

naef

la tradition immobilière

**ACHAT, VENTE, GÉRANCE,
EXPERTISE, PROMOTION...**

**une vue professionnelle
sur le marché immobilier local!**

Naef Immobilier Neuchâtel SA

Av. Léopold-Robert 60 Av. Ed.-Dubois 20
La Chaux-de-Fonds Neuchâtel
Tél. +41 032 911 23 23 Tél. +41 032 737 27 27
www.naef.ch · courtage.ne@naef.ch

Jeudi 20 mars 2014

Les rendez-vous de l'immobilier

Chaque jeudi dans **L'EXPRESS** **L'Impartial**

PILOTE.CH

thorens

LES METIERS DE L'IMMOBILIER

Nous vous accompagnons
dans toutes vos
démarches immobilières !

EXPERTISE | CONSEIL | COURTAGE

T +41 (0) 32 756 00 56 - INFO@THORENSA.CH
WWW.THORENSA.CH /THORENSA

FINANCEMENT Appelés aussi intérêts du crédit de construction, ils sont calculés uniquement sur le montant utilisé et non sur l'entier de la somme empruntée.

Traitement des intérêts intercalaires

Lors de l'achat d'un terrain puis d'une construction immobilière, bien souvent il y a lieu de recourir à un crédit de construction. Contrairement à un prêt hypothécaire où l'entier du crédit est libéré en une seule fois et les intérêts sont dus sur l'entier de la somme, la banque met à disposition une limite en compte courant.

Les intérêts, appelés intérêts intercalaires ou intérêts du crédit de construction, sont calculés uniquement sur le montant utilisé. Au taux de base est ajoutée une commission trimestrielle justifiée par les coûts de traitement du crédit, le contrôle des factures ou des bons de paiement et les allocations des paiements. Les frais totaux du crédit de construction seront intégrés au coût global de l'opération et du fait que le futur propriétaire restera généralement locataire jusqu'à la livraison de l'objet, il n'aura ainsi pas à assumer un «double loyer» durant les travaux.

* Une estimation de cette charge est faite lors de la mise en place du plan de financement, pouvant varier en fonction du montant du prêt, de la rapidité de son utilisation (du nombre et du montant des acomptes), de la durée de la construction, ainsi que de la possible variation du taux. En général, il est compté la moitié des intérêts annuels puisque le crédit commence à zéro.

Ces frais ne sont, généralement, pas déductibles du revenu imposable, étant donné qu'ils sont considérés comme des frais d'investissement et d'autre part qu'il n'existe encore aucune valeur locative.

Certains organismes de financement offrent la possibilité de financer les acomptes du crédit de construction via un prêt hypothécaire libéré par tranche d'un minimum oscillant entre CHF 100 000 et CHF 200 000, voir la totalité du prêt en une seule fois. L'avantage de cette pratique est



Les frais du crédit de construction seront intégrés au coût global de l'opération. SP

fonction des critères de coût, de sécurité et de souplesse.

Bien que ces intérêts proviennent d'un prêt hypothécaire, ils ne sont malheureusement pas déductibles pendant la construction, du moins tant que le permis d'habitation n'est pas délivré.

MICHELE CALABRESE

DEFFERRARD & LANZ SA
CONSEILLER FINANCIER - FONDÉ DE POUVOIR
NEUCHÂTEL
TÉL. 032 858 10 13

Evolution des taux d'intérêt hypothécaires

Type de taux	17.02.2014	17.03.2014	Tendance
Construction	1.80	1.80	-
Variable	2.50	2.50	-
Libor 3 mois	0.92	0.92	-
1 an	1.00	1.00	-
2 ans	0.93	0.89	▼
3 ans	1.01	0.97	▼
4 ans	1.17	1.11	▼
5 ans	1.37	1.29	▼
6 ans	1.54	1.48	▼
7 ans	1.71	1.66	▼
8 ans	1.85	1.83	▼
9 ans	1.98	2.03	▲
10 ans	2.07	2.15	▲
15 ans	2.91	2.84	▼
20 ans	3.01	2.96	▼

