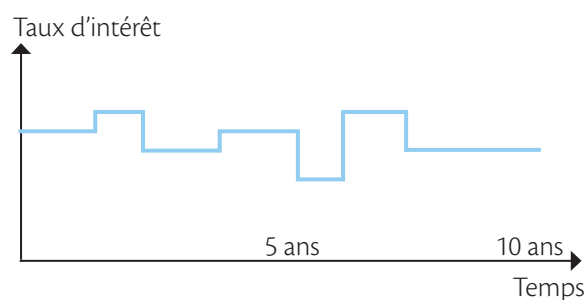


Taux forward

Avec un supplément de frais, il est possible de fixer le taux d'intérêt auquel votre prêt sera conclu, et ce jusqu'à douze mois à l'avance.

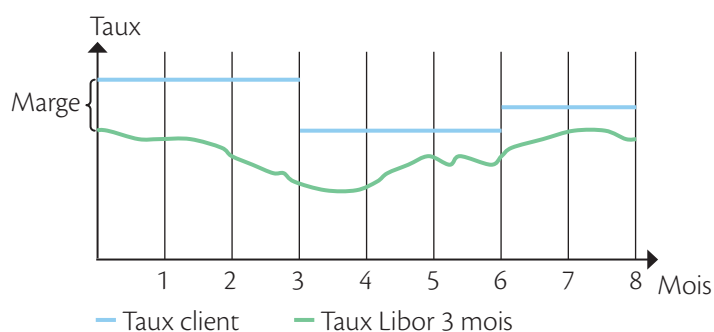
Prêt hypothécaire à taux variable

Ce prêt offre une grande souplesse, notamment pour les remboursements ou pour l'augmentation du prêt hypothécaire (pour des travaux de rénovation, par exemple). Il n'est pas limité dans le temps et suit l'évolution du marché des capitaux. Vous pouvez ainsi bénéficier d'une baisse des taux, mais devez également être en mesure d'assumer une hausse de ceux-ci. Vous pouvez, en tout temps, adopter un autre prêt hypothécaire de notre gamme.



Prêt hypothécaire Libor

Ce prêt vous permet de profiter de conditions régulièrement adaptées aux taux du marché. Le taux d'intérêt se compose du taux Libor et d'une marge fixée individuellement. À la fin de chaque période, le taux est automatiquement adapté aux conditions en vigueur pour la durée choisie. Si vous souhaitez bénéficier des avantages de ce produit tout en limitant le risque d'une hausse importante et rapide de votre taux, vous pouvez associer une tranche à court terme basée sur le Libor avec une ou plusieurs tranches à plus longue échéance en prêt hypothécaire à taux fixe.



Choisir son taux en fonction des tendances du marché

Selon le niveau des taux et la tendance du marché, votre choix se portera sur un taux fixe, un taux variable ou le taux Libor. Le tableau ci-dessous résume les choix possibles.

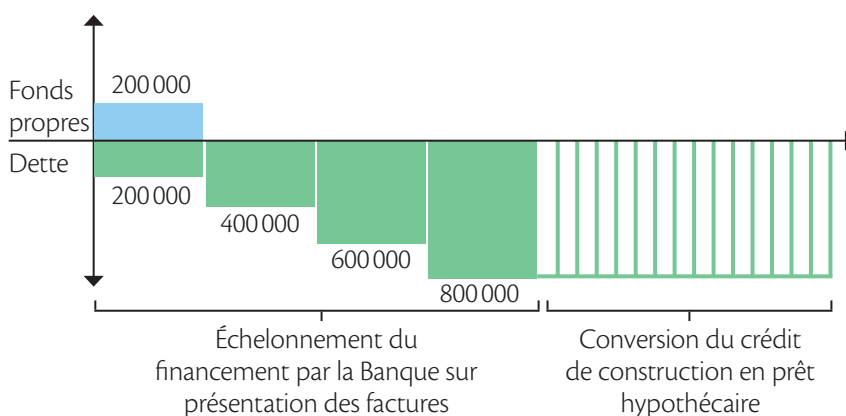
Votre conseiller sera en mesure de vous donner un plan optimal adapté aux spécificités de votre situation.

