

Bank
Banque
Banca

CLER

A young child with brown hair, wearing a yellow dress, stands barefoot on a light-colored wooden step stool. The child is looking out of a window with white lace curtains, holding a small green object in their mouth. The kitchen has a blue wall and a white tiled floor with a diamond pattern. A white sink and a wooden basket are visible on the right side of the frame.

Bienvenue chez vous

Hypothèques
et financement de la construction



Vous devenez propriétaire.
Félicitations! Un grand pas en avant,
qui sera source de satisfactions,
mais vous confrontera aussi
à d'importantes décisions.



Aujourd'hui locataire, demain propriétaire. L'accession à la propriété est une démarche qui présuppose une réflexion approfondie et les conseils de professionnels de la finance, car elle marque un tournant radical dans votre vie, mais aussi dans votre situation patrimoniale et fiscale.

Nous serons ravis de vous guider sur le chemin qui mène chez vous. Nos conseillers de la Banque Cler se pencheront sur votre situation personnelle, vos finances et vos projets d'avenir afin de vous proposer le financement optimal.

Cadrer son budget

Vous êtes tenté(e) par la campagne, la ville ou l'agglomération? Vous recherchez une maison individuelle ou un appartement? Vous voulez faire construire ou acheter un objet existant? Faites-nous part de vos souhaits, et nous trouverons ensemble la solution de financement la plus adaptée à votre projet.

La règle des 80/20

On achète très rarement un bien immobilier sur ses propres deniers. Il faut disposer d'un apport personnel représentant au moins 20 % du prix d'achat ou de la valeur vénale (valeur à laquelle nous estimons le bien). Les 80 % restants sont en général financés par des hypothèques.

Que sont les fonds propres?

Les fonds propres incluent les avoirs en compte, l'épargne et les titres, mais aussi les avoirs du 3^e pilier, les valeurs de rachat des polices d'assurance, ainsi que les avances d'hoirie et les donations. Dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, il est également possible de retirer ou de mettre en gage des fonds de la caisse de pension.

Les fonds de tiers en deux points

Le capital manquant est mis à votre disposition par la Banque Cler sous forme d'hypothèque. La 1^{re} hypothèque couvre les deux tiers du prix d'achat / de la valeur vénale. La 2^e hypothèque garantit le montant restant, à concurrence de 80 %. Elle doit être remboursée dans un délai de 15 ans, au plus tard au 65^e anniversaire de l'emprunteur.

Mon revenu suffit-il à couvrir l'intégralité des coûts?

Vous ne paierez certes plus de loyer, mais vous aurez d'autres dépenses:

- Intérêts hypothécaires: afin de limiter les mauvaises surprises en cas de hausse des taux, nous nous basons pour nos calculs sur un taux d'intérêt annuel de 4,5 %.
- Amortissements: les hypothèques se remboursent par tranches.
- Frais d'entretien et frais annexes: les factures d'assurance, d'eau et d'électricité, ainsi que les réparations sont à la charge du propriétaire. Le mieux est de budgétiser pour ce poste 0,8 % par an du prix d'achat / de la valeur vénale de votre bien.

Ne pas oublier: toute acquisition immobilière implique aussi des frais ponctuels (établissement des cédulas hypothécaires, frais de notaire).

Oui, je peux me le permettre

On considère que la capacité à rembourser est acquise dès lors que les coûts générés par la propriété du logement, à savoir les intérêts hypothécaires théoriques, les amortissements et les frais courants, n'excèdent pas un tiers du revenu annuel net.

