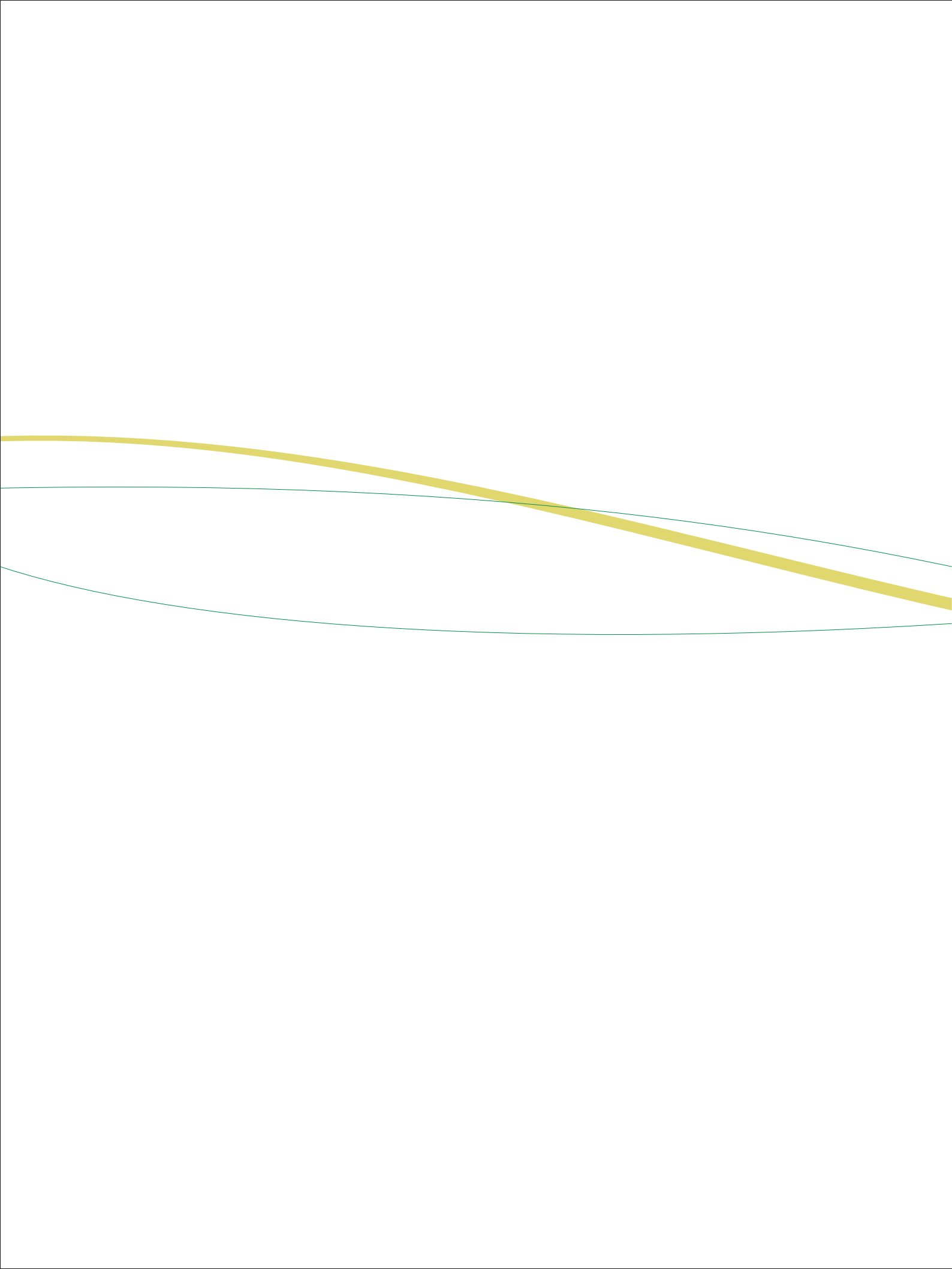


Vous souhaitez devenir propriétaire :
mettez tous les atouts de votre côté





Sommaire

5

Du rêve à la réalité...
Mettez tous les atouts de votre côté!

