

**BANQUE  
MIGROS**

# Nos prêts hypothécaires

Édifiez votre logement  
sur des fondations solides



# Nous sommes la banque à l'échelle humaine



## **Nous allons à la rencontre des gens d'égal à égal**

C'est toujours à cœur ouvert que nous accueillons les gens. C'est ainsi que nous trouvons ensemble des solutions à chaque préoccupation.



## **Vous pouvez nous faire confiance**

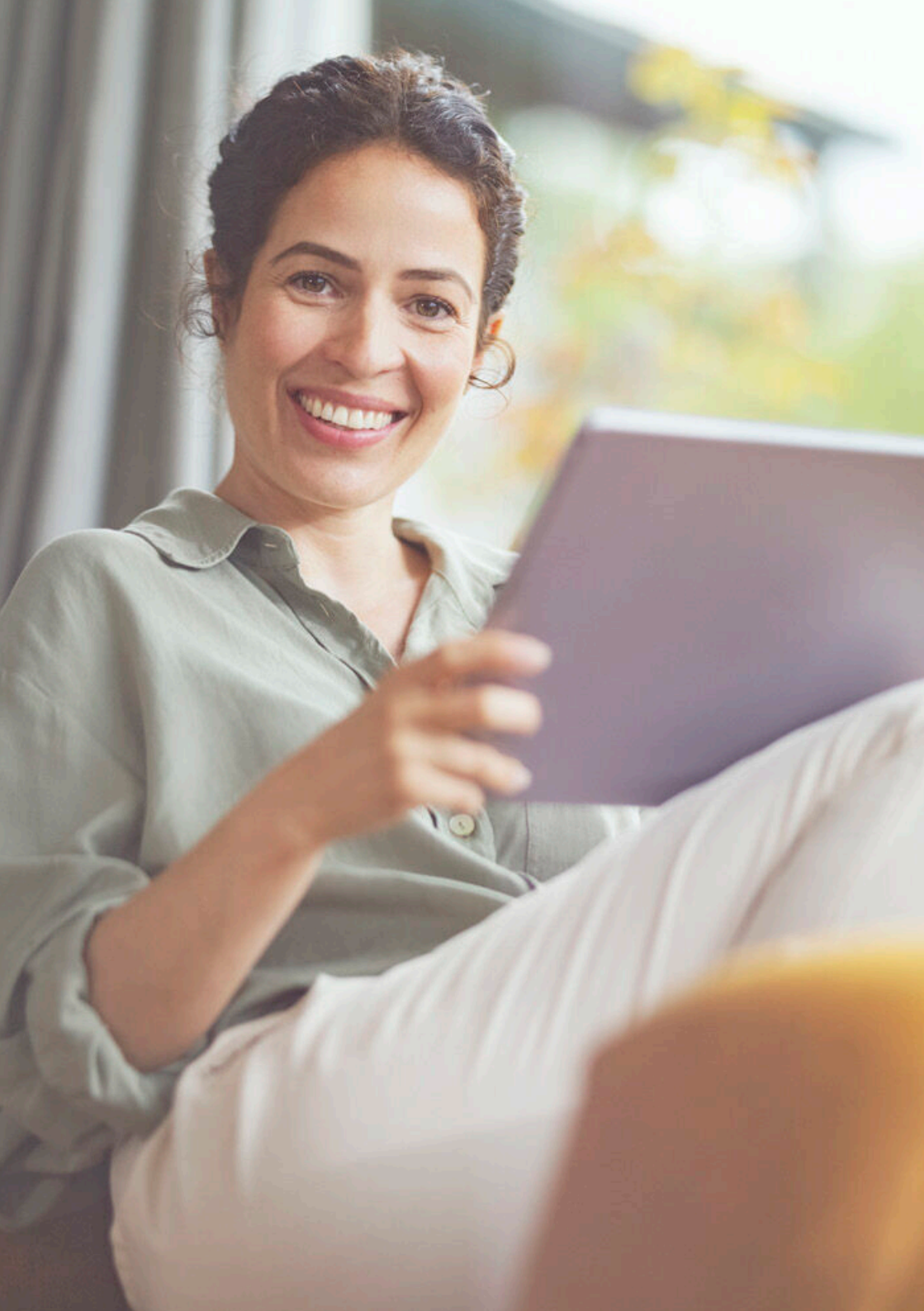
Nos actions sont solides. Nous agissons sur des bases solides et sommes fidèles à notre parole. Peu importe que nous fassions quelque chose pour la première ou la centième fois.



