



MA BANQUE

Les prêts hypothécaires BCJ



Simple et avantageux, les prêts hypothécaires BCJ.

Vous pensez qu'il est plus avantageux d'acheter son logement que de continuer à payer un loyer à fonds perdus? Vous envisagez de construire, d'acheter ou de rénover un bien immobilier? Vous êtes déjà propriétaire et recherchez des possibilités de financement correspondant à votre situation personnelle? Nous vous proposons des solutions simples, adaptées et modulables en fonction de vos besoins. Nous vous accompagnons de nos conseils tout au long de vos démarches et mettons à votre disposition notre connaissance du marché immobilier dans le Jura. Prenez contact avec l'un de nos conseillers BCJ au **032 465 13 01** afin de constituer ensemble votre dossier de financement.

Qu'est-ce qu'un prêt hypothécaire?

C'est l'argent que vous prête votre banque pour financer votre achat immobilier jusqu'à 80% de sa valeur. En contrepartie, elle prend en gage le bien qu'elle finance. Ce gage est matérialisé sous forme de cédule hypothécaire. Pour financer votre projet immobilier, vous devez donc engager 20% de son prix en fonds propres: liquidités, avoirs de prévoyance professionnelle (2^e pilier), prévoyance individuelle (3^e pilier) ou travaux propres. Les fonds propres seront constitués d'au minimum 10% de fonds propres autres que du 2^e pilier.

NB: l'engagement de votre prévoyance est possible uniquement pour votre résidence principale.

Pourquoi un prêt hypothécaire BCJ?

La BCJ vous offre:

- Des solutions hypothécaires simples et avantageuses, adaptées à vos besoins;
- Un conseil personnalisé proche de chez vous, dans tout le canton;
- Un traitement de votre dossier et une décision rapides;
- Une expérience et une connaissance approfondie du marché immobilier jurassien;
- Des prestations complémentaires pour l'amortissement indirect de votre prêt hypothécaire;
- Des solutions de financement pour un immeuble, pour votre résidence principale ou secondaire;
- Des prêts hypothécaires couvrant le 80% du prix d'acquisition.

JuraConstruction

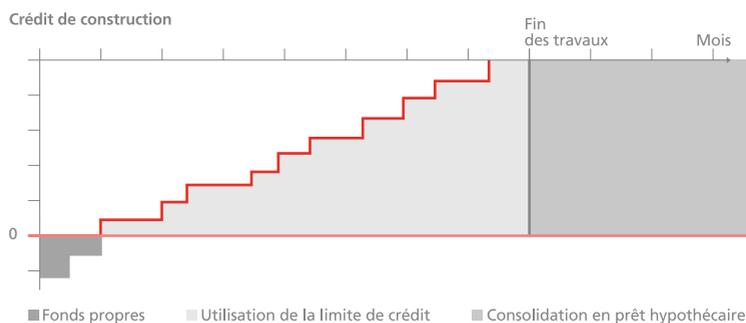
Le crédit de construction BCJ

Durant la construction, les factures d'entreprises de construction, d'artisans divers et d'honoraires sont réglées par le crédit de construction. Les intérêts du crédit, dits intercalaires, sont capitalisés et font donc partie du coût de construction de l'immeuble.

Quels sont vos avantages?

- Vous autorisez la banque à payer les factures selon l'avancement des travaux;
- Vos intérêts sont calculés sur le montant effectivement utilisé du crédit;
- Vous ne payez pas de double loyer, les intérêts pendant la construction étant intégrés dans le coût du crédit de construction.

A la fin des travaux de construction (consolidation) ou lors de l'acquisition d'un bien immobilier, la BCJ vous propose différents types d'hypothèques que vous découvrirez dans les pages suivantes, notamment son prêt hypothécaire JuraFamille.



JuraVariable

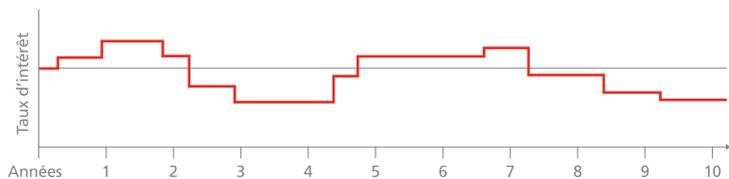
Le prêt hypothécaire à taux variable

Le taux appliqué à votre prêt varie à la baisse ou à la hausse en fonction du niveau général des taux d'intérêts sur les marchés. Ce type de prêt hypothécaire connaît en général des fluctuations de taux modérées et peu fréquentes. Il est conseillé lorsque le niveau général des taux est élevé et que vous souhaitez être libre de bénéficier de baisses futures.

Quels sont vos avantages?

- Vous bénéficiez des baisses de taux du marché des capitaux;
- Votre budget conserve une relative stabilité;
- Vous avez la possibilité de transformer à tout moment votre prêt hypothécaire à taux variable en prêt hypothécaire à taux fixe;
- Vous pouvez déduire les intérêts de votre dette hypothécaire de votre déclaration annuelle de revenu.
- Vous pouvez bénéficier d'un allègement fiscal avec l'amortissement indirect sur le compte épargne 3 de la BCJ.

Evolution du taux d'intérêt variable



JuraFamille

Le prêt hypothécaire BCJ

Vous souhaitez financer la construction ou l'achat de votre maison familiale et bénéficier d'un crédit adapté à vos besoins. La BCJ propose le prêt hypothécaire JuraFamille aux couples et aux familles recherchant la stabilité et la sécurité financières.

JuraFamille

JuraFamille est la solution idéale pour tous ceux qui souhaitent acquérir ou construire leur maison familiale.