8

Etape n°1
Etablissez un budget réaliste

9

Etapes n°2
Dégagez les fonds propres nécessaires

10-11

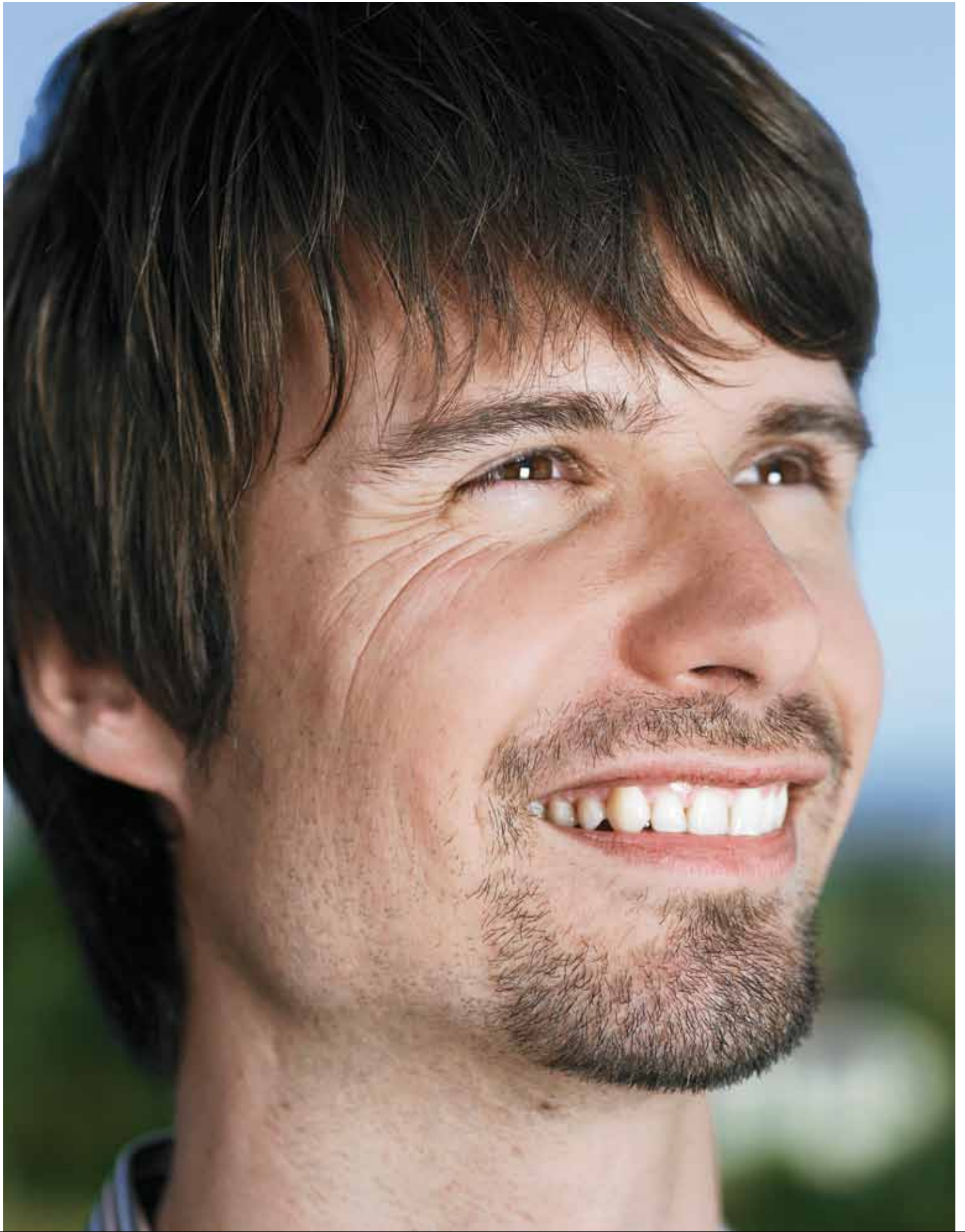
Etape n°3
Amortissez votre hypothèque

12

Etape n°4
Tirez parti de votre assurance vie

16-17

Etape n°5
Assurez vos arrières



Du rêve à la réalité... Mettez tous les atouts de votre côté!

Vous rêvez de posséder votre maison ou votre appartement, et vous avez décidé que le moment était venu de franchir le pas. La décision de devenir propriétaire ne doit toutefois pas être prise à la légère. En effet, du rêve à la réalité, certaines embûches doivent être évitées, et l'idée enthousiasmante d'acquérir son chez-soi ne doit pas faire oublier certaines précautions d'usage.

