



je connais mon banquier je connais mon banquier

## Prêt hypothécaire: la décision réfléchie

je connais mon banquier je connais mon banquier

Votre architecte financier

je connais mon banquier je connais mon banquier

## Financement

je connais mon banquier je connais mon banquier



# La pyramide financière BCGE



## La pyramide alimentaire

L'intérêt de la pyramide alimentaire tient au fait qu'elle représente un modèle d'alimentation saine. Elle permet de visualiser les différentes familles d'aliments et de montrer les proportions relatives de chacune d'elles: les aliments figurant à la base sont les plus représentés, les quantités diminuant au fur et à mesure que l'on s'élève. Un déséquilibre, surtout s'il se produit aux niveaux les plus bas, met en péril l'intégrité de tout l'édifice.

Elle incite à consommer une grande variété d'aliments de manière équilibrée pour obtenir la totalité des éléments nutritifs nécessaires à une bonne santé.

Afin de vous conseiller et de vous accompagner dans les grandes décisions financières de votre vie, la Banque Cantonale de Genève a développé une philosophie patrimoniale permettant à chacun d'équilibrer et d'harmoniser sa situation économique, au gré de ses possibilités financières, en tenant compte de ses affinités, de ses étapes de vie et de ses projets.

La mission principale de cette philosophie est de vous aider à construire, à protéger et à rentabiliser votre patrimoine. Il s'agit d'une approche méthodique pour structurer vos finances.

Notre pyramide financière exprime de façon synthétique notre doctrine de gestion patrimoniale, qui s'étend des liquidités en compte privé, aux placements financiers, en ayant pris soin de satisfaire au préalable les nécessités d'épargne et de prévoyance.

Les conseillers BCGE sont à votre disposition afin de vous proposer des solutions innovantes pour vous aider à construire votre équilibre financier.

# Prêts hypothécaires BCGE index



## Liquidités

Le compte privé représente une réserve afin d'effectuer des paiements avec flexibilité.

Nous recommandons de disposer d'un à deux revenus mensuels sur ce compte.

Le surplus accumulé doit plutôt être déposé sous forme d'épargne, de prévoyance ou de placements.



## Épargne

Nous préconisons de construire une épargne de bon niveau permettant une mobilisation rapide de liquidités complémentaires pour les dépenses extraordinaires et les investissements privés.

Un montant équivalent à trois ou quatre mois de revenus mensuels constitue une norme moyenne que chacun peut adapter en fonction de ses projets.



## Prévoyance

L'édifice patrimonial se porte vers un horizon plus lointain. La prévoyance constitue le financement préventif et préalable à l'âge de la retraite ou, pour beaucoup, à l'âge d'une deuxième vie active.

Il est important de s'assurer d'un revenu substantiel permettant de maintenir la même qualité de vie.

Ainsi, nous préconisons de disposer dès l'âge de la retraite d'une rente équivalente à 70-90% des derniers revenus.

Dans ce but, il est conseillé de constituer un capital en commençant par mettre en place un 3<sup>e</sup> pilier A et d'évaluer simultanément le potentiel de rachats dans le 2<sup>e</sup> pilier.



## Placements

Une fois que les fondements de votre sécurité financière (liquidités, épargne, prévoyance) sont installés, le surplus éventuel de fortune peut être placé selon une stratégie conforme à votre profil investisseur.



## Financements privés

Financer ses projets personnels sans excéder son potentiel crédit en optant pour une solution de financement simple et adaptée à sa capacité financière.

|   |    |
|---|----|
| BCGE: votre architecte financier                | 4  |
| Votre plan financier                            | 6  |
| Nos solutions de prêts hypothécaires            | 10 |
| Les impacts fiscaux d'un achat immobilier       | 14 |
| La protection financière de ses proches         | 16 |
| Un financement personnel, un conseil global     | 18 |
| BCGE partenaire de votre efficience énergétique | 20 |

## BCGE: votre architecte financier

L'accession à la propriété représente une des grandes étapes de votre vie. Il est donc primordial d'avoir un partenaire solide pour financer, dans les meilleures conditions, votre projet immobilier tout en considérant l'impact sur votre patrimoine, votre fiscalité et votre prévoyance.



Forte de ses années d'expérience, dans un domaine qui exige par nature une compétence locale de pointe, la Banque Cantonale de Genève est devenue un acteur principal de l'octroi de financements immobiliers dans le canton de Genève.