Pour savoir si votre acquisition est financièrement viable, un simple calcul suffit. Testez le simulateur hypothécaire de la Banque Cler ou prenez rendez-vous avec un conseiller.
www.cler.ch/hypotheques



Calcul de la capacité à rembourser

Financement		Exemple chiffré	Votre calcul
Prix d'achat / valeur vénale	100 %	675 000 CHF	
Apport personnel	20 %	135 000 CHF	
1 ^{ère} hypothèque	66,67 %	450 000 CHF	
2 ^e hypothèque	13,33 %	90 000 CHF	
Capacité à rembourser			
Charge d'intérêts pour les 1 ^{ère} et 2 ^e hypothèques (4,5 %* de 540 000 CHF)		24 300 CHF	
Amortissement de la 2 ^e hypothèque (sous 15 ans)		6 000 CHF	
Frais d'entretien et frais annexes (0,8 % du prix d'achat / de la valeur vénale)		5 400 CHF	
Charge annuelle totale (ne doit pas dépasser 1/3 du revenu net)		35 700 CHF	
Revenu annuel net requis		107 100 CHF	

* Pour évaluer la capacité à rembourser, nous nous basons sur un taux annuel moyen de 4,5%.
Vous avez ainsi la certitude que vous serez en mesure d'assurer la charge d'intérêts y compris en cas de hausse des taux.

Que se passera-t-il si?

Aujourd'hui, vous êtes en mesure d'accéder à la propriété.
Mais si vous vous retrouviez par la suite en incapacité de gain? Et une fois à la retraite? Nos conseillers sont là pour vous apporter des réponses et vous rassurer.



Faire le bon choix

Pour les adeptes de la prudence

Hypothèque à taux fixe

Le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée définie.

Vous pouvez ainsi planifier précisément votre charge d'intérêts et n'êtes soumis(e) à aucun risque de variation des taux.

Vous pouvez fixer votre taux à l'avance.

Pour les amateurs de flexibilité

Hypothèque à taux variable

Le taux d'intérêt est ajusté en fonction de l'évolution du marché.

Si les taux baissent, le vôtre aussi. Si les taux augmentent, le vôtre est également adapté en conséquence.

Vous bénéficiez ainsi d'une très grande souplesse.

Vous pouvez en outre à tout moment opter pour un autre modèle hypothécaire.

Pour ceux qui aiment calculer

Hypothèque SARON

Votre taux d'intérêt se base sur le SARON composé d'une durée de 3 mois et sur la marge convenue.

Vous profitez d'un contexte de taux baissiers.

Si les taux montent, il suffit que vous changiez de modèle hypothécaire.



Pour les collectionneurs

Hypothèque Supercard

En échange de 20 000 superpoints, vous profitez d'un rabais de taux intéressant.

L'hypothèque Supercard correspond à une hypothèque à taux fixe: le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée définie.

Vous n'êtes soumis(e) à aucun risque de variation des taux et pouvez planifier précisément votre charge d'intérêts.



Pour les écologistes convaincus

Hypothèque écologique

Votre projet de construction respectueux du développement durable mérite un taux préférentiel.

L'hypothèque écologique fonctionne comme une hypothèque à taux fixe.

Le taux d'intérêt reste inchangé pendant toute la durée définie. Vous pouvez planifier précisément votre charge d'intérêts et n'êtes soumis(e) à aucun risque de variation des taux.

Se lancer dans des travaux, c'est ouvrir grand son portefeuille!

Vous réalisez des travaux de construction, de transformation ou de rénovation? Le crédit de construction permet de régler au fur et à mesure les factures transmises par les différents artisans, via un compte dédié. Une fois les travaux achevés, vous transformez le crédit de construction en une hypothèque de votre choix.

Vous voulez en savoir plus?

Vous trouverez sur notre site internet plus d'informations sur nos conditions actuelles, les rabais de taux, les durées, les montants minimum et maximum ou encore les possibilités d'amortissement. www.cler.ch/hypotheques



Un pas après l'autre

Il existe de nombreuses possibilités de financer son logement. La Banque Cler vous seconde pas à pas pour trouver la solution hypothécaire la mieux adaptée à vos besoins.



La bonne combinaison



Les différents modèles hypothécaires peuvent être combinés. Vous êtes donc libre de vous concocter le mix de financement le plus adapté.

Vous pouvez atténuer les effets d'une éventuelle hausse des taux en subdivisant votre hypothèque en plusieurs tranches, chacune assortie d'une durée différente. Cela vous évite d'avoir à toutes les prolonger simultanément, une démarche pénalisante lorsque les taux sont élevés.