## **Nous en faisons beaucoup parce que les gens sont importants pour nous**

Notre credo, c'est d'en faire plus qu'il ne faut. Nous répondons aux besoins des gens avec passion et compétence, qu'ils soient grands ou petits.

Vous rêvez d'un logement bien à vous? La Banque Migros vous soutient avec des solutions attrayantes. Du financement de votre premier appartement au crédit pour un assainissement énergétique en passant par le prêt hypothécaire pour la maison de vos rêves.



# Cap sur le financement

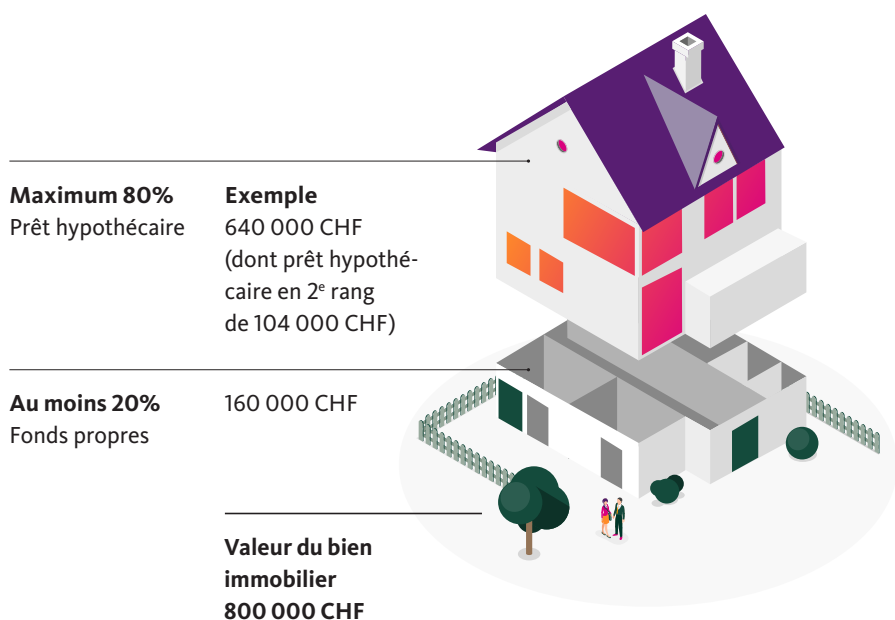
---

<b>Fonds propres et financement</b>	Poser les fondations: dès 20% d'apport personnel, vous pouvez obtenir le financement du bien immobilier de vos rêves.
<b>Revenus et dépenses</b>	La sécurité avant tout: ainsi, le rapport entre les frais courants et votre revenu net reste raisonnable.
<b>L'offre qui convient à votre logement</b>	Attractivité et solidité: formules de prêts hypothécaires, crédits de construction et avantages tarifaires avec la Banque Migros.
<b>Conseil fiscal</b>	Bien conseillé(e): comment amortir votre prêt hypothécaire tout en profitant de réductions d'impôt.

---

# Fonds propres et financement – votre contribution et notre soutien

Pour acheter un appartement ou une maison, il vous faut au moins 20% d'apport personnel. Nous nous chargeons du reste.



Ce graphique illustre le rapport entre fonds propres et montant de financement pour un bien foncier d'une valeur de 800 000 CHF.

## Fonds propres

### **Votre contribution**

Votre apport personnel doit éгалer au moins 20% de la valeur du bien immobilier que vous souhaitez acquérir. 10% au moins doivent se présenter sous la forme de:

- avoirs en compte
- capital de prévoyance (3<sup>e</sup> pilier)
- produit de la vente de titres
- soutien de la famille (p. ex. donation)
- assurance-vie

À partir de 10%, vous pouvez également utiliser des fonds du 2<sup>e</sup> pilier (avoirs de caisse de pension) ainsi que des garanties supplémentaires.