Elle opère avec indépendance et rapidité dans l'esprit de sa doctrine d'engagement du financement de l'immobilier encadrée par les dix règles d'or suivantes:

1. Rassembler des fonds propres en suffisance
2. Expertiser sans a priori l'objet
3. Se baser sur une valeur de nantissement conservatrice
4. Collecter les faits pertinents
5. Tester la résistance du modèle de financement
6. Respecter les règles d'or financières
7. Maîtriser la volatilité des taux d'intérêt
8. Clarifier les droits et obligations des deux parties
9. Suivre en continu l'évolution du dossier
10. Faire procéder à l'examen de l'efficacité énergétique des bâtiments

Plus d'information sur [bcge.ch](http://bcge.ch)  
ou auprès de votre conseiller

## Votre plan financier

Lors du financement d'une propriété, il est primordial d'établir en amont un plan financier qui définit le capital de départ nécessaire et les charges financières ultérieures. Il vous permet de déterminer avec précision le coût maximum supportable de votre future propriété et s'articule autour de deux étapes:

1. Répartition du financement entre prêt hypothécaire et fonds propres
2. Évaluation de votre capacité financière



## Prêt hypothécaire

La banque vous prête de l'argent sous forme d'un prêt hypothécaire pour financer votre achat immobilier (résidence principale ou secondaire à usage propre). Pour octroyer ce prêt, la banque prend en gage le bien qu'elle finance. Ce gage est matérialisé par une cédule hypothécaire. En règle générale, le prêt peut s'élever jusqu'à 80% de la valeur de gage du bien immobilier.

Ces 80% sont composés d'un 1<sup>er</sup> rang de 66.67% et d'un 2<sup>e</sup> rang de 13.33%. Le montant du 2<sup>e</sup> rang doit être amorti dans un maximum de 15 ans et de manière linéaire. L'amortissement correspond au remboursement du capital.

Remarque: nous vous conseillons de faire évaluer par des professionnels, en amont et de manière indépendante, le bien immobilier que vous désirez acquérir. Il peut en effet y avoir une différence entre le prix de vente du bien (la valeur de marché) et la valeur retenue par la banque (la valeur de gage).

## Fonds propres

Pour obtenir le financement de votre projet immobilier, vous devez donc engager 20% de la valeur du bien immobilier, retenus par la banque, en fonds propres.

Cet apport en fonds propres peut se faire de différentes manières:

- ▲ Liquidités: utilisation de vos avoirs en compte
- ▲ Produit de la vente de titres
- ▲ 2<sup>e</sup> pilier: utilisation de vos avoirs de prévoyance professionnelle en retirant la somme disponible
- ▲ 3<sup>e</sup> pilier: utilisation de vos avoirs de prévoyance individuelle, soit en retirant la somme disponible, soit en la remettant en gage auprès de votre banque
- ▲ Police d'assurance-vie avec valeur de rachat à remettre en gage
- ▲ Donations et prêts famille ne générant pas d'intérêts et non remboursables

Au minimum 10% du financement ainsi que les frais de notaire doivent être assurés par des fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2<sup>e</sup> pilier. En outre, les avoirs du 2<sup>e</sup> pilier ainsi que ceux du 3<sup>e</sup> pilier A ne peuvent être utilisés que dans le cadre de l'acquisition de sa résidence principale.

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Fonds propres<br>20% minimum | 2 <sup>e</sup> pilier     |
|                              | Liquidités<br>10% minimum |

## Évaluation de votre capacité financière

Le montant de vos revenus doit être suffisant pour permettre de couvrir sans difficulté les charges calculées dans votre plan financier. Ces dernières ne devraient pas dépasser le tiers du revenu annuel brut du ménage. Les charges financières à prendre en compte sont les suivantes:

- ▲ Les intérêts théoriques de la dette
- ▲ L'amortissement obligatoire
- ▲ Les frais d'entretien du bien immobilier

D'autres frais, tels que les frais relatifs à l'achat du bien immobilier, doivent être pris en compte dans votre investissement. Ces frais comprennent les frais de notaire, les droits de mutation, les frais d'inscription au registre foncier ou encore les coûts de constitution d'une cédula hypothécaire. En général, vous devez financer ces frais par vos propres liquidités et leur estimation peut varier d'un canton à l'autre. Afin de les calculer avec précision, il est conseillé de vous rendre directement sur le site internet des notaires du canton concerné (e.g. Genève: [notaires-geneve.ch](http://notaires-geneve.ch)).