Ainsi, pour cet investissement important, une analyse précise et rigoureuse de votre situation est nécessaire. Certaines questions clés doivent trouver une réponse claire :

- Mon budget est-il suffisant pour acquérir l'objet convoité ?
- Comment me procurer les fonds propres nécessaires à mon achat ?
- Quelle solution dois-je privilégier pour amortir mon hypothèque ?
- S'il devait m'arriver un coup dur, quelles seraient les conséquences financières pour ma famille ?

Pour répondre à ces questions, recourir aux conseils d'un spécialiste est en général recommandé.

Retraites Populaires bénéficie d'une longue expérience en matière de prévoyance, d'un savoir-faire professionnel reconnu et d'une connaissance éprouvée du marché vaudois de l'immobilier. Nous sommes là pour vous guider dans vos réflexions et vous aider à prendre les bonnes décisions.

N'étant pas rémunérés au volume d'affaires, nos conseillers en prévoyance et nos spécialistes des prêts hypothécaires se soucient avant tout de trouver, avec vous, la solution la plus favorable et la mieux adaptée à vos besoins.





Etape n°1

Etablissez un budget réaliste

Avant de porter votre choix sur un bien immobilier, vous devez d'abord faire le point sur votre situation personnelle et sur les charges qui résulteront de votre investissement. Un budget réaliste doit donc être établi, qui devra prévoir un éventuel changement des conditions financières de votre emprunt hypothécaire.

Vous avez, en général, la possibilité de financer le 80% du prix d'achat de votre bien au moyen d'un prêt hypothécaire. En la matière, Retraites Populaires vous offre les conditions suivantes : 70% du prêt en premier rang, 10% en deuxième rang.

Dans de telles conditions, quelle charge financière pourrez-vous raisonnablement supporter ? Le principe appliqué par Retraites Populaires veut que, dans le cadre de l'achat d'un bien immobilier, la charge financière soit supportable si les intérêts pour les hypothèques, les charges d'entretien et les amortissements ne dépassent pas les 30% du revenu annuel net du foyer. Nos spécialistes sont à votre disposition pour vous aider à effectuer cette évaluation.

Hypothèque en 1^{er} rang ou hypothèque en 2^e rang ?

Les institutions financières découpent parfois leurs crédits hypothécaires en deux tranches, ce qui leur permet de mieux diversifier le risque couru. En cas de liquidation du bien immobilier, la créance en premier rang est la première à être honorée ; de ce fait, l'institution financière est quasiment certaine d'en retrouver la valeur en cas de revente.

Le risque couru sur le deuxième rang est plus important. Ce risque accru est couvert par un taux d'intérêt supérieur de 0,5% à 1% par rapport à celui pratiqué pour le premier rang.

Etape n°2

Dégagez les fonds propres nécessaires

En ce qui concerne vos apports personnels, ceux-ci doivent représenter au minimum les 20% du prix d'achat. Les frais annexes, comme par exemple les droits de mutation (impôt prélevé sur une transaction immobilière), doivent être comptés en sus.

Si vos économies personnelles sont insuffisantes, vous pouvez notamment constituer des fonds propres au moyen de votre prévoyance professionnelle (2^e pilier). L'encouragement à la propriété du logement vous autorise effectivement à disposer de fonds lors de l'acquisition d'un logement destiné à votre usage personnel. Le versement anticipé de ce capital de prévoyance vous permet de dégager des liquidités immédiates.

Attention cependant aux conséquences : cette solution entraîne logiquement une réduction de votre rente de vieillesse, voire de vos couvertures en cas de décès et d'invalidité. N'oubliez donc pas de prendre, si possible, les mesures nécessaires pour reconstituer tout ou partie de votre prévoyance. Notons de plus que le capital versé par anticipation est immédiatement soumis à l'impôt, impôt qui ne peut être acquitté au moyen de ce même capital.

Etape n°3

Choisissez la solution qui vous convient pour amortir votre hypothèque

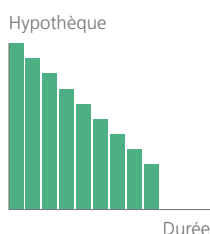
Vous pouvez amortir votre hypothèque de façon directe ou indirecte. Quelle solution retenir ? Seule une analyse de votre situation personnelle (votre âge, le montant de votre revenu imposable, le niveau du taux d'intérêt hypothécaire) permettra de répondre clairement à cette question.