### **Nantissement**

Peut-être le moment n'est-il pas optimal pour vendre vos titres. Peut-être ne souhaitez-vous pas toucher votre capital de prévoyance avant l'heure. Dans ce cas, le nantissement peut s'avérer judicieux.

### **Retrait anticipé**

Le retrait anticipé d'avoirs de caisse de pension est une option à envisager si vous souhaitez apporter davantage de fonds propres et limiter le montant du financement. Ainsi, vous réduisez également la charge d'intérêts.

## Financement

### **Notre soutien**

La Banque Migros finance au maximum 80% de la valeur de votre bien immobilier.

Dans les zones très convoitées et dans le cas d'objets particuliers, la valeur du bien immobilier peut être plus élevée du point de vue du vendeur ou de la vendeuse que du nôtre.

En tant qu'acheteur ou acheteuse, il vous appartient de combler vous-même la différence éventuelle en apportant des fonds propres qui ne proviennent pas du 2<sup>e</sup> pilier. En ce cas, nous finançons moins de 80% de la valeur du bien immobilier.



# Revenu et dépenses – la sécurité avant tout

En trouvant le bon équilibre entre charges et revenus, vous vous ménagez une importante marge de manœuvre pour l'avenir.

## Revenu

### Valeurs sûres

Votre revenu se compose des éléments suivants:

- revenu net issu de l'activité professionnelle (y c. 13<sup>e</sup> mois de salaire)
- revenu du conjoint / de la conjointe ou partenaire responsable solidairement du prêt hypothécaire
- autres revenus réguliers

### Déductions personnelles

Pour le calcul de votre capacité financière, c'est votre revenu net qui est déterminant. Il convient donc de déduire de votre revenu certaines charges personnelles telles que:

- les pensions d'entretien versées aux ex-conjoint(e)s ou ex-partenaires
- une partie des pensions alimentaires versées pour les enfants
- les mensualités de leasing et de crédit privé

## Dépenses

### Taux d'intérêt

Pour éviter tout problème en cas de hausse des taux du marché, nous intégrons à nos calculs un taux d'intérêt théorique s'élevant actuellement à 4,75%.

### Frais annexes

Les frais annexes comprennent notamment les dépenses courantes de chauffage, d'eau, d'entretien domestique, d'entretien du jardin, d'électricité, de raccordement au câble, de traitement des eaux usées et d'enlèvement des déchets ainsi que les réserves à constituer pour les réparations et le remplacement d'appareils. Les charges théoriques représentent un forfait de 0,8%, et pour les immeubles remplissant les critères d'efficacité énergétique (Minergie, CECB), 0,6% de la valeur du bien immobilier.

### Amortissement

La Banque Migros finance jusqu'à 80% de votre logement. En tant qu'emprunteur ou emprunteuse, vous devez alors ramener votre prêt hypothécaire à au moins 67% en l'espace de 15 ans, mais au plus tard jusqu'à l'âge de la retraite. Le montant de remboursement annuel est fixé contractuellement.



## Capacité financière

### Maximum 35%

Les dépenses ne doivent pas dépasser 35% de votre revenu net.

Ainsi, vous conservez une confortable marge de manœuvre financière. Déterminez en ligne votre capacité financière à acquérir le bien immobilier de vos rêves.

Exemple	en CHF
<b>Valeur du bien immobilier</b>	<b>800 000</b>
<b>Prêt hypothécaire</b> (80% de 800 000 CHF)	<b>640 000</b>
Charge d'intérêts théorique ( $4,75\% \times 640\,000$ CHF)	30 400
Amortissement (prêt hypothécaire en 2 <sup>e</sup> rang: 104 000 CHF / 15 ans)	6934
Frais annexes théoriques ( $800\,000$ CHF $\times$ 0,8%)	6400
<b>Total des coûts annuels</b>	<b>43 734</b>
<b>Revenu net annuel</b>	<b>130 000</b>
<b>Charge financière</b>	<b>33,6%</b>
(43 734 CHF / 130 000 CHF)	(possible jusqu'à 35%)



[banquemigros.ch/calculateur-hypothecaire](https://banquemigros.ch/calculateur-hypothecaire)

# L'offre qui convient à votre logement

Découvrez vos avantages tarifaires avec la Banque Migros ainsi que nos formules de prêts hypothécaires et nos crédits de construction.

