
Événement digital «Votre rêve d’accession à la propriété: voici comment le concrétiser»

Q & A

Objectif du document	Répondre aux questions posées lors de l'événement numérique "Votre rêve de devenir propriétaire : voici comment le concrétiser". questions en suspens
Date	08 mai 2023

Sommaire de la Q&A

1. Les ressources propres.....	2
2. Portabilité.....	4
3. Estimation des biens immobiliers	5
4. Autres questions.....	6

1. Les ressources propres

Question	Réponse
Un bien à acheter est situé en zone agricole. La maison se trouve sur une grande parcelle agricole, est-ce un problème pour le versement anticipé de la CP ?	Non, la condition pour bénéficier de la CP est que le bien immobilier soit habité par le propriétaire lui-même. En outre, il faut ici tenir compte de la possibilité d'achat d'une grande parcelle agricole par un particulier, car dans ce cas, il existe des restrictions à l'achat.
Gelten Säule 3a Fonds-Anlagen auch als Eigenmittel?	Les placements en fonds du pilier 3a sont-ils également considérés comme des fonds propres ?
Retirer des fonds de la CP ou comment fonctionne l'expression 'déposer en garantie' ?	<p>Avec votre prestation de libre passage perçue, vous pouvez acheter une maison ou un appartement, acheter des participations à la propriété d'un logement ou rembourser une hypothèque. Le logement en propriété doit toutefois être destiné à vos besoins personnels en tant que résidence principale. L'achat d'un logement de vacances ou d'un appartement pour un enfant, par exemple, ne peut pas être financé avec votre avoir auprès de la caisse de pension. Un terrain à bâtir ne peut être acheté que s'il existe un projet de construction autorisé.</p> <p>Si la caisse de pension doit être mise en garantie, il s'agit d'une mise en gage. L'hypothèque peut alors être augmentée du montant mis en gage, à condition que la capacité financière soit toujours garantie. En outre, la question se pose de savoir si l'hypothèque doit être remboursée au début de la retraite avec ce capital de la caisse de pension ou si l'amortissement de l'hypothèque doit être plus élevé au fil des ans, afin que la mise en gage puisse être levée à la retraite (ou dès qu'elle n'est plus nécessaire).</p> <p>Vous trouverez de plus amples informations ici : https://www.raiffeisen.ch/pensionskasse/fr/votre-prevoyance/percevoir-des-prestations/propriete-du-logement.html</p>
Peut-on percevoir la caisse de pension pendant plusieurs années pour réduire l'hypothèque ou seulement une fois ?	Les retraits de la caisse de pension sont possibles au plus tôt tous les cinq ans.
Concernant le financement avec le 2e pilier : Une restriction du droit d'aliéner est inscrite au registre foncier. Le bien immobilier ne peut être revendu que si les fonds du 2e pilier sont intégralement remboursés. L'inscription et la radiation au registre foncier coûtent un peu, mais pas beaucoup. Vous avez dit qu'il fallait habiter soi-même le bien immobilier. Que se passe-t-il si le bien immobilier reste en propriété mais n'est plus habité par le propriétaire (par exemple, s'il est loué) ?	En principe, le montant du versement anticipé doit être remboursé en cas de location de l'immeuble. Il existe toutefois des exceptions pour lesquelles il est possible de renoncer à un remboursement. Il est donc recommandé de clarifier chaque cas individuellement.
Nous (3 personnes de plus de 50 ans) souhaitons acheter une "maison de retraite"... comment procéder ? Fonds de pension, combien de CE ?	En principe, il est possible d'acheter un logement à trois. Il convient toutefois de noter que le logement doit être acheté en copropriété et non en propriété commune. Pour cette situation, nous vous recommandons toutefois de faire appel suffisamment tôt aux conseils de votre banque et de clarifier à l'avance le retrait anticipé des fonds de la CP avec la caisse de pension correspondante.