L'amortissement direct

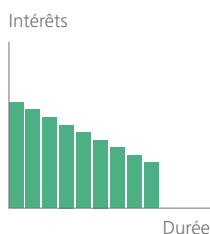
Un remboursement régulier de la dette

Des versements réguliers, conenus d'avance, vous permettent de diminuer progressivement le montant de votre hypothèque. Fiscalement, la part des versements destinée au remboursement de la dette n'est pas déductible de votre revenu imposable.

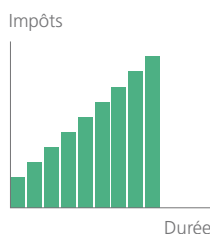


Des intérêts de la dette qui diminuent

La part des intérêts dus sur votre dette hypothécaire diminue. Fiscalement, seuls les intérêts de la dette sont déductibles de votre revenu imposable.



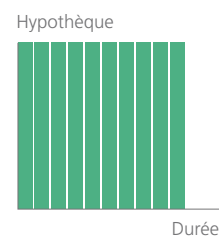
Des impôts qui augmentent | Comme les intérêts de la dette diminuent, votre revenu imposable augmente. Il en va donc de même de votre charge fiscale, tant en ce qui concerne l'impôt sur le revenu que celui sur la fortune.



L'amortissement indirect

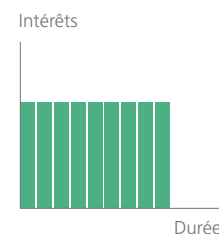
Un remboursement unique de la dette

Les versements réguliers ne sont pas affectés au remboursement de votre hypothèque, mais au financement d'une assurance vie. Au terme de cette dernière, le capital assuré vous permettra d'amortir tout ou partie de votre dette, en une seule fois. En concluant votre assurance vie dans le cadre de la prévoyance individuelle liée, vous déduisez, de votre revenu imposable, les primes affectées à son financement.



Des intérêts de la dette qui restent fixes

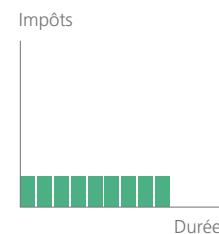
A taux hypothécaire constant, les intérêts dus sur votre dette ne varient pas; vous bénéficiez ainsi d'une déduction fiscale stable.



Si nécessaire (par exemple, en cas d'augmentation du taux d'intérêt de votre hypothèque), vous pouvez, en cours de contrat, demander le remboursement de votre police d'assurance pour amortir partiellement et immédiatement votre dette, et faire ainsi baisser le niveau de votre charge d'intérêts.

Des avantages fiscaux qui restent constants

L'amortissement indirect diminue fortement votre charge fiscale pendant le financement de votre assurance vie (déduction conjointe des intérêts de la dette et de la prime de votre contrat de prévoyance individuelle liée).



Etape n°4

Tirez parti de votre assurance vie

Vous renoncez au remboursement régulier de votre hypothèque et investissez dans une police de prévoyance individuelle liée, donc assortie d'avantages fiscaux (notamment la déductibilité de la prime de votre revenu imposable). Votre assurance est mise en gage auprès du créancier hypothécaire.

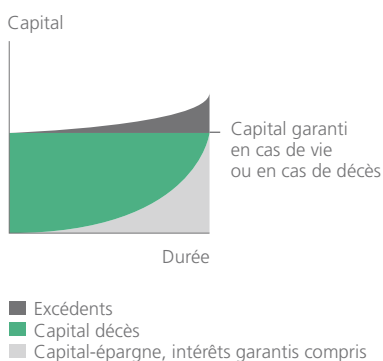
A l'échéance du contrat, la prestation ne vous est pas versée directement mais est affectée à l'amortissement de votre prêt hypothécaire. Pour ce faire, quelle forme d'assurance vie faut-il choisir ? Il n'y a pas de réponse unique à cette question. Le choix de la forme d'assurance dépend de votre situation financière personnelle. Le produit RP Duo répond, par exemple, parfaitement à la plupart des besoins.