Niveau de taux	Tendance du marché	Taux fixe 2-5 ans	Taux fixe 6-10 ans	Taux Libor
élevé	⇒ stable	✓		
	⇩ baissière	✓		✓✓
moyen	⇧ haussière	✓✓	✓✓	
	⇒ stable	✓✓	✓✓	✓
	⇩ baissière	✓		✓✓
bas	⇧ haussière	✓	✓✓	✓
	⇒ stable	✓	✓✓	✓✓

Construire

Crédit de construction

Il permet de financer la construction ou la transformation d'un bien immobilier. Il est octroyé sous forme de limite en compte courant exploitable au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le compte est débité sur présentation de bons de paiement signés par le maître d'œuvre et l'architecte.

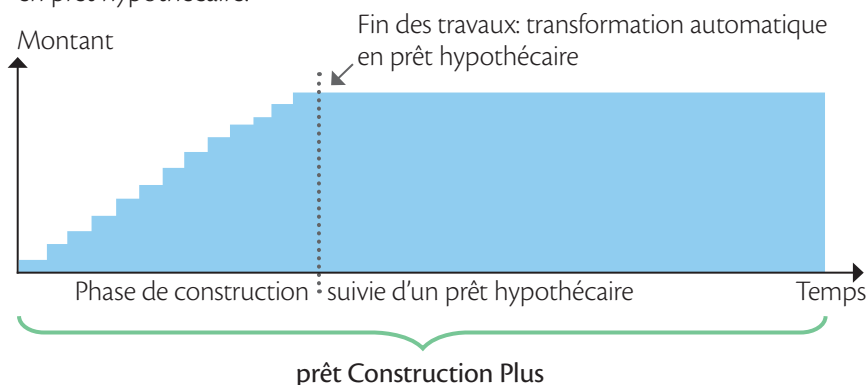


Une fois la construction terminée, le crédit est converti en prêt.

Prêt Construction Plus

Ce prêt est idéal pour financer la construction d'un nouvel objet immobilier. Avec un seul contrat, vous assurez votre taux pour le financement et la consolidation hypothécaire. Il est conclu pour une durée comprise entre 4 et 10 ans, sous la forme d'un prêt hypothécaire à taux fixe.

Durant la construction, votre prêt augmente au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de bons de paiement signés par le maître d'œuvre et l'architecte. Les intérêts sont calculés uniquement sur les fonds utilisés. Une fois les travaux terminés, le crédit est automatiquement consolidé en prêt hypothécaire.





Amortir

En matière de dette hypothécaire, l'amortissement aux deux tiers de la valeur de l'habitation doit s'effectuer sur 15 ans par tranches régulières.

L'amortissement peut se faire de manière directe depuis un compte standard ou indirectement, en utilisant un compte ou une police de troisième pilier pour y verser son amortissement.

L'amortissement direct

Ce procédé engendre une diminution progressive de la dette au fil des années et donc des intérêts débiteurs. La charge hypothécaire s'amenuise, mais la charge fiscale augmente.

En effet, les intérêts diminuant, votre revenu imposable augmente, car seuls les montants alloués au paiement des intérêts peuvent être déduits du revenu. De même, la dette hypothécaire s'amenuisant, votre fortune va augmenter.