	<p>Vous trouverez de plus amples informations ici : https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/logement-et-ten-dances/logement-55plus/logement-communautaire.html</p>
Peut-on également utiliser la caisse de pension/3a pour payer la communauté des héritiers ?	Si le versement est lié à l'acquisition d'un logement à usage personnel, un versement anticipé devrait être possible.
A partir de quand peut-on considérer quelque chose comme une prestation propre dans les fonds propres ? S'agit-il uniquement des travaux nécessaires, comme la peinture, etc.	<p>Si vous effectuez vous-même des travaux mentionnés dans le devis, ceux-ci peuvent être pris en compte comme prestation propre. Cela vaut également, par exemple, si vous pouvez vous procurer le matériel à un prix plus avantageux.</p> <p>Il est important de tenir compte des capacités (savoir-faire professionnel / perte de salaire éventuelle, etc.) ainsi que de la mise en œuvre réaliste dans le temps (réalisation des travaux dans les délais, faisabilité). Ces points doivent être examinés suffisamment tôt avec le conseiller bancaire afin de déterminer si et dans quelle mesure les prestations personnelles prévues peuvent être prises en compte.</p>
Dans le cas d'une prestation personnelle, est-ce que seule la propre profession est valable ou peut-on également faire appel à des collègues ?	<p>Il est également possible de faire appel à des collègues. Dans ce cas, il convient de déterminer avec soin si ces collègues doivent être rémunérés pour le travail qu'ils fournissent. Dans ce cas, ce montant devrait être déduit des prestations personnelles. Nous recommandons dans tous les cas de chercher à échanger suffisamment tôt avec les collègues ainsi qu'avec votre conseiller bancaire. Cela augmente la sécurité de la planification pour toutes les parties.</p> <p>En ce qui concerne les prestations propres, il convient de tenir compte des capacités (savoir-faire professionnel/éventuelle perte de salaire, etc.) ainsi que de la mise en œuvre réaliste dans le temps (réalisation des travaux dans les délais, faisabilité). Clarifiez ces points avec votre conseiller Raiffeisen pour savoir si et dans quelle mesure ces prestations personnelles peuvent être prises en compte.</p> <p>Il convient également de noter que les prestations propres ne peuvent pas être considérées comme des frais d'investissement lors du calcul de l'impôt sur les gains immobiliers. Plus elles sont élevées, plus l'impôt sur les gains immobiliers sera élevé en cas de vente.</p>
Quel pourcentage de la propriété foncière peut être pris en compte comme fonds propres ?	Vous devriez apporter au moins 20 % du prix d'achat - par le biais d'économies, de titres, de retraits anticipés de fonds de prévoyance ou de propriété foncière.
Guten Abend Wie sieht es aus mit Immobilien, gelten diese auch als Eigenmitteln, auch wenn sie in Deutschland liegen. Danke für eine Antwort.	Bonsoir Qu'en est-il des biens immobiliers, sont-ils également considérés comme des fonds propres, même s'ils sont situés en Allemagne. Merci de votre réponse.
Un appartement dont je suis propriétaire pour moitié avec ma sœur est-il également pris en compte comme fonds propres ? Si oui, est-ce que la moitié de la valeur d'usage est prise en compte ?	Dans cette situation, nous vous recommandons de discuter directement de la situation avec votre Banque Raiffeisen. En principe, d'autres biens immobiliers peuvent être pris en garantie. Cependant, comme vous n'êtes pas propriétaire de l'appartement à 100%, votre sœur devrait également donner son accord, car seul l'appartement entier peut être mis en gage et non pas seulement 50%.

Quel pourcentage de fonds propres faut-il avoir pour acquérir une résidence secondaire ?	Pour un "buy-to-let" (objet de rendement), il faut disposer de 25% de fonds propres ; pour un appartement ou une maison de vacances, ce taux est de 35%.
Quels sont les avantages de fonder une coopérative et d'acheter un bien immobilier en commun ? Est-il toujours possible de combiner un 2e et un 3e pilier ?	La participation à la propriété d'un logement pour ses propres besoins dans des coopératives de construction et d'habitation ou des sociétés anonymes peut être financée avec le compte de prévoyance, dans la mesure où le règlement de la société/coopérative concernée autorise un retrait anticipé dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement. Dans ce cas, nous vous recommandons de vous renseigner au préalable auprès des fondations concernées.
Si l'on acquiert d'abord le terrain à bâtir entièrement au moyen de fonds propres et que l'on souhaite ensuite y construire, le prix d'achat effectivement payé ou la valeur de nantissement calculée du terrain sont-ils considérés comme des fonds propres ? Qu'en est-il des terrains à bâtir non viabilisés ?	Le terrain à bâtir peut être pris en compte comme fonds propres dans la mesure où sa valeur correspond également au prix d'achat. Les terrains à bâtir non viabilisés ne peuvent pas être mis en gage si cela n'est pas en rapport avec la viabilisation et la construction d'un nouveau bien immobilier.