Les questions fondamentales à se poser pour choisir le bon mix hypothécaire:

- Pour combien d'années dois-je fixer les taux?
- A quelle vitesse et dans quelle mesure est-ce que je souhaite tirer parti des baisses de taux?
- Quel niveau mes frais d'intérêts peuvent-ils atteindre tout en restant supportables?
- Comment puis-je profiter d'avantages fiscaux?

Adressez-vous tout simplement à la Banque Cler

Par téléphone, dans votre succursale ou à votre domicile, vous pouvez compter sur nos spécialistes pour vous élaborer les meilleures propositions de financement. Nous nous réjouissons d'avance de votre prise de contact.

Direct ou indirect

Le remboursement de votre hypothèque peut s'effectuer de deux manières.

L'amortissement direct

Vous remboursez chaque année le même montant directement à la Banque Cler. Le capital restant dû diminue ainsi régulièrement – tout comme votre charge d'intérêts annuelle. Dans le cadre d'un amortissement direct, vos versements ne sont toutefois pas déductibles des impôts.



L'amortissement indirect: un ingénieux mécanisme

Vous effectuez chaque année des versements de montant identique sur votre compte de prévoyance 3 à la Banque Cler. Vous ne réglez pas votre dette hypothécaire tout de suite, mais constituez une épargne à long terme. Vous amortissez votre hypothèque en partie ou en totalité ultérieurement, avec l'épargne accumulée.

L'amortissement indirect: des avantages fiscaux de taille

- Cette solution vous permet de déduire de votre revenu imposable les montants versés sur le compte de prévoyance 3 et, donc, de réaliser des économies d'impôt.
- Par ailleurs, les intérêts débiteurs sur votre hypothèque demeurent élevés pendant toute la durée définie, ce qui vous donne droit à une déduction fiscale de montant constant.
- Comme votre dette hypothécaire ne se résorbe pas, vous bénéficiez en outre d'un impôt sur la fortune réduit.





Troisième ou deuxième pilier?

Quelle est la meilleure solution pour financer votre logement en propriété: recourir à votre épargne de la prévoyance individuelle (3^e pilier) ou à celle de la prévoyance professionnelle (2^e pilier)?

Les capitaux de prévoyance viennent grossir les fonds propres

Vous pouvez demander le versement d'une partie de votre avoir de prévoyance afin d'augmenter votre apport personnel. Cela réduira votre besoin de fonds de tiers et, par tant, votre charge d'intérêts.

Puier dans son épargne de prévoyance change la donne en matière de droits à prestations

Le revers de la médaille, c'est que vous devrez déclarer au fisc le montant de votre retrait anticipé du 2^e ou / et du 3^e pilier. Mais attention: cette solution peut affecter les prestations versées par la caisse de pension en cas d'incapacité de gain ou de décès. Un retrait anticipé induit toujours une réduction des prestations à la retraite. Renseignez-vous auprès de votre conseiller.

Recourir aux capitaux de prévoyance ouvre certaines portes

Vous avez également la possibilité de mettre en gage votre épargne de prévoyance pour garantir votre hypothèque. Cela accroît votre marge de manœuvre financière en vous permettant de souscrire une hypothèque plus élevée. L'augmentation de la charge d'intérêts vous permet de déduire davantage dans votre déclaration d'impôt. Et votre épargne de prévoyance continue à produire des intérêts. Au moins 10% du montant de fonds propres requis doivent toutefois provenir de votre fortune.

Un bilan individuel s'impose

Chaque variante de financement présente des avantages et des inconvénients. Dans le cadre d'une analyse de prévoyance, nous déterminons si vos prestations en cas d'invalidité ou de décès sont suffisantes pour permettre à vos proches de continuer à assumer le logement en propriété.

