

# Devenir propriétaire de son logement en toute sérénité





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

Vous rêvez de posséder votre maison ou votre appartement et avez décidé que le moment était venu de franchir le pas.

Afin de réaliser votre projet dans les meilleures conditions, il est indispensable de procéder par étapes.

### Quelles sont ces étapes ?

1. Etablir un budget
2. Définir le financement
3. Choisir l'amortissement de l'hypothèque
4. Conclure une assurance vie



## Etablir un budget

Avant de porter votre choix sur un bien immobilier, vous devez d'abord faire le point sur votre capacité financière.

### De quoi s'agit-il ?

La capacité financière détermine si vous pouvez remplir les conditions financières requises pour couvrir la totalité des frais courants du logement que vous aurez acheté. Dans ce cadre, votre revenu joue un rôle important.

### Comment calculer le revenu nécessaire ?

Il s'agit de comparer les frais courants de votre bien immobilier avec votre revenu. Si les coûts du logement sont inférieurs à 33% de votre revenu, votre capacité à assumer le financement de votre bien devrait être donnée.

### Quels coûts sont pris en compte dans le calcul de la capacité financière ?

Les coûts dont il est tenu compte sont par exemple les intérêts (théoriques) du prêt hypothécaire, les frais d'amortissement et les charges d'entretien du bien (assurances, chauffage, électricité, etc.)

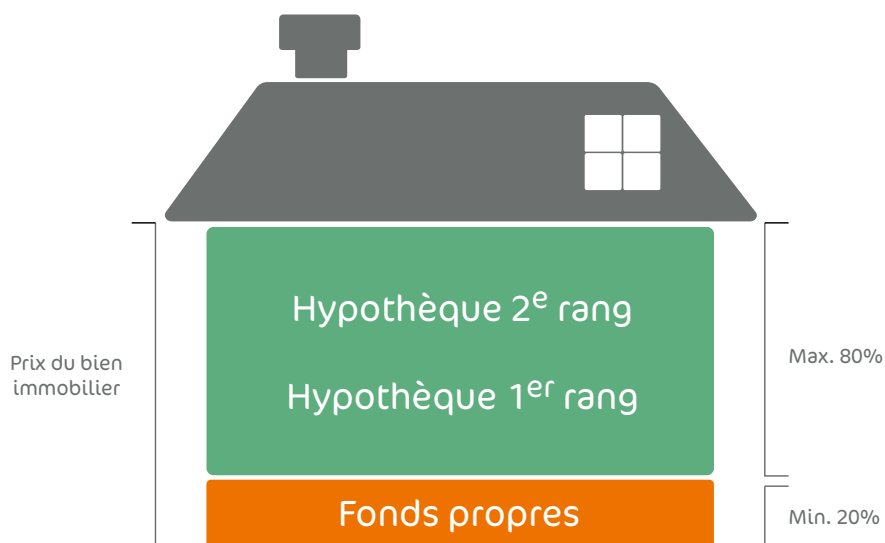
## Définir le financement

### Financement du bien immobilier

Lors de l'achat de votre bien, il est important de trouver le bon mix de financement.

Le financement se compose toujours d'apports personnels et de fonds tiers.

De manière générale, votre logement doit être financé au minimum par 20% d'apports personnels et au maximum par 80% de fonds tiers, c'est-à-dire par une hypothèque.



### Composition des fonds propres

Les fonds propres doivent évaluer au minimum 20% de la valeur du bien immobilier et peuvent provenir de différentes sources :

L'épargne personnelle doit être égale ou supérieure à 10% de la valeur du logement. Cette épargne peut provenir d'avoirs bancaires, d'une police d'assurance vie ou d'une avance d'hoirie.

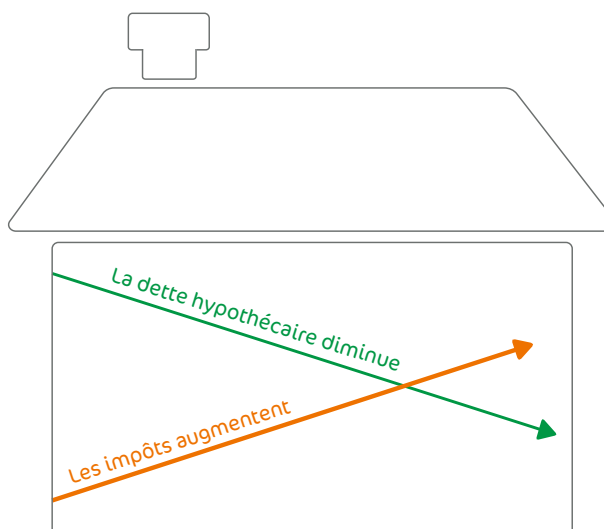
Les pourcentages manquants peuvent, à certaines conditions, être financés par des fonds provenant de votre prévoyance professionnelle (2<sup>e</sup> pilier).