2. Portabilité

Question	Réponse
Quelle est l'importance du salaire dans le financement des biens immobiliers par rapport aux fonds propres ?	<p>La capacité financière vous indique si - notamment par rapport à votre revenu - les conditions financières sont réunies pour couvrir l'ensemble des frais courants de votre logement.</p> <p>Une hypothèque est considérée comme supportable si le total de vos frais de logement ne dépasse pas un tiers de votre revenu brut. En outre, vous devez apporter au moins 20 % de fonds propres dans le financement. En augmentant vos fonds propres, vous pouvez compenser un revenu éventuellement trop faible en souscrivant une hypothèque moins élevée.</p> <p>Vous trouverez de plus amples informations ici: https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-privés/hypothèques/hypopedia/bases-de-financement-hypothécaire.html</p>
Comment se compose la part de la capacité financière pour une hypothèque si ma femme est enceinte de 6 mois ? Est-elle quand même prise en compte par la banque ou celle-ci la considère-t-elle comme un revenu de 1,0 ?	L'important pour la banque est le revenu durable du preneur d'hypothèque. Si votre femme reprend le travail après la naissance de l'enfant, ce revenu peut bien sûr être pris en compte. Dans ce cas, nous vous recommandons toutefois, également pour vous personnellement, d'examiner attentivement la situation financière pendant cette période de transition.

3. Estimation des biens immobiliers

Question	Réponse
Existe-t-il un outil permettant d'estimer grossièrement un bien immobilier sur la base du code postal, de la taille du terrain, de l'âge, etc.	<p>Que vous souhaitiez acheter ou vendre un bien immobilier ou que vous souhaitiez simplement connaître la valeur d'un objet, une estimation immobilière professionnelle est certes un investissement judicieux, mais elle n'est indiquée que lorsqu'il faut passer aux choses sérieuses. L'application Raiffeisen CasaCheck est une alternative gratuite pour une première évaluation rapide. Il suffit de photographier l'objet et vous serez fixé !</p> <p>https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/vendre-un-bien-immobilier/evaluation-immobiliere/casacheck.html</p>
La banque peut-elle aider à estimer le prix du bien immobilier ?	<p>Oui, la banque détermine la "valeur de nantissement" du bien immobilier, qui sert de base au calcul du financement. Toutefois, cette valeur de nantissement n'est pas nécessairement égale au prix du marché du bien immobilier.</p>
Nous envisageons de reprendre le bien immobilier de nos parents. Il y a encore des locaux commerciaux dans l'immeuble, qui sont tous loués. Nous souhaitons conserver cette situation, mais nous aimerions faire estimer ces locaux individuellement afin de réajuster les loyers. En outre, la répartition des charges m'intéresserait également. La Raiffeisen propose-t-elle également ce service ?	<p>En principe, la banque met toujours en gage la totalité du bien immobilier. Les pièces individuelles ne sont pas acceptées comme garantie, sauf si elles sont divisées en propriétés par étage. Une augmentation de loyer n'est possible que sous certaines conditions.</p> <p>Pour cette situation individuelle, nous vous recommandons de vous adresser à votre banque Raiffeisen. Elle peut également vous aider à trouver d'autres experts.</p>