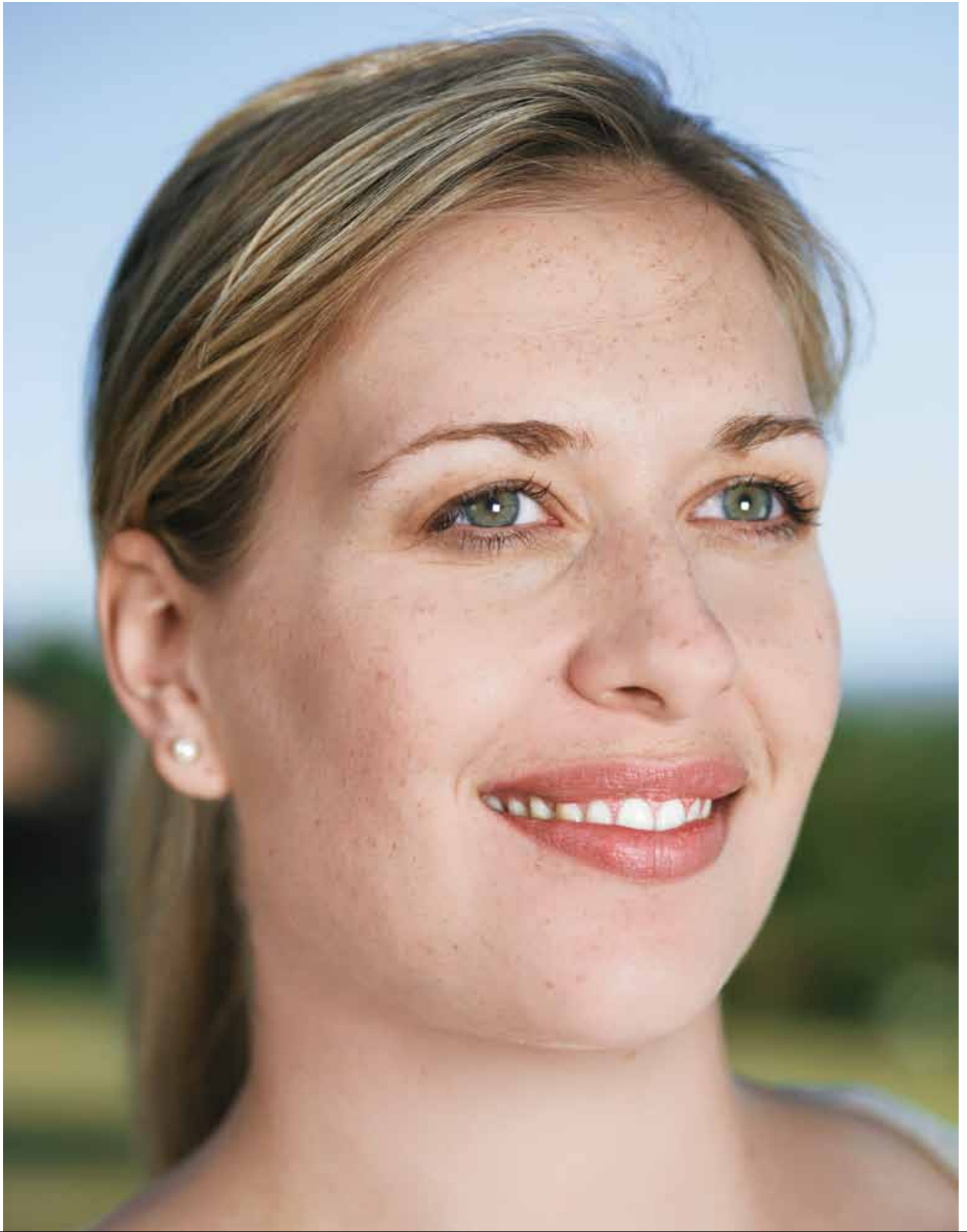
RP Duo

Caractéristiques | RP Duo est une assurance mixte qui vous offre une protection en cas de décès, tout en constituant un capital que vous affecterez, le moment venu, au remboursement de votre hypothèque. Le taux d'intérêt est garanti et vous participez aux excédents de Retraites Populaires, ce qui vous permet d'obtenir un rendement intéressant.

Prestation | Le capital garanti est payable immédiatement en cas de décès, au plus tard en cas de vie à l'échéance de la prestation. De plus, la libération du paiement des primes en cas d'incapacité de gain vous permettra d'atteindre votre objectif même en cas de coup dur.

RP Duo à primes périodiques







Etape n°5

Assurez vos arrières

L'analyse de votre situation personnelle vous a conforté dans votre désir de devenir propriétaire et vous avez décidé de franchir le pas !

Mais avez-vous pensé aux conséquences financières que ne manqueraient pas d'entraîner, pour vous et/ou vos proches, votre invalidité ou votre décès ? Avez-vous pris toutes les mesures de prévoyance nécessaires pour que la propriété du logement puisse être garantie ?

Pour mettre vos proches à l'abri de tout souci, nous avons développé deux outils de protection.

