

Assurance-vie

Le rendement baisse en avril

Stéphane Lanz
Directeur-
administrateur
de DL



La FINMA a actualisé le taux technique minimum de l'assurance sur la vie. Celui-là est passé à 1,25%, dès le 1^{er} octobre 2013, et les compagnies d'assurances ont jusqu'au 1^{er} avril 2014 pour s'adapter.

Mais, en fait, qu'est-ce que le taux technique? Il s'agit du rendement financier minimum que la compagnie d'assurances s'engage à verser pour un contrat, pendant toute sa durée, tenant compte du coût du risque, des frais d'acquisition, d'administration et d'une anticipation des rendements futurs. Chaque assureur doit garantir le taux technique à l'égard de ses clients par le biais de sa «fortune liée», sa solvabilité et les exigences légales permettant de faire face à des développements négatifs futurs sur le marché des capitaux.

Dans le cadre d'un financement immobilier et d'un amortissement indirect par police d'assurance, on privilégiera une prévoyance sûre propo-

Taux d'intérêts hypothécaires

Taux pour appartements, villas et immeubles résidentiels, valables au 17.03.2014 (en %)

TYPE DE TAUX	EXCELLENT	TRÈS BON	BON
Construction	0.99	1.80	2.25
Variable	1.90	2.50	2.63
Libor 3 mois	0.82	0.92	1.02
1 an	0.80	1.00	1.20
2 ans	0.69	0.89	1.09
3 ans	0.77	0.97	1.17
4 ans	0.91	1.11	1.31
5 ans	1.09	1.29	1.49
6 ans	1.28	1.48	1.68
7 ans	1.46	1.66	1.86
8 ans	1.63	1.83	2.03
9 ans	1.83	2.03	2.23
10 ans	1.95	2.15	2.35
15 ans	2.54	2.84	3.14
20 ans	2.86	2.96	3.06

GL SOURCE: WWW.DL.CH

sant une épargne garantie contractuellement à terme. Les valeurs de rachat devront également être garan-

«Si vous prévoyez d'acheter un bien immobilier ou de simplement conclure une assurance-vie, il est important de signer la proposition d'assurance dans les prochains jours!»

ties, tout comme le bénéfice réalisé et accumulé (système du cliquet). En sus de ces garanties, toutes les perspectives de rendement participatives aux marchés financiers peuvent augmenter la prestation finale de manière significative, surtout pour des durées de contrat relativement longues.

Il faudra également porter attention aux couvertures d'assurance telles que: capital en cas de décès constant ou décroissant, exonération de la prime en cas d'invalidité suite à une maladie ou un accident, ou encore rente en cas d'incapacité de gain. Le choix de ces couvertures complémentaires doit être analysé en parallèle avec le train de vie ou le financement immobilier, le but étant de pérenniser le financement quoi qu'il arrive et selon les normes bancaires y relatives.

Enfin, la souplesse liée à un produit d'assurance se doit d'être étudiée. Certaines compagnies proposent la possibilité de passer d'une prévoyance liée à une prévoyance libre et vice versa. Cela est particulièrement approprié dans le cas d'une cessation d'activité lucrative, d'un départ à l'étranger, etc. Et, en ce qui concerne un financement immobilier, la mise en location de l'objet précédemment destiné à usage de logement principal, par exemple. Il est maintenant également possible, suivant les conditions du contrat, de suspendre le paiement des primes lors d'une cessation temporaire d'activité, comme un congé maternité ou une année sabbatique!

La répercussion de la diminution du taux technique à 1,25% dès le 1^{er} avril 2014 représente une diminution de capital garanti d'environ 8000 fr. pour une police sur 28 ans et une prime de 6739 fr. (maximum déductible en 2014). Si vous prévoyez d'acheter un bien immobilier ou de simplement conclure une assurance-vie, il est par conséquent important de signer la proposition d'assurance dans les prochains jours.

www.d-l.ch

Chronique

Par M^e Béatrice Ehlers,
membre de l'Association des notaires vaudois



Face à l'amiante ou au radon

Utilisé pendant de nombreuses années dans la construction, l'amiante a été interdit en Suisse dès 1989 en raison des dangers pour la santé qu'il peut occasionner. L'amiante est toutefois encore présent dans de nombreux bâtiments existants. A ce jour, aucune détection systématique d'amiante n'est imposée aux propriétaires. La législation vaudoise prévoit cependant, pour les immeubles construits avant 1991, que tout propriétaire qui entreprend des travaux de transformation ou de démolition soumis à autorisation doit procéder à un diagnostic amiante du bâtiment et, le cas échéant, procéder aux assainissements nécessaires.

Moins connu du public, le radon, gaz radioactif se formant naturellement dans le sol, peut

également être nocif pour la santé en pénétrant dans les bâtiments. Sa concentration varie selon les régions; un moteur de recherche permet de connaître le risque en radon dans chaque commune de Suisse. L'ordonnance sur la radioprotection fixe la valeur limite pour la

«Il convient d'analyser au cas par cas la responsabilité du propriétaire, notamment avant de signer un contrat de vente»

concentration de ce gaz dans les bâtiments. L'Office fédéral de la santé publique recommande d'aborder cette problématique dans le cadre de transactions immobilières, étant précisé que des mesures de prévention ou d'assainissement peuvent être entreprises.

Les droits et les obligations du propriétaire d'un immeuble concerné par la question de l'amiante ou du radon diffèrent notamment s'il s'agit d'une maison individuelle, d'un logement en PPE ou d'un immeuble locatif. Il convient d'analyser au cas par cas la responsabilité du propriétaire, lequel devrait être attentif à ces questions, notamment avant de signer un contrat de vente.

www.notaires.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction

Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel

immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@sr.tamedia.ch

Marché immobilier

Sébastien Cretton, tél. 021 349 47 58

PUBLICITÉ

24 heures Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés du site 24heures.ch