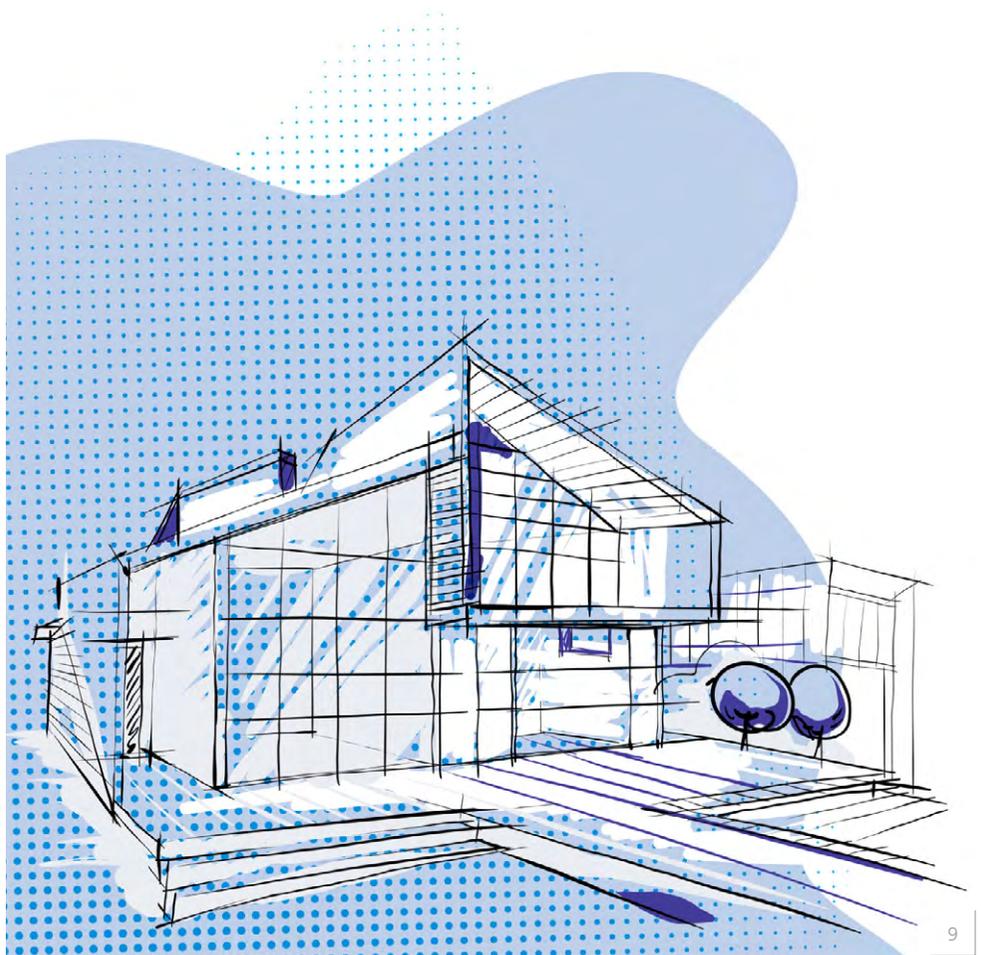
### Exemple de charges financières annuelles

|   |               |
|---|---------------|
| Valeur du bien immobilier   | CHF 1'000'000 |
| Fonds propres (20% minimum)   | CHF 200'000   |
| Prêt hypothécaire (80% maximum)                                       | CHF 800'000   |
| Charge d'intérêt théorique (4.73% x CHF 800'000)                      | CHF 37'840    |
| Amortissement obligatoire (2 <sup>e</sup> rang: CHF 133'300 / 15 ans) | CHF 8'887     |
| Frais d'entretien théoriques (1% de la valeur du bien immobilier)     | CHF 10'000    |
| Total des charges financières théoriques annuelles                    | CHF 56'727    |
| Montant des charges financières théoriques mensuelles                 | CHF 4'727     |
| Montant minimum du revenu du ménage                                   | CHF 170'181   |
| Taux d'effort (CHF 56'727 / CHF 170'181)                              | 33.3%         |

Ce plan financier est un exemple à titre indicatif. Les conseillers BCGE sont à votre disposition pour vous aider à établir votre plan financier personnel. Pour ce faire, la Banque Cantonale de Genève se base sur un taux d'intérêt annuel théorique

de 4.73% qui est appliqué sur le montant total du financement.

Plus d'information sur [bcge.ch/fr/calculateur-hypothecaire](http://bcge.ch/fr/calculateur-hypothecaire)



## Nos solutions de prêts hypothécaires

Lors de l'entretien avec votre expert en financement BCGE, ce dernier procédera à une analyse de votre situation financière et établira également votre profil hypothécaire.

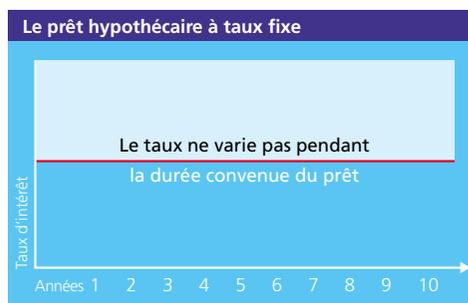
Que vous recherchiez la stabilité de vos charges financières ou l'opportunité de taux d'intérêt bas, la combinaison de prêts à court et à long terme, la palette des prêts hypothécaires proposée par la Banque Cantonale de Genève vous permet de tenir compte de vos exigences et de vos objectifs.



## Prêt hypothécaire à taux fixe

Ce type de prêt hypothécaire est la solution idéale si vous souhaitez vous protéger contre les variations futures de taux d'intérêt et que vous recherchez la stabilité de vos charges.

- ▲ Montant minimal: CHF 100'000
- ▲ Durée de 2 à 15 ans
- ▲ Protection contre la variation des taux jusqu'à l'échéance
- ▲ Possibilité de diviser votre prêt hypothécaire en plusieurs tranches
- ▲ Charges constantes pendant la durée du contrat
- ▲ Accès au programme de fidélité  
Avantage service



## Prêt hypothécaire à taux SARON

Le prêt hypothécaire à taux SARON vous assure une grande liberté en vous permettant de modifier les conditions de votre prêt ou même de le rembourser tous les 3 mois une fois le délai initial de 12 mois écoulé. Il est basé sur le taux d'intérêt au jour le jour SARON (*Swiss Average Rate Overnight*) qui reflète les conditions des transactions quotidiennes sur le marché monétaire gagé en francs suisses. Ce type de prêt hypothécaire est destiné aux personnes suivant régulièrement les marchés financiers.