RP Abri

RP Abri vous offre la possibilité de combler tout ou partie de la diminution des couvertures en cas de décès et d'invalidité survenue à la suite du versement anticipé de votre capital de prévoyance (encouragement à la propriété du logement dans le cadre du 2^e pilier).

RP Refuge

RP Refuge vous offre la possibilité de renforcer vos couvertures en cas de décès et d'incapacité de gain.

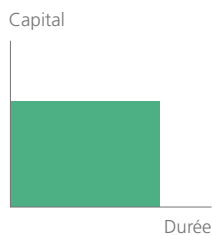
Prestation en cas de décès | Le capital garanti, qui peut être constant ou décroissant, est payable immédiatement en cas de décès.

Le capital constant est idéal pour garantir un prêt hypothécaire sans amortissement. Le capital décroissant est idéal pour garantir un prêt hypothécaire avec amortissement.

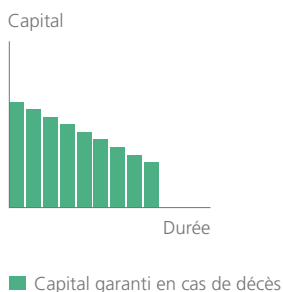
Prestation en cas d'incapacité de gain | Cette prestation, versée sous forme de rentes mensuelles, vous garantit un revenu de remplacement en cas d'incapacité de gain due à une maladie ou à un accident. Elle est versée, au terme d'un délai d'attente convenu, aussi longtemps que dure l'incapacité de gain, au plus tard cependant jusqu'à l'âge terme choisi.

Vous participez de plus aux excédents de Retraites Populaires sous la forme d'une réduction de votre prime d'assurance.

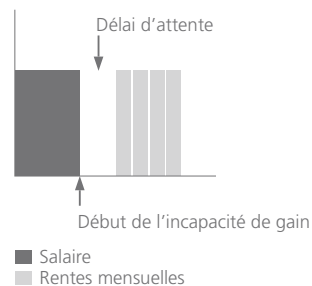
Capital constant

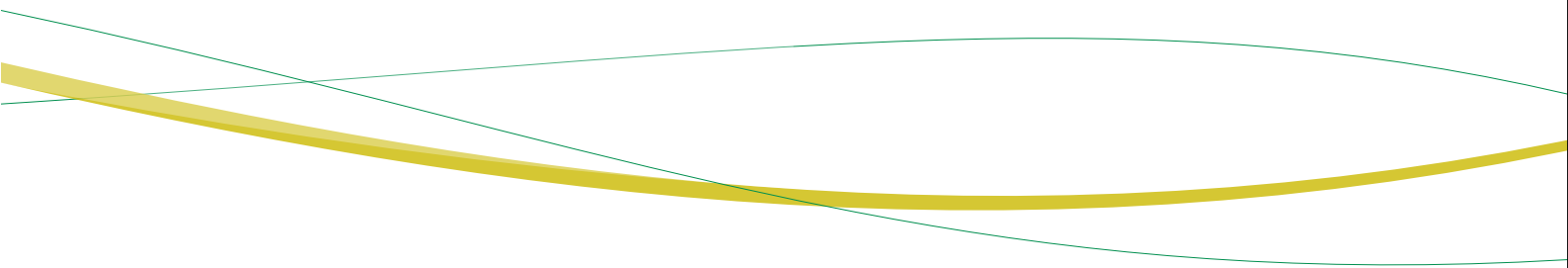


Capital décroissant



En cas d'incapacité de gain





Profiter d'un conseil fiable et accessible | La prévoyance, c'est complexe, et il n'est pas toujours évident de savoir à qui faire confiance. Retraites Populaires est une mutuelle d'assurances dont la simplicité et le respect sont deux valeurs essentielles. Nos conseillères et conseillers, qui ne sont pas rémunérés en fonction du volume d'affaires, sont là pour vous servir et vous informer. Avec eux, vous pouvez parler en toute confiance, partager vos préoccupations et obtenir les explications qui vous manquent.

www.retraitespopulaires.ch

Siège

Rue Caroline 9
Case postale 288
1001 Lausanne
Tél. 021 348 26 26
Fax 021 348 23 27
info@retraitespopulaires.ch
Réception 8h30-17h

Agence

Yverdon-les-Bains
Rue de la Plaine 51
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains
Tél. 021 348 28 21
Fax 021 348 28 29
Réception 8h-12h