- Nous vous proposons d'emblée des conditions attrayantes. Chez nous, vous n'avez pas besoin de négocier.
- Notre taux d'intérêt vaut pour la totalité du prêt hypothécaire. Vous vous épargnez la majoration de taux d'intérêt pratiquée habituellement par les banques pour le prêt hypothécaire en 2<sup>e</sup> rang.
- Nous simplifions vos premiers pas. S'il s'agit de votre premier financement, vous bénéficiez d'une réduction Start supplémentaire pendant 5 ans.
- Votre logement en propriété remplit les critères d'efficacité énergétique? Dans ce cas, vous bénéficiez d'une réduction Éco pendant 5 ans.

## Offres sur mesure

Nous vous proposons des formules de prêts hypothécaires et de crédits de construction sur mesure. Sélectionnez et combinez les produits au sein de la gamme présentée ci-après et demandez-nous un conseil personnalisé.



[banquemigros.ch/prest-hypothecaire](https://banquemigros.ch/prest-hypothecaire)

# Formules de prêts hypothécaires

## **Prêt hypothécaire à taux fixe**

Que vous souhaitiez vous prémunir contre les hausses de taux ou définir à long terme un taux d'intérêt, notre prêt hypothécaire à taux fixe vous garantit un budget clair.

- Durée de 2 à 10 ans
- Pas de modification des taux d'intérêt
- Montant minimal: 100 000 CHF
- Réduction Start disponible
- Réduction Éco disponible
- Possibilité de fixer les amortissements

## **Prêt hypothécaire SARON**

Vous voulez de la flexibilité et acceptez de fortes fluctuations de taux? Alors, le prêt hypothécaire SARON est ce qu'il vous faut. En cas de hausse des taux d'intérêt, vous passez aisément à un prêt hypothécaire à taux fixe.

- Durée illimitée
- Modification des taux d'intérêt tous les 3 mois
- Montant minimal: 100 000 CHF
- Possibilité de fixer les amortissements

## **Prêt hypothécaire à taux variable**

Vous attendez le bon moment pour passer à une solution de financement plus avantageuse? Vous envisagez de faire des remboursements plus élevés que prévu? Vous avez besoin d'un financement transitoire avant la vente d'un bien immobilier? Avec le prêt hypothécaire à taux variable, vous conservez la flexibilité nécessaire.

- Durée illimitée
- Modification des taux d'intérêt possible à tout moment (avec avis préalable)
- Pas de montant minimal
- Amortissements extraordinaires possibles après concertation

## **Limite hypo**

Gardez une flexibilité maximale. Avec la limite hypo, vous pouvez disposer librement et à tout moment de la limite de crédit accordée en l'utilisant comme bon vous semble.

- Durée illimitée
- Modification des taux d'intérêt possible à tout moment (avec avis préalable)
- Montant minimal: 10 000 CHF



[banquemigros.ch/pret-hypothecaire](https://banquemigros.ch/pret-hypothecaire)



## Formules de financement de construction

### **Crédit de construction**

Notre solution de financement idéale pour vos projets de construction ou de rénovation. En réglant progressivement les factures des corps de métier, le montant de votre crédit n'augmente qu'au fil de l'avancement des travaux. Vous ne payez d'intérêts que sur le montant du crédit utilisé et profitez ainsi d'un avantage optimal.

- Durée illimitée (pour la période du projet de construction)
- Modification des taux d'intérêt possible à tout moment (avec préavis)
- Recommandé à partir de 100 000 CHF

### **Prêt hypothécaire plutôt que crédit de construction**

Les entreprises générales demandent souvent un paiement fractionné du prix d'achat à différentes dates en fonction de l'avancement des travaux. Vous pouvez acquitter ces tranches en passant directement par un prêt hypothécaire, sans souscrire de crédit de construction.