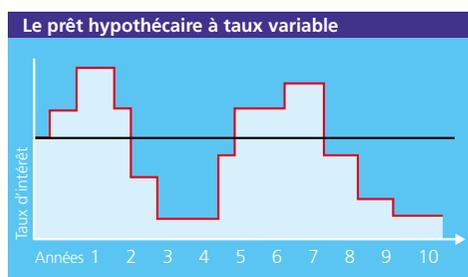
- ▲ Montant minimal: CHF 100'000
- ▲ Grande flexibilité et optimisation du risque
- ▲ Taux attractif lorsque le niveau général des taux sur les marchés est stable ou à la baisse
- ▲ Transparence du taux basé sur des transactions réelles avec une publication quotidienne
- ▲ Possibilité de le transformer en prêt hypothécaire à taux fixe ou taux variable
- ▲ Accès au programme de fidélité  
Avantage service



## Prêt hypothécaire à taux variable

Cette solution est conseillée lorsque le niveau général des taux est élevé et que vous souhaitez bénéficier des baisses futures. En outre, il vous assure un maximum de flexibilité et peut être transformé en prêt hypothécaire à taux fixe en tout temps.

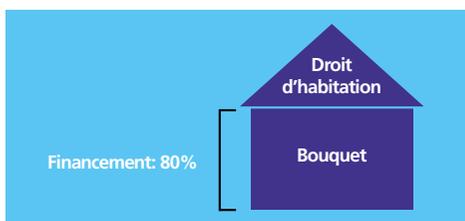
- ▲ Bénéfice des baisses de taux d'intérêt sur les marchés
- ▲ Flexibilité maximale
- ▲ Possibilité de le transformer, en tout temps, en prêt hypothécaire à taux fixe ou taux SARON
- ▲ Accès au programme de fidélité  
Avantage service



Votre prêt hypothécaire aux meilleures conditions sur [avantageservice.ch/fr/pret-hypothecaire](http://avantageservice.ch/fr/pret-hypothecaire)

## Acquisition en viager

La Banque Cantonale de Genève accompagne le financement en viager soit l'acquisition d'un immeuble d'habitation (appartement PPE<sup>1</sup> ou maison individuelle) sur lequel l'acquéreur constitue en faveur du vendeur un droit d'habitation. La BCGE peut financer jusqu'à 80% de la différence entre la valeur vénale de l'immeuble et la valeur capitalisée du droit d'habitation dénommé bouquet. Cette solution permet notamment:



- ▲ À l'acheteur d'effectuer une acquisition à moindre coût et sans incertitude quant à la durée du paiement d'une rente, donc quant à son montant final
- ▲ Au vendeur de pouvoir rester vivre chez lui tout en bénéficiant d'un capital (le bouquet) qu'il pourra convertir en totalité ou partiellement en une rente à vie auprès d'un organisme de son choix, se mettant à l'abri d'une éventuelle insolvabilité d'un acquéreur privé

La BCGE ne finance pas les cas de viager où l'acquéreur s'engage à verser une rente en lieu et partie du bouquet au vendeur.

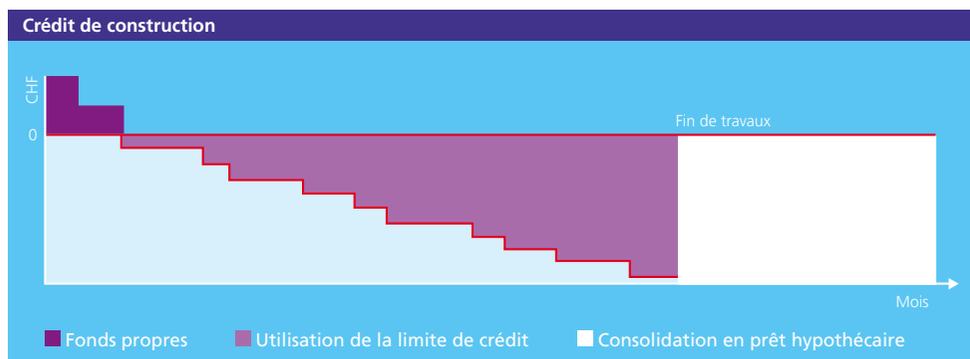
## Prêt hypothécaire France

Vous avez repéré un bien immobilier en France et vous êtes au bénéfice de revenus en francs suisses? La BCGE vous offre la possibilité de le financer à titre de résidence principale ou secondaire. Vous réglez ainsi les échéances dans la monnaie qui correspond à votre revenu et vous évitez les risques de change.

- ▲ Choix d'une hypothèque à taux fixe (2 à 15 ans), variable, SARON ou d'un panachage de taux
- ▲ Remboursement de votre prêt de manière flexible sur une durée pouvant aller jusqu'à 35 ans maximum<sup>2</sup>
- ▲ Accès au programme de fidélité  
Avantage service

## Crédit de construction

Il s'agit du financement idéal si vous souhaitez faire construire votre maison individuelle, acheter un logement dans le cadre d'une promotion neuve ou rénover votre bien immobilier existant. La BCGE vous met à disposition un compte courant qui est débité sur la base de factures remises au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Une fois la construction ou la rénovation achevée, le crédit peut être consolidé en prêt hypothécaire.