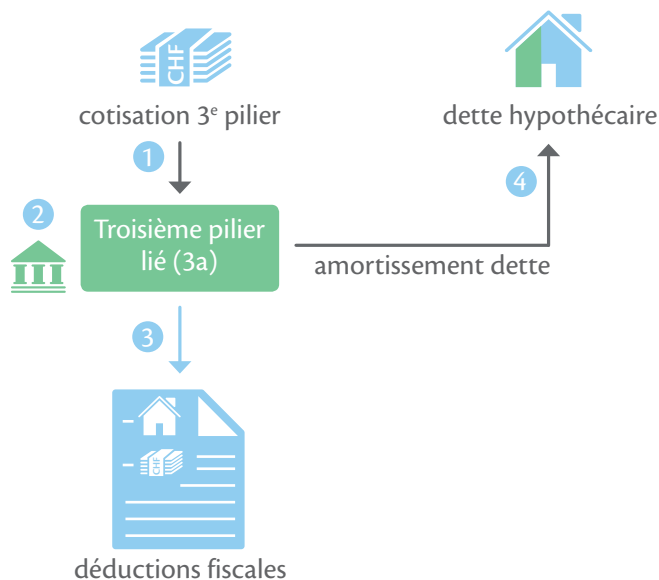
L'amortissement indirect

- 1 Les versements destinés à amortir le prêt hypothécaire lié à votre logement principal peuvent se faire par le biais du troisième pilier lié (pilier 3a), sous forme de compte ou de police d'assurance.
- 2 Votre troisième pilier est alors déposé en gage auprès du créancier.
- 3 Ainsi, le niveau de votre dette reste inchangé, ce qui vous permet de déduire de vos revenus des intérêts hypothécaires plus élevés que si vous remboursiez progressivement votre prêt.
- 4 A l'échéance convenue, le capital accumulé sur le troisième pilier est utilisé pour amortir effectivement la dette.

Plus d'informations sur
le compte Epargne 3



www.bcv.ch/Particuliers/Produits/Prevoyance/Compte-Epargne-3



Check-up de vos assurances

Qu'il s'agisse d'un dégât à votre habitation, d'une invalidité ou même d'un décès, il est recommandé d'assurer votre bien en cas de sinistre et de préserver vos proches, ainsi que vous-même, en cas d'accident de la vie.

Si vous construisez

Assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage

Les dispositions légales prévoient une responsabilité causale du maître d'ouvrage. En d'autres termes, votre responsabilité est engagée pour tout ce qui se produit sur le chantier. Cette assurance vous protège des conséquences financières liées à des dommages matériels et corporels dans le cadre du projet de construction ou pendant les travaux.

Assurance de construction

Il s'agit d'une assurance de choses qui offre une protection financière pendant la durée des travaux. Elle couvre les dommages causés à l'ouvrage ainsi que ceux résultant d'un défaut de construction ou de matériaux, les erreurs commises lors de l'exécution des travaux, la maladresse, la négligence ou l'imprudence. Les risques élémentaires tels les hautes eaux, la grêle ou la chute de pierres sont aussi assurés sur demande. Le vol est également compris, dans la mesure où les éléments de construction sont fixes.

Les incontournables

Assurance incendie et éléments naturels

Cette assurance est obligatoire dans le canton de Vaud. Elle est exclusivement conclue auprès de l'Établissement cantonal d'assurance (ECA).

L'ECA assure locataires et propriétaires contre les inondations par les eaux de surface dues aux éléments naturels et à l'extinction des incendies. Par nature, il faut entendre une action naturelle, soudaine et imprévisible d'une violence extraordinaire, dont on ne peut se prémunir par des mesures raisonnablement exigibles au sens de la Loi concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels.

L'ECA est informée directement par la Commune qui délivre un permis de construire. Le bâtiment est ainsi assuré dès le début des travaux.

Assurance privée

Pour vous couvrir contre les dégâts d'eau (conduite percée, refoulement des eaux dans une canalisation quelle qu'en soit l'origine, infiltration d'eau, etc.) ou ceux dus à la négligence (oubli de fermer un robinet, par exemple), il faudra vous adresser à votre assureur privé.

Assurance vie (mixte)

Il est fortement recommandé d'ajuster votre couverture d'assurance personnelle en vue de faire face au remboursement de vos engagements en cas d'imprévu (perte de gain, invalidité, décès). Sous forme de rente ou de capital, vous obtenez ainsi une sécurité supplémentaire en cas d'incapacité de gain et mettez votre famille à l'abri des soucis financiers en cas de décès.



Lors de votre entretien avec votre conseiller BCV, plusieurs documents ou informations seront utiles pour discuter de manière concrète de votre financement immobilier.