## Choisir l'amortissement de son hypothèque

Vous pouvez rembourser votre hypothèque de deux façons, soit par un amortissement direct ou par un amortissement indirect.

### L'amortissement direct:

Vous remboursez votre dette hypothécaire par des versements réguliers. Ces versements vous permettent de diminuer votre hypothèque progressivement, ainsi que la charge d'intérêts.



### L'inconvénient:

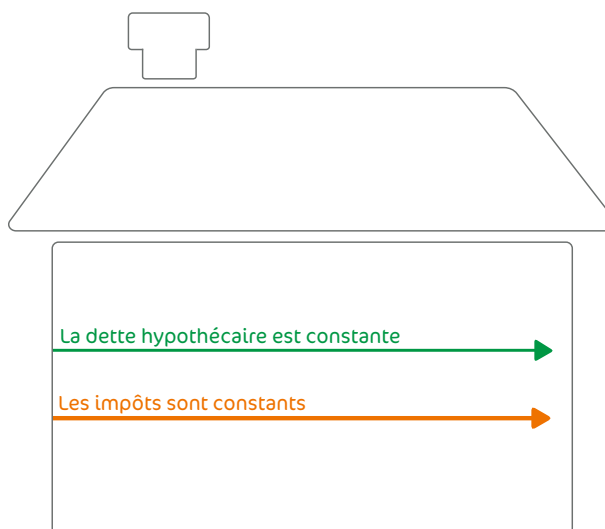
Les intérêts de votre dette - déductibles fiscalement - diminuent, votre revenu imposable augmente, et donc vos impôts augmentent également.

### L'amortissement indirect:

Vous effectuez des versements réguliers, mais ceux-ci sont affectés au financement d'une assurance vie de prévoyance liée.

Votre hypothèque et la charge d'intérêts y relative restent constants.

A l'âge de la retraite, vous utilisez le capital accumulé pour rembourser en une fois tout ou partie de votre dette.



### Les avantages :

Le montant des intérêts hypothécaires que vous pouvez déduire dans votre déclaration d'impôts est inchangé pendant toute la durée définie.

Les montants versés sur votre assurance de prévoyance liée sont également déductibles.

Vous profitez des rendements et des taux préférentiels de la prévoyance.

### Quel type d'amortissement choisir?

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.





## Conclure une assurance vie

Vous renoncez au remboursement régulier de votre hypothèque et investissez dans une police de prévoyance individuelle liée, assortie d'avantages fiscaux.

Votre assurance est mise en gage auprès du créancier hypothécaire.

Vous pouvez, selon votre situation familiale et financière, profiter d'une protection en cas de décès ou d'incapacité de gain afin que vos proches ou vous-même puissiez continuer à profiter de votre logement, même en cas de coup dur.

A l'échéance du contrat, la prestation ne vous est pas versée directement mais est affectée à l'amortissement de votre prêt hypothécaire.



## Pourquoi choisir Retraites Populaires?

Pionnière de l'assurance depuis plus de 110 ans dans le canton de Vaud, nous proposons nos services à tous ceux qui désirent se simplifier la vie tout en garantissant des prestations de retraite qualitatives et une couverture efficace des risques invalidité et décès. Ainsi, nous vous accompagnons tout au long de votre vie, grâce à des prestations de premier ordre et une prise en charge globale pour vous apporter une réponse personnalisée. La neutralité est notre mot d'ordre - nous souhaitons vous en faire profiter.

## Ce qui compte pour nous, c'est vous

Fiabilité, proximité, responsabilité et efficacité sont les valeurs que nous cultivons. Ainsi, nous cherchons à simplifier votre quotidien. Avec nos prêts hypothécaires, vous construisez votre avenir sereinement.

## Envie d'en savoir plus ?

Rendez-vous dans l'une de nos 3 agences  
ou contactez-nous par email

[conseillers@retraitespopulaires.ch](mailto:conseillers@retraitespopulaires.ch)



## Votre avenir, notre mission.

Nos conseillers sont disponibles pour vous. N'étant pas rémunérés au volume d'affaires, ils n'ont d'autre motivation que de répondre à vos besoins et partager une relation de confiance. Pour en savoir plus, contactez-nous ou rendez-vous sur notre site internet.

[retraitespopulaires.ch/prets](https://retraitespopulaires.ch/prets)

### Lausanne (siège)

Rue Caroline 9  
Case postale 288  
1001 Lausanne  
Tél. 021 348 21 11  
[info@retraitespopulaires.ch](mailto:info@retraitespopulaires.ch)

### Yverdon-les-Bains

Rue de la Plaine 51  
Case postale 1159  
1401 Yverdon-les-Bains  
Tél. 021 348 28 21  
[yverdon@retraitespopulaires.ch](mailto:yverdon@retraitespopulaires.ch)

### Nyon

Rue Neuve 4  
Case postale 1345  
1260 Nyon 1  
Tél. 021 348 20 20  
[nyon@retraitespopulaires.ch](mailto:nyon@retraitespopulaires.ch)