Plus d'information sur [bcge.ch/fr/prets-hypothecaires](http://bcge.ch/fr/prets-hypothecaires)

# Les impacts fiscaux d'un achat immobilier

L'achat d'un bien immobilier a de nombreuses conséquences fiscales qu'il est nécessaire de prendre en considération dans votre plan financier global. D'un canton à l'autre, la fiscalité peut changer et donc avoir des impacts différents. C'est pourquoi il est important de demander à votre expert BCGE de vous indiquer les frais à considérer pour le calcul de vos impôts et de vous expliquer les différents impacts fiscaux générés par une acquisition immobilière.

## Valeur locative

Il s'agit d'un impôt sur l'utilisation du logement. La valeur locative consiste en un revenu fictif que pourrai(en)t percevoir le/les propriétaire(s) immobilier(s) s'il(s) louait(ent) son/leur bien et qui vient s'ajouter à votre revenu imposable.

## Charges d'intérêts

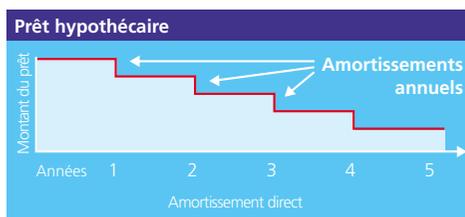
Les intérêts hypothécaires payés annuellement sont déductibles de votre revenu imposable.

## Charges d'entretien

Un bien immobilier peut entraîner des coûts importants liés à son entretien. Selon son ancienneté, ces frais peuvent représenter annuellement environ 0.5% à 1.5% de la valeur du bien immobilier. Certains de ces frais sont déductibles de vos revenus imposables.

## Amortissement direct

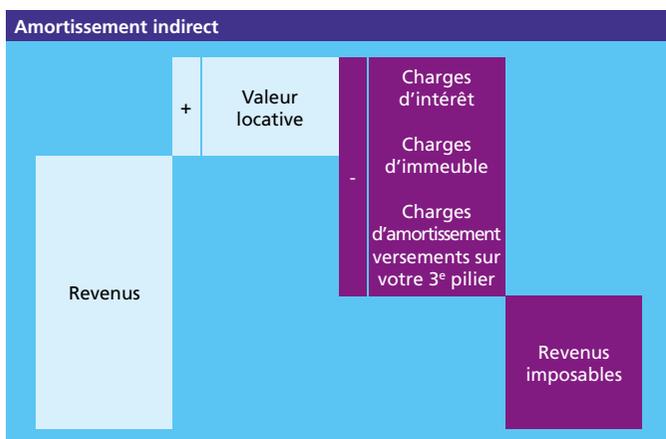
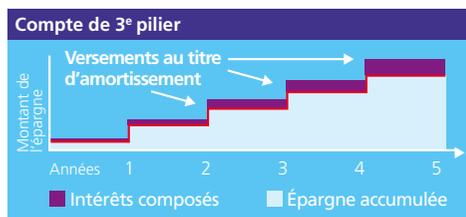
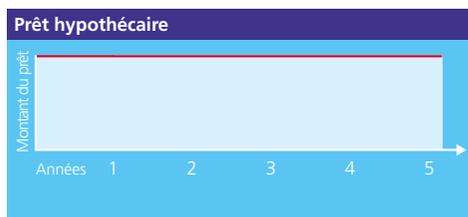
Si vous optez pour l'amortissement direct, vous remboursez régulièrement votre hypothèque à la banque. Votre dette, et par conséquent vos intérêts futurs, diminuent à chaque paiement dans un contexte de taux stables.



## Amortissement indirect

En choisissant l'amortissement indirect, via un plan de prévoyance 3<sup>e</sup> pilier, les versements sont alors crédités sur votre compte Épargne 3 au lieu d'être portés en diminution de votre emprunt hypothécaire. Ainsi, d'une part vous bénéficiez d'avantages fiscaux avec un 3<sup>e</sup> pilier lié ainsi qu'une dette hypothécaire inchangée, d'autre part vous améliorez votre prévoyance individuelle.

À l'échéance de votre 3<sup>e</sup> pilier, tout ou une partie du montant épargné sert au remboursement de votre hypothèque. Pendant la durée de l'emprunt hypothécaire, vous pouvez également procéder à des amortissements volontaires depuis votre 3<sup>e</sup> pilier, au maximum tous les 5 ans. Il faut noter qu'un impôt, progressif en fonction du montant retiré, est dû lors de chaque retrait d'un 3<sup>e</sup> pilier lié.



## La protection financière de ses proches

**Lorsque vous devenez propriétaire, il est impératif de vérifier vos couvertures d'assurance en cas d'imprévu, tels que l'incapacité de gains suite à une maladie ou un accident ou au décès de l'un des conjoints.**

Il est donc fortement conseillé, en cas de lacunes, de couvrir la cellule familiale en souscrivant une assurance vie permettant de réduire la dette (au minimum l'équivalent dépassant les 65% de la valeur de gage du bien immobilier). Plus particulièrement lorsque les revenus familiaux dépendent majoritairement d'une personne.