Documents personnels

Auprès de qui les obtenir

<input type="checkbox"/> Dernière déclaration d'impôt (copie complète)	client
<input type="checkbox"/> Certificat de salaire annuel et dernière fiche de salaire	client / employeur
<input type="checkbox"/> Extrait récent de l'Office des poursuites (datant de 3 mois au maximum)	Office des poursuites

Pour tous les types de logement

<input type="checkbox"/> Plan de situation / copie du cadastre (si disponible)	vendeur
<input type="checkbox"/> Extrait du Registre foncier (obligatoire pour les financements hors Vaud)	vendeur / Registre foncier / notaire
<input type="checkbox"/> Police d'assurance-incendie	vendeur / ECA / assurances
<input type="checkbox"/> Plan de construction / Plan d'ensemble	vendeur / maître d'ouvrage / architecte
<input type="checkbox"/> Année de construction ou dernières rénovations / transformations	client / vendeur
<input type="checkbox"/> Acte de vente notarié (si reprise auprès d'un établissement tiers)	client
<input type="checkbox"/> Plaquette de vente	vendeur / promoteur / agence immobilière
<input type="checkbox"/> Liste de loyers et état locatif (pour les immeubles plurifamiliaux)	vendeur / régie immobilière

Pour un appartement / PPE

<input type="checkbox"/> Surface habitable brute et nette (en m ²)	vendeur / maître d'ouvrage / architecte
<input type="checkbox"/> Acte constitutif de PPE (pour les nouvelles constructions)	vendeur / notaire
<input type="checkbox"/> Contrat de création des unités par étage, avec répartition des quotes-parts	vendeur / notaire
<input type="checkbox"/> Règlement d'utilisation et de gestion de la communauté en PPE	vendeur / notaire / communauté PPE
<input type="checkbox"/> Procès-verbal de la dernière assemblée générale de la copropriété	vendeur / notaire / communauté PPE
<input type="checkbox"/> Extrait des comptes d'exploitation de la copropriété d'exploitation	vendeur / notaire / communauté PPE
<input type="checkbox"/> Etat du fonds de rénovation	vendeur / notaire / communauté PPE

Pour la construction / rénovation d'une maison

<input type="checkbox"/> Devis / budget / coût détaillé par corps de métier	vendeur / maître d'ouvrage / architecte
<input type="checkbox"/> Permis de construire / de transformer (si disponible)	vendeur / maître d'ouvrage / architecte
<input type="checkbox"/> Contrat d'entreprise générale (si disponible)	entreprise générale
<input type="checkbox"/> Descriptif détaillé de la construction	vendeur / maître d'ouvrage / architecte
<input type="checkbox"/> Justificatif du volume construit	vendeur / ECA / maître d'ouvrage

Fonds propres

<input type="checkbox"/> Certificat d'assurance de la caisse de pensions avant le retrait (en cas de retrait anticipé ou de mise en gage du 2 ^e pilier)	caisse de pensions
<input type="checkbox"/> Si retrait du 2 ^e pilier: certificat de la caisse de pensions avec projection des rentes après le retrait	caisse de pensions
<input type="checkbox"/> Justificatif des avoirs de 3 ^e pilier (en cas de retrait anticipé ou de mise en gage du 3 ^e pilier)	fondation de prévoyance

Informations juridiques

Exclusion de responsabilité. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans le présent document sont exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions présentées dans ce document peuvent être modifiées à tout moment et sans que nous soyons obligés de vous les communiquer. Absence d'offre et de recommandation. Ce document a été élaboré par la BCV dans un but exclusivement informatif et ne constitue pas une offre ou une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de produits spécifiques. Les taux et les montants indiqués le sont à titre d'exemple et peuvent ne pas refléter les conditions actuelles du marché. Les conditions des prestations décrites sont soumises à des dispositions contractuelles disponibles sur demande et susceptibles d'être modifiées en tout temps. Pour une offre effective personnalisée, nous vous invitons à vous adresser à un conseiller BCV. Restrictions de diffusion. La diffusion de ce document n'est autorisée qu'en Suisse et la vente des produits décrits est soumise à des restrictions. Téléphones. Les appels téléphoniques qui nous sont adressés (en particulier aux numéros indiqués dans cette brochure) peuvent être enregistrés. En utilisant ce moyen de communication, vous acceptez cette procédure. Sites liés. La BCV n'assume aucune responsabilité quant au contenu d'autres sites web annoncés dans le présent document. Marques et droits d'auteur. Le logo et la marque BCV sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite de la BCV.



Banque Cantonale Vaudoise
Case postale 300
1001 Lausanne

0844 228 228
www.bcv.ch