Ce n'est que le début

L'accession à la propriété est la première étape. Nous accompagnons les primo-accédants et poussons la réflexion plus loin. Nous vous indiquons par exemple comment mettre en place un compte Entretien pour mieux gérer les rénovations, économiser des impôts, atteindre vos objectifs d'épargne et exploiter les opportunités de rendement à long terme. Nous vous conseillons si vous envisagez des travaux de transformation ou de rénovation. Vous êtes aussi cordialement invités à nos réunions d'information exclusives sur les questions immobilières. La Banque Cler est le partenaire idéal des propriétaires.

Offrez la sécurité à vos proches

L'accession à la propriété alourdit encore vos responsabilités. Comment garantir la sécurité de votre famille en cas d'imprévu?

Assurance contre le pire des scénarios: le décès ou l'invalidité

L'assurance-vie, l'assurance perte de gain ou encore l'assurance risque décès procureront à votre famille une sécurité financière en cas de perte ou de baisse de revenu consécutive à un décès, à un accident ou à une maladie. La Banque Cler vous aide à trouver la solution optimale pour vous prémunir au mieux contre ces risques, votre famille et vous.

Assurance de construction ou assurance des bâtiments: car les complications ne sont pas rares dans l'immobilier

Vous avez intérêt à réfléchir suffisamment tôt à la souscription des principales assurances afin de vous protéger contre d'éventuels dommages causés aux personnes et aux choses.



Réaliser des économies d'impôt

Qui refuserait de réduire sa facture fiscale? Accéder à la propriété a une incidence directe sur les impôts sur le revenu et la fortune. Comment optimiser fiscalement ses hypothèques, ses amortissements et sa charge d'intérêts?

Impôt sur le revenu: optimisation via l'amortissement indirect

La valeur locative de votre logement est incluse dans le revenu pris en compte. Vous déclarez donc un revenu plus élevé. La bonne nouvelle, c'est que vous pouvez déduire les intérêts hypothécaires ainsi que les frais d'entretien, d'exploitation et de rénovation réguliers. Si votre charge d'intérêts annuelle et vos frais courants sont supérieurs à la valeur locative de votre bien, votre facture fiscale s'en trouvera réduite. C'est en cela que l'amortissement indirect est pertinent: les paiements d'intérêts restant constants pendant toute la durée de l'hypothèque, l'imposition est moindre; sans oublier que les versements sur le compte de prévoyance 3 sont déductibles du revenu imposable.

Impôt sur la fortune: diminution via la souscription d'une hypothèque

Votre logement en propriété fait partie de votre fortune. C'est l'administration fiscale compétente qui en définit la valeur imposable, en général nettement en deçà du prix du marché. La dette hypothécaire peut également venir en déduction de votre fortune. Plus la valeur fiscale est basse et le montant de l'hypothèque élevé, moins votre impôt sur la fortune sera important.

Impôt sur les biens immobiliers: à la revente

Le jour où vous vendrez votre maison ou votre appartement en réalisant une plus-value, vous devrez en principe acquitter un impôt sur les biens immobiliers, variable d'un canton à l'autre. Si vous utilisez le produit de cette vente pour racheter un logement à usage personnel, votre dette fiscale sera en principe différée.

Droits de mutation: variables selon les cantons

Dans certains cantons, des droits de mutation sont exigibles sur le prix d'achat. Les règles de calcul des sommes à payer par l'acheteur et le vendeur sont hétérogènes.

Autres frais à assumer

D'autres frais doivent être budgétés: l'authentification par un notaire de l'acte de vente, l'inscription au registre foncier, l'établissement des cédulas hypothécaires et, le cas échéant, la commission de l'agence immobilière. Votre conseiller de la Banque Cler vous aidera à obtenir une vue d'ensemble des coûts à prévoir.

S'adresser à des experts pour ne pas passer à côté d'économies d'impôt

Profitez des services de conseil personnalisés offerts par la Banque Cler pour optimiser vos impôts. Prenez rendez-vous dès maintenant!



En de bonnes mains

Notre nom reflète notre programme.
En romanche, «cler» signifie clair, simple
et compréhensible. Nos garanties:

Nous parlons argent, sans tabous, quelle que soit votre fortune.