La Banque Cantonale de Genève dispose d'un centre d'expertise *Wealth Planning*. Il est composé de spécialistes qui peuvent venir épauler votre expert en financement. Ensemble ils pourront identifier, à travers différents niveaux d'analyse, d'éventuelles lacunes d'assurance ou étudier les impacts de votre financement immobilier sur votre prévoyance ainsi que votre patrimoine. Vous pourrez ainsi choisir les solutions les mieux adaptées à votre situation personnelle et financière.

Plus d'informations sur notre brochure *Praevision* ou sur [bcge.ch/fr/conseil-prevoyance](http://bcge.ch/fr/conseil-prevoyance)

## Le système suisse de prévoyance

Que nous réserve l'avenir?  
C'est une question que chacun de nous se pose de temps en temps sans pouvoir y répondre avec beaucoup d'assurance. Quel qu'il en soit, il est important de planifier au plus tôt sa prévoyance, de structurer son patrimoine et de préparer sa succession dans les meilleures conditions.

Pour assurer votre avenir financier ainsi que celui de vos proches, la Banque Cantonale de Genève vous propose une approche originale: **Pravitalio**.

Cette approche vous accompagne à chaque étape importante de votre vie et vous permet d'accéder à une indépendance financière sécurisée au moment de votre retraite. Vous et vos proches bénéficiez en effet d'une protection efficace contre les impôts. Dès l'âge, à la maladie ou à l'accident.

En Suisse, la prévoyance repose sur le principe de **trois piliers**, professionnels et individuels. Tandis que les deux premiers piliers couvrent partiellement le maintien de votre niveau de vie dans une mesure raisonnable,

le 3<sup>e</sup> pilier vous permet de compléter ces revenus et de les placer au niveau que vous estimez souhaitable. La prévoyance individuelle, cependant, est un module optionnel, mais essentiel de votre sécurité financière.

| Système des trois piliers                   |  | Système de complément  |                                |
|---|--|--|--------------------------------|
| <b>1<sup>er</sup> pilier AVS/AVS</b>        | <b>2<sup>e</sup> pilier EP</b>   | <b>3<sup>e</sup> pilier</b>  | <b>Prévoyance individuelle</b> |
| Prevoyance publique<br>Cantonale<br>Méd. 22 | Mandat d'assurance<br>de retraite<br>Prévoyance<br>professionnelle<br>Cantonale<br>EP<br>Méd. 20 | Prévoyance<br>individuelle<br>Prévoyance<br>professionnelle<br>Méd. 20 | Prévoyance<br>Méd.<br>Méd. 26  |
| <b>Tout est à disposition</b>               | <b>Tout est à disposition</b>  | <b>Tout est à disposition</b>  |                                |

# Un financement personnel, un conseil global

## Check<sup>UP</sup> offert

Afin de vous accompagner dans les grandes décisions financières de votre vie, la Banque Cantonale de Genève a développé une philosophie patrimoniale qui est inspirée de la science diététique. Cet algorithme de conseil éprouvé a pour but d'organiser votre patrimoine sur le même modèle que la pyramide alimentaire.

La BCGE a opté pour un prisme financier afin de transmettre de façon synthétique sa doctrine de gestion patrimoniale, qui s'étend des liquidités en compte, aux placements financiers, en ayant pris soin de satisfaire au préalable les nécessités d'épargne et de prévoyance.

En faisant partie de la communauté Prêt hypothécaire de la BCGE, votre Check-up vous est offert.

Plus d'information sur [bcge.ch/fr/check-up](http://bcge.ch/fr/check-up)



## Programme de fidélité AVANTAGESERVICE.CH

Si vous souscrivez à une hypothèque d'un montant minimum de CHF 200'000 auprès de notre établissement, vous bénéficiez automatiquement d'un bonus d'intérêts de 0.5% sur votre compte BCGE Epargne.

En cumulant votre prêt hypothécaire à d'autres prestations BCGE, vous pouvez profiter d'un bonus d'intérêts sur votre épargne pouvant aller jusqu'à 2%!



Plus d'information sur [avantageservice.ch](http://avantageservice.ch)

### Expérience, expertise et réseau d'une banque cantonale

La Banque Cantonale de Genève vous accompagne, depuis 1816, dans votre projet d'achat immobilier et l'intègre dans le cadre d'un conseil global. Celui-ci vise à étudier votre situation financière et matrimoniale afin d'appréhender au mieux les impacts sur votre fiscalité, mais aussi sur votre prévoyance ou votre fortune.

Nos experts en financement, épaulés de nos spécialistes du centre d'expertise *Wealth Planning*, peuvent vous proposer différentes analyses et vous apporter des solutions personnalisées. Ils se tiennent à votre disposition au sein de notre réseau d'agences à Genève ou dans nos bureaux à Lausanne, Bâle et Zurich.