### **Prêt hypothécaire et crédit de construction**

Si vous réalisez votre propre projet de construction, vous pouvez contracter un prêt hypothécaire au moment même de la construction. Celui-ci vous permet de régler immédiatement les factures à partir d'un montant de 100 000 CHF (pour acquérir le terrain, par exemple). Dès que votre crédit de construction a été utilisé à hauteur de 100 000 CHF, nous le transformons en prêt hypothécaire à taux fixe ou prêt hypothécaire SARON.

### **Prêt hypothécaire anticipé**

Il faut parfois réagir rapidement – par exemple à cause de l'évolution des taux d'intérêt. À votre demande, nous procédons au versement anticipé du prêt hypothécaire sur votre compte de crédit de construction. Celui-ci est alors géré comme un avoir. Les intérêts hypothécaires sont dus à compter de la date de versement.

## Assainissement énergétique

### **Pour votre bien-être durable**

Vous souhaitez réduire à la fois vos coûts énergétiques et votre empreinte carbone? Le remplacement du chauffage, l'amélioration de l'isolation thermique

du bâtiment et l'utilisation d'énergies renouvelables peuvent augmenter la valeur de votre bien immobilier et améliorent le climat d'habitation.



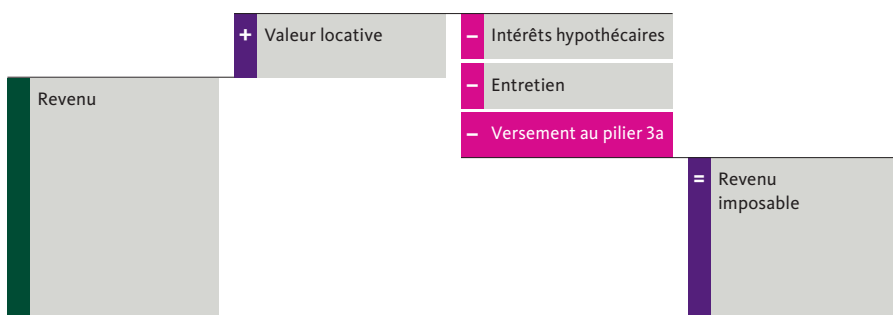
[banquemigros.ch/assainissement-energetique](https://banquemigros.ch/assainissement-energetique)



[banquemigros.ch/creditdeconstruction](https://banquemigros.ch/creditdeconstruction)

# Conseil fiscal – amortissement indirect et allègement de la charge fiscale

En tant que propriétaire de votre logement, vous en déclarez la valeur locative au titre de revenu. En revanche, vous déduisez les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de votre revenu imposable.



Les proportions utilisées dans ce graphique ne reflètent pas la réalité.

## Amortissement indirect

L'amortissement indirect vous permet d'économiser des impôts. Vous versez le montant de remboursement convenu sur un compte de prévoyance donné en nantissement.

Cet avoir sera utilisé ultérieurement pour amortir le prêt hypothécaire. Le montant du crédit reste inchangé jusqu'à l'échéance. Vous pouvez ainsi déduire de votre revenu imposable davantage d'intérêts débiteurs qu'avec l'amortissement direct: votre charge fiscale diminue.

## Amortissement direct

Avec l'amortissement direct, vous remboursez chaque année une partie de votre prêt hypothécaire comme convenu. La dette hypothécaire diminue au fur et à mesure, ce qui fait baisser la charge d'intérêts et donc le montant des déductions fiscales: votre charge fiscale augmente.

# Nos offres vous intéressent?

## **Demande en ligne**

Demandez en ligne le financement de votre logement:  
[banquemigros.ch/prest-hypothecaire-en-ligne](https://banquemigros.ch/prest-hypothecaire-en-ligne)

## **Fixer un rendez-vous et se faire conseiller**

Convenez d'un rendez-vous pour un conseil vidéo en ligne  
ou d'un rendez-vous dans une succursale sur [banquemigros.ch/contact](https://banquemigros.ch/contact).

## **Prix actuels**

Vous trouverez les taux d'intérêt et les tarifs de nos prestations sur  
[banquemigros.ch/prest-hypothecaire](https://banquemigros.ch/prest-hypothecaire).



Banque Migros SA  
[banquemigros.ch/contact](https://banquemigros.ch/contact)