«Parler d'argent ne se fait pas»: telle est la règle tacite. Les banques se cachent derrière des termes techniques, tiennent des discours ampoulés et compliquent délibérément les choses. Nous entendons faire évoluer cette situation. Nous parlons argent. Nous sommes à l'écoute de notre clientèle, posons des questions et conseillons en toute franchise. Car il n'y a pas de raison que seuls les spécialistes soient capables de gérer intelligemment des capitaux.

Les opérations bancaires doivent être simples, du moins pour vous.

Nous entendons clarifier et simplifier au maximum les opérations bancaires pour notre clientèle afin de les rendre conviviales. En notre qualité de banque attitrée, nous vous proposons tout ce dont vous pouvez avoir besoin pour gérer vos affaires financières. Nous vous aidons aussi à changer de banque si votre établissement actuel se fait quelque peu prier. De notre côté, si vous décidez de solder un compte détenu chez nous, nous respecterons votre volonté.

Un bon conseil ne doit pas forcément se payer cher, il doit surtout être utile.

La vie nous réserve bien des surprises. Elle nous place dans des situations tantôt agréables, tantôt délicates, où la question de l'argent est incontournable. Dans tous ces

moments-là, vous pouvez compter sur nous. La finance est notre métier: nous vous aiderons à garder votre situation financière bien en main, quelle qu'elle soit.

Nous agissons dans l'intérêt général, depuis 1927.

Notre banque est issue du mouvement coopératif suisse. Sous l'appellation «Banque des coopératives et des syndicats», elle s'est intéressée très tôt au financement de logements coopératifs. Elle a été rebaptisée par la suite «Banque Coop».

En 2017, notre établissement est devenu la «Banque Cler». Ces changements de nom successifs ne modifient en rien notre culture sociale. Bien au contraire: l'égalité salariale, l'offre de produits financiers et de modèles de travail adaptés aux familles, les réseaux de femmes, la recherche contre le cancer et le courant vert sont autant d'exemples actuels de notre engagement social.

Une banque suisse détenue par des Suisses et destinée aux clients suisses. Un concept hyper-ennuyeux, non?

La Banque Cler ne serait pas un sujet intéressant pour un thriller. Nous sommes bien trop pragmatiques et conscients des risques. Nous assurons le suivi de familles, de couples et de clients individuels ainsi que celui de petites et moyennes entreprises. En Suisse.

La Basler Kantonalbank, notre propriétaire, nous apporte son soutien: nous bénéficions ainsi d'une stabilité et d'une prévisibilité élevées, d'un faible niveau de risque, d'une vision à long terme et d'une politique d'investissement réfléchie.

Nous trouvons cette sorte d'ennui hyper-passionnante.



Prêt(e) à franchir le pas?