Plus d'information sur [bcge.ch/fr/conseil-prevoyance](http://bcge.ch/fr/conseil-prevoyance)

## BCGE partenaire de votre efficacité énergétique

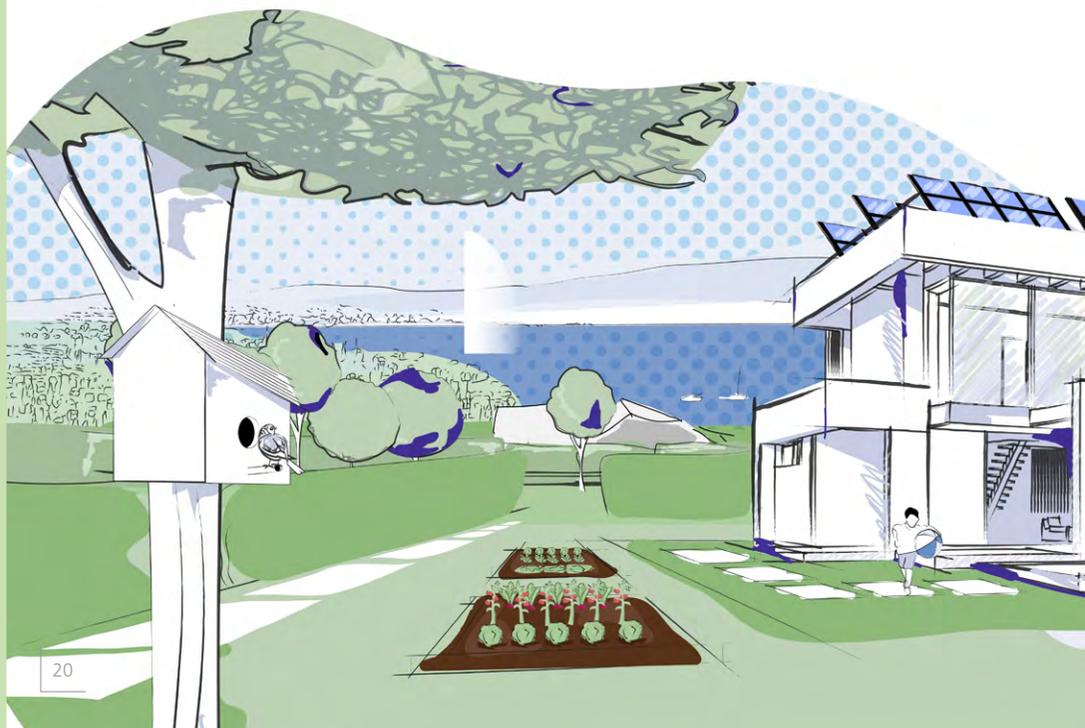
**La BCGE accompagne les particuliers dans le cadre d'une acquisition, d'une rénovation ou d'une restructuration du financement de leurs résidences principales ou secondaires.**

En application des directives de l'ASB<sup>1</sup>, la BCGE sensibilise notamment les propriétaires de maisons individuelles aux défis énergétiques susceptibles d'agir positivement ou négativement sur la valeur de leurs biens immobiliers.

A cette fin, elle invite les propriétaires de maison individuelle à faire analyser précisément leur bâtiment, évaluer le coût de rénovation et de s'informer tant sur les possibilités financières (subventions, réduction fiscale et financement bancaire) que sur leurs obligations légales. Elle les incite aussi à considérer les risques climatiques (dommages directs, causes naturelles comme la grêle, le feu, etc.) et énergétiques (pénurie, fluctuation des prix, etc.).



LA BCGE S'ENGAGE



# Le financement de votre efficacité énergétique

**En plus de son offre de financements immobiliers standards, la BCGE propose d'accompagner la meilleure efficacité et conformité énergétiques sous plusieurs formes en fonction de la situation personnelle des propriétaires.**

## **Crédit Rénovation énergétique**

Le Crédit Rénovation énergétique est une solution avantageuse, simple et rapide pour financer vos travaux de rénovation durable ou des installations ayant une haute performance énergétique tels que l'installation de panneaux photovoltaïques, la modernisation du système de chauffage ou d'eau chaude, la rénovation de l'enveloppe de l'habitat ou le remplacement de vos aménagements d'intérieur.

- ▲ Montant: de CHF 20'000 à CHF 100'000
- ▲ Dès l'âge de 18 ans si salaire ou rente (y compris AVS et 2<sup>e</sup> pilier)
- ▲ Résidence en Suisse
- ▲ Propriétaire d'un bien immobilier en Suisse (le débiteur doit être inscrit au Registre Foncier)
- ▲ Durée: de 6 à 60 mois

L'octroi d'un crédit est interdit s'il occasionne le surendettement du consommateur.

Souscrivez directement en ligne sur notre page [bcge.ch/fr/credit-renovation-energetique-demande](https://bcge.ch/fr/credit-renovation-energetique-demande)



1 Association suisse des banquiers, juin 2022

*La BCGE et ses conseillers déclinent toute responsabilité pour tout ce qui a trait à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments et vous invite à vous adresser pour toutes questions relatives à ce sujet à des prestataires tiers spécialisés fédéraux ou du canton où se trouve votre bien immobilier.*

## Prêt hypothécaire Rénovation énergétique

Pour toutes les rénovations THPE<sup>2</sup> et HPE<sup>3</sup> (y compris Minergie®<sup>4</sup>) bénéficiez d'un processus accéléré pour les détenteurs d'une hypothèque à la BCGE afin de financer l'intégralité des travaux sur la base d'un CECB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments).