Source: www.d-l.ch

Exemple de calcul théorique avec un taux de 2,5% + ¼% trimestriel, construction de 12 mois:

Taux du crédit de construction	2,5% + (4 x ¼%)	=	3,5%
Crédit de construction		=	CHF 800 000
Intérêts intercalaires pour 12 mois (800 000 x 3,5%)		=	CHF 28 000
Estimation du coût du crédit selon l'utilisation effective *		=	CHF 14 000
Total du crédit		=	CHF 814 000

de pouvoir directement s'assurer une ou plusieurs tranches en taux fixes, sans devoir prendre en charge de Forward (prime de réservation de taux à l'avance) ou d'atténuer le coût des intérêts pendant la construction en profitant d'un taux libor (environ 1,10% net, soit sans commission trimestrielle).

A noter que quelques banques proposent également un crédit 2 en 1, qui permet de bloquer un taux fixe dès le début du projet, couvrant la construction et la durée choisie. Bien évidemment, il sera judicieux de comparer les différentes possibilités précitées, pour déterminer quel montage financier répondra au mieux à vos attentes, en

IMMOBILIER À VENDRE

GetSet RELOCATION SÀRL
A VENDRE À FONTAINES

Jolie villa individuelle de 4.5 pièces

construite en 2009 sur 1 niveau. Conception moderne entourée d'un jardin engazonné. Grand sous-sol, garage et places de parcs, endroit calme et sécurisé (bordier autorisé).

Prix: 900'000.-

Pour visites et détails: 079 290 24 04
www.getset.ch

A VENDRE
La Chaux-de-Fonds
rue des Chevreuils

Villa mitoyenne (avec garage)

Faire offre sous-chiffres:
V 132-266148, à Publicitas S.A.,
case postale 1280, 1701 Fribourg

A VENDRE A SONVILIER
(10 km de Chaux-de-Fonds)

GRANDE MAISON VILLAGEOISE DE 6 PIÈCES

beau volume, deux salles d'eau,
jardin, garage, galetas et cave
Prix: Fr. 550 000.-

Hasler Immobilier P. et V.
Tél. 032 487 53 85
haslerimmobilier@nto.ch

A VENDRE

Code objet: 0140



Cortailod Ancienne maison vigneronne

Terrain de 1'974 m²
Volume construit 5'000 m³
Jardin avec dégagement



Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

A VENDRE

Code objet: 0135



Gals, ancienne ferme rénovée 4 appartements en PPE de 4½ et 5½ pces de 150 à 200 m²

Terrasses, jardin, garage.



Claude Mayor Régie Immobilière - Neuchâtel
T 032 729 10 20 - www.claude-mayor.ch

A vendre à Auvernier

Rue des Vanels 14,16

Les deux derniers appartements du lotissement "LES VANELS"

Appartements de 4½ pièces,
surface habitable de 117 m²
avec terrasse et jardin.

Vue panoramique
sur le lac et les Alpes
dès Fr. 795 000.-

Promotion immobilière
G.Roccarino &
K@Rocc Immobilier
Tél. 078 714 11 05
www.immo-roccarino.ch

A vendre en ville de Neuchâtel

vue imprenable
sur le lac et les Alpes

SUPERBE DUPLEX DE 227M²

dans un immeuble complète-
ment rénové, confort et ascen-
seur, libre de suite.
Prix au M², Fr. 5'300.-

HERZOG SERVICES:
Tél. 079 637 61 61
www.herzogservices.ch

Villars-le-Grand
LES VERGERS



024-447.42.42
www.primesa.com

Proche du lac de Morat

Villas jumelées

5.5 pièces dès Fr. 690'000.-

Villas contiguës

4.5 pièces dès Fr. 600'000.-

5.5 pièces dès Fr. 610'000.-

y.-c. garage et 2 places
de parc extérieures



Groupe Prisme
Immobilier & réalisations SA