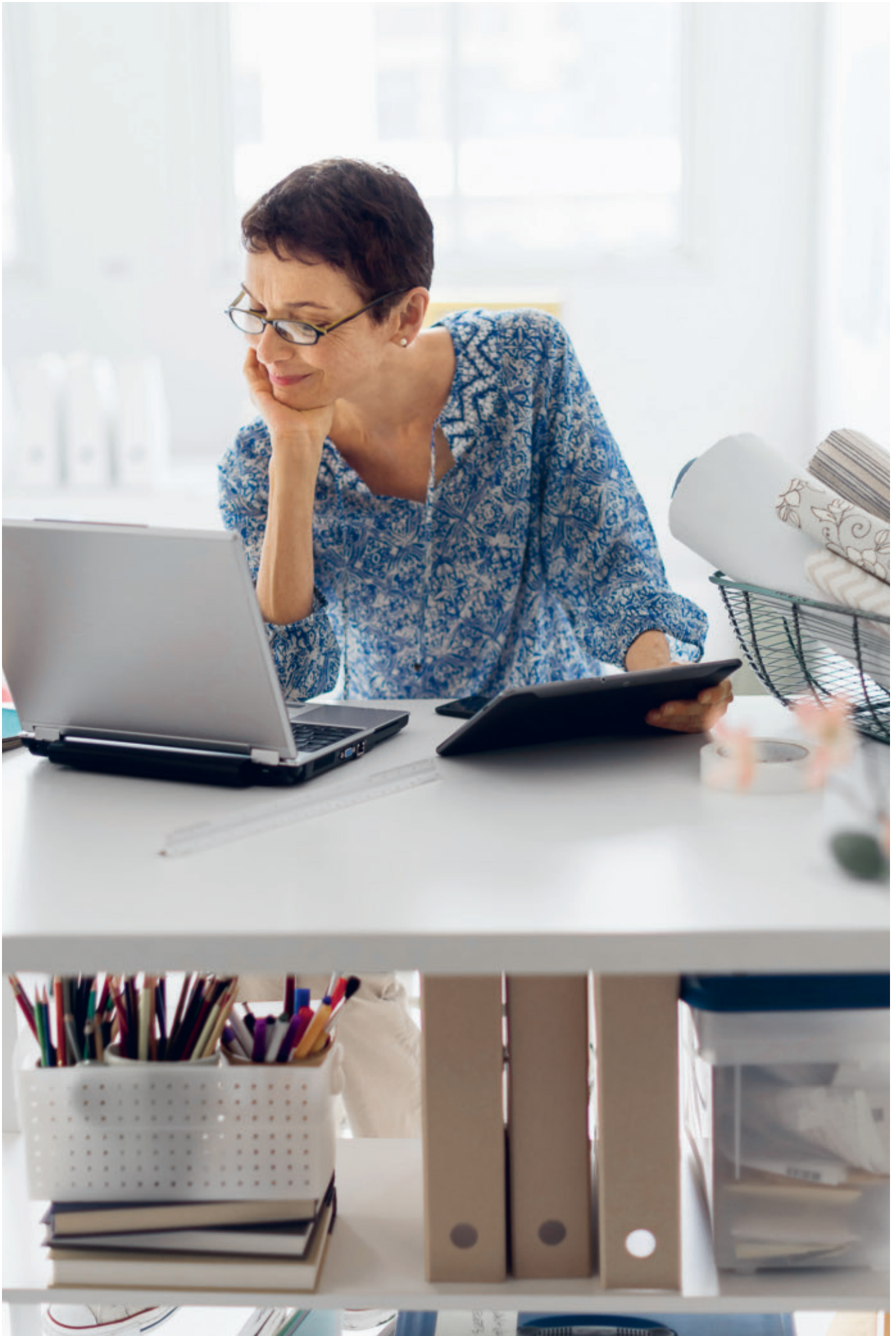
Il est rassurant de savoir que son logement repose sur des bases financières solides. Tout comme il est rassurant d'avoir trouvé la bonne banque.

Prêt(e) à franchir le pas? Nous le sommes. Les conseillers de la Banque Cler vous accompagnent dans votre démarche avec professionnalisme et seront à vos côtés pour célébrer la remise des clés de votre chez-vous.

Le financement optimal. La banque adéquate.

Banque Cler SA
Case postale
4002 Bâle

Notre Centre de conseil
est joignable du lundi au vendredi,
de 8h00 à 20h00, au 0800 88 99 66.
info@cler.ch



Banque Cler SA
Case postale
4002 Bâle

Téléphone 0800 88 99 66
info@cler.ch
www.cler.ch

Les informations figurant dans le présent document revêtent un caractère purement informatif. La Banque Cler ne saurait garantir leur exactitude, leur actualité et leur exhaustivité. Les présentes déclarations ne constituent ni une recommandation de placement, ni une invitation à soumettre une offre. Nous préconisons de solliciter l'avis d'un professionnel avant toute décision d'investissement. La Banque Cler se réserve le droit de modifier à tout moment ses offres de prestations et ses prix. Certains produits ou services peuvent faire l'objet de restrictions juridiques et n'être donc pas disponibles pour l'ensemble des clients ou personnes intéressées. L'utilisation de contenus de la présente brochure par des tiers, notamment dans leurs propres publications, requiert l'accord préalable de la Banque Cler.