- ▲ Montants de CHF 50'000 à CHF 250'000
- ▲ Financement jusqu'à 100% des travaux de rénovations, jusqu'à 10% de la valeur d'expertise du bien
- ▲ Les subventions et aides perçues vous restent acquises sans impact sur le financement octroyé
- ▲ Procédure facilitée
- ▲ Libre choix du type de taux et de la durée
- ▲ Taux avantageux

## Notre accompagnement sur mesure:

1. Votre conseiller vous informe sur les démarches à entreprendre dans le cadre du financement de vos travaux
2. Vous faites appel à un spécialiste CECB qui vous expose les options à votre disposition pour effectuer vos transitions énergétiques
3. Votre banquier finance votre transition énergétique dans le respect des règles standards applicables en matière d'octroi de prêt

Souscrivez directement en ligne sur notre page [bcge.ch/fr/prest-hypothecaire-renovation-energetique](https://bcge.ch/fr/prest-hypothecaire-renovation-energetique)



|  | Montant minimum | Montant maximum <sup>5</sup> | Financement pour salariés et rentiers | Durée            | Cédule hypothécaire |
|--|-----------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------|
| Crédit Rénovation énergétique            | CHF 20'000      | CHF 100'000                  | ✓                                     | 6-60 mois        |                     |
| Prêt hypothécaire Rénovation énergétique | CHF 50'000      | CHF 250'000                  | ✓                                     | Selon convention | ✓                   |

<sup>2</sup> Très Haute Performance Énergétique

<sup>3</sup> Haute Performance Énergétique

<sup>4</sup> Minergie® est un label de qualité destiné aux bâtiments neufs ou rénovés qui respectent certains critères pour limiter leur impact sur l'environnement et pour une consommation d'énergie minimale

<sup>5</sup> Pour les travaux de rénovation énergétique > CHF 250'000, la BCGE propose des solutions de financement sur mesure

## CECB/CECB+

Le **CECB** est l'étiquette-énergie officielle des cantons et est constitué d'un document qui indique la qualité de l'enveloppe et le bilan énergétique global d'un bâtiment, ainsi que les émissions directes de CO<sub>2</sub>, et ce, sur une échelle de sept classes (A à G). Le CECB est basé sur une méthode de calcul uniforme. Les mêmes critères et valeurs de calcul s'appliquent dans toute la Suisse.

En sus de ce produit de base, le CECB+ propose:

1. Une liste concrète de mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique
2. Des recommandations sur une remise à neuf par étapes
3. Jusqu'à trois variantes pour la réalisation de la rénovation
4. La possibilité de saisir les extensions futures de la construction et de les inclure au calcul
5. Une estimation des coûts d'investissement nécessaires et des frais d'entretien, ainsi que des économies réalisables sur les coûts d'exploitation, comme aide à la décision
6. Le calcul des subventions, qui permet de déterminer l'investissement réel

**L'efficacité de l'enveloppe** du bâtiment exprime la qualité de la protection thermique de cette enveloppe. Cela comprend l'isolation thermique des murs extérieurs, toiture, planchers, ainsi que la qualité des fenêtres.

Les ponts thermiques (par ex. balcons) et la forme du bâtiment sont également pris en compte. L'efficacité de l'enveloppe du bâtiment est le paramètre le plus important pour évaluer le besoin en chauffage d'un bâtiment.

**L'efficacité énergétique globale** d'un bâtiment comprend non seulement les besoins en énergie pour le chauffage, mais également les installations techniques du bâtiment – c'est-à-dire la production de chaleur, y compris pour l'eau chaude sanitaire, le besoin en électricité et la production propre d'électricité.

**La classification des émissions directes de CO<sub>2</sub>** indique la quantité de CO<sub>2</sub> émise par le bâtiment pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Cela dépend de la quantité d'énergie renouvelable utilisée et de l'efficacité énergétique. Zéro émission de CO<sub>2</sub> correspond à la classe A, le changement de classe se fait par paliers de 5 kg/(m<sup>2</sup>an). Les émissions en amont, par exemple l'électricité et l'apport de chaleur par le chauffage à distance, ne sont pas prises en compte pour la classification.

Source: [cecb.ch](http://cecb.ch)

Plus d'informations sur notre page [bcge.ch/fr/bcge-partenaire-de-votre-efficiency-energetique](http://bcge.ch/fr/bcge-partenaire-de-votre-efficiency-energetique)





## Banque Cantonale de Genève

Téléphone: +41 (0)58 211 21 00  
E-mail: [info@bcge.ch](mailto:info@bcge.ch)  
Site web: [bcge.ch](http://bcge.ch)

### 21 agences à Genève

Siège:  
Quai de l'Île 17  
1204 **Genève**

### Private Banking en Suisse

Quai de l'Île 17  
1204 **Genève**

Lintheschergasse 19  
8001 **Zurich**

Avenue de la Gare 50  
1003 **Lausanne**

Aeschengraben 10  
4051 **Bâle**