4. Autres questions

Question	Réponse
Où se trouve le taux d'intérêt fixe sur 10 ans ?	<p>Vérifiez les taux d'intérêt actuels sur le site web suivant : https://www.raiffeisen.ch/rch/fr/clients-privés/hypo-theques/taux-hypothecaires.html</p> <p>En outre, nous vous recommandons également de participer à l'événement numérique "Taux d'intérêt et immobilier : un marché en pleine mutation ?", qui aura lieu le 16.05.2023. Vous pouvez vous inscrire directement à l'adresse suivante : https://zinsen.event.raiffeisen.ch/?lang=fr</p>
Qu'en est-il du concubinage ? Y a-t-il des inconvénients à l'achat d'une maison ? À quoi faut-il faire attention ?	<p>Lorsque vous achetez un logement ensemble en tant que couple, vous le faites généralement en copropriété : les deux parties sont inscrites au registre foncier en tant que propriétaires du bien immobilier pour les parts qu'elles ont apportées. En droit suisse, il existe trois possibilités d'acquérir la propriété :</p> <p>Copropriété En cas de copropriété, les deux partenaires sont propriétaires et sont inscrits au registre foncier chacun pour sa part de propriété. Chaque partie peut disposer librement de sa propre part, mais elle en assume aussi les obligations (par exemple l'entretien). Si un copropriétaire souhaite vendre sa part, la loi accorde un droit de préemption aux autres copropriétaires. Si vous souhaitez retirer des fonds du 2e ou du 3e pilier, vous devriez choisir cette forme de propriété en concubinage.</p> <p>Propriété exclusive En cas de propriété exclusive, une seule partie est inscrite au registre foncier en tant que propriétaire du bien immobilier. Cette personne peut disposer librement du logement, mais elle est également seule responsable de son entretien. Si un propriétaire unique est marié et qu'il s'agit du logement familial du couple, il ne peut pas vendre le logement sans l'accord de son époux/épouse.</p> <p>Propriété commune Dans le cas de la propriété commune, plusieurs parties sont propriétaires du bien immobilier - et ce à parts égales, indépendamment de qui a apporté quel capital. Les propriétaires communs ne peuvent disposer du bien qu'ensemble. Il n'est pas non plus possible d'en vendre des parts. Cette forme de propriété n'est pas possible pour les concubins si, par exemple, des fonds du 2e ou du 3e pilier doivent être utilisés ou si, par exemple, un amortissement indirect doit être effectué via le pilier 3a.</p> <p>La situation financière au décès de l'un des partenaires doit également être bien analysée ici. Nous vous recommandons de prendre contact avec nos conseillers en prévoyance et en crédit afin d'examiner votre situation en fonction de vos besoins.</p>
Combien de réserves faut-il avoir - y a-t-il des règles à ce sujet ?	Il est judicieux de calculer les réserves sur la base d'un taux d'intérêt théorique de 5%. Lors du calcul de la capacité financière d'un crédit, un taux d'intérêt théorique de

	<p>5 % est pris en compte, bien que l'environnement actuel des taux d'intérêt soit plus bas, ce qui signifie que les réserves sont déjà prises en compte. En outre, le propriétaire d'un logement doit être conscient que les frais d'entretien et de réparation interviendront tôt ou tard. Déterminez le besoin de rénovation de votre logement à l'aide de l'outil d'analyse gratuit sur eValo.ch.</p> <p>En ce qui concerne la construction d'un nouveau logement, nous vous recommandons de toujours disposer de réserves pour d'éventuels coûts supplémentaires. La plupart du temps, des réserves sont déjà prévues dans le devis, mais la plupart des devis indiquent +/- 10-15% en fonction de l'avancement.</p> <p>D'une manière générale, la question des réserves est toutefois très axée sur les besoins individuels et l'état et l'âge du bien immobilier doivent également être pris en compte.</p>
<p>Die Beispielfamilie Hofer hat - obwohl sie schon ein Kind hat - ein hohes Jahreseinkommen mit 170'000 CHF. Haben Sie Finanzierungs-Tipps für Familien mit einem tieferen Jahreseinkommen?</p>	<p>La famille Hofer, par exemple, a un revenu annuel élevé de 170 000 CHF, bien qu'elle ait déjà un enfant. Avez-vous des conseils de financement pour les familles ayant un revenu annuel plus faible ?</p>