Avec JuraFamille, vous bénéficiez sur votre taux hypothécaire d'une réduction de 0,1% par année en fonction de la durée du contrat. La réduction est déduite des intérêts dus la première année.

Conditions

JuraFamille est offert à toute nouvelle relation hypothécaire et s'adresse aux couples et familles qui souhaitent acquérir ou construire leur maison familiale.

Taux ferme: de 1 à 10 ans

Taux variable à durée déterminée: 5 ans ou 10 ans

Montant maximal: CHF 1'000'000.–

Ouverture d'un compte revenu BCJ

Ouverture d'un compte «charges hypothécaires» BCJ

JuraFamille

Avec des avantages exclusifs

JuraFamille vous permet de réaliser votre projet tout en bénéficiant d'avantages exclusifs.

Votre profil

- Couple marié ou non avec ou sans enfant à charge*;
- Famille monoparentale avec un ou des enfants à charge*.

Vos avantages

- Réduction de 0,1% par année en fonction de la durée du contrat;
- Choix entre un taux ferme ou un taux variable à durée déterminée;
- Une action BCJ offerte à chaque personne contractant le prêt hypothécaire;
- Une action BCJ supplémentaire offerte aux parents avec un ou des enfants à charge*;
- Allègement fiscal avec l'amortissement indirect sur le compte Epargne 3 de la BCJ.

* 18 ans au maximum respectivement 25 ans en cas d'études.

Exemple

Prêt hypothécaire de CHF 500'000.–

Contrat d'une durée de 5 ans

Réduction avec JuraFamille

0,5% (0,1% par année en fonction de la durée du contrat) soit CHF 2'500.– déduits du paiement des intérêts de la 1^{re} année.

Votre économie

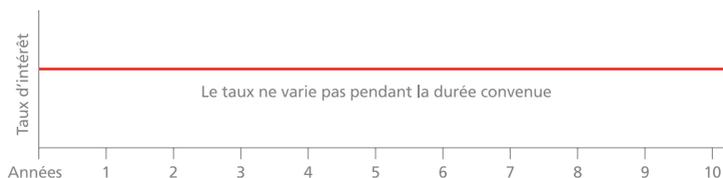
CHF 2'500.–

JuraFixe

Le prêt hypothécaire à taux fixe

Vous pouvez bloquer le taux d'intérêt appliqué à votre prêt pendant une durée allant de 1 à 10 ans. C'est la solution idéale si vous cherchez la stabilité de vos charges financières. Ce type de prêt hypothécaire est conseillé lorsque le niveau général des taux est bas.

Le prêt hypothécaire à taux fixe



Quels sont vos avantages ?

- Votre taux d'intérêt est valable pour toute la durée déterminée du prêt;
- Vous stabilisez vos charges financières en étant protégé d'une hausse générale des taux jusqu'à l'échéance;
- Vous pouvez déduire les intérêts de votre dette hypothécaire de votre déclaration annuelle de revenu.
- Vous pouvez bénéficier d'un allègement fiscal avec l'amortissement indirect sur le compte épargne 3 de la BCJ.

JuraMinergie

Le prêt hypothécaire Minergie BCJ

Vous souhaitez construire ou transformer votre logement principal ou secondaire, un immeuble à plusieurs logements, un bâtiment d'utilité publique et pensez à une utilisation de l'énergie rationnelle, économe et écologique. Avec une maison conçue sous le label MINERGIE, vous entrez dans une meilleure qualité de vie et vous participez au développement durable.

Les critères essentiels MINERGIE sont:

- Une enveloppe fortement isolée et étanche à l'air;
- Une production de chaleur adaptée et efficace;
- Une aération douce et automatique, assurant un renouvellement d'air suffisant même avec les fenêtres fermées;

Ces critères vous permettent d'obtenir le label Minergie délivré par le canton.

Quels sont vos avantages?

- Vous bénéficiez de 1/4 % de réduction sur le taux hypothécaire variable;
- Vous pouvez bénéficier de subventions cantonales;
- La réduction de consommation en énergie abaissera sensiblement vos charges.
- Vous pouvez bénéficier d'un allègement fiscal avec l'amortissement indirect sur le compte épargne 3 de la BCJ.

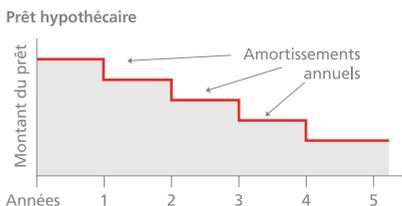
Les amortissements

On entend par amortissement le remboursement de votre prêt hypothécaire. Les amortissements servent à diminuer votre dette. L'amortissement correspond au minimum au remboursement du 2^e rang hypothécaire en 15 ans. Lorsque les taux d'intérêts sont bas, il est conseillé d'en profiter pour amortir un peu plus son prêt en prévision de hausses de taux futures.

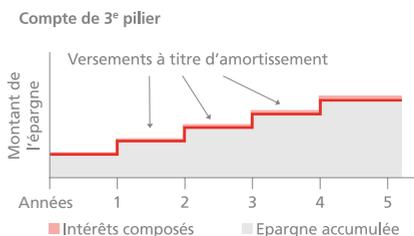
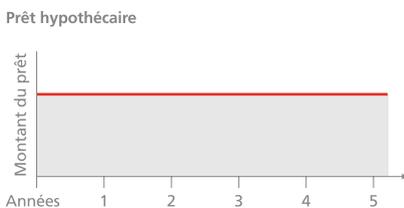
Deux solutions s'offrent à vous

1. L'amortissement direct

est le remboursement régulier de votre hypothèque. Votre dette, et par conséquent vos intérêts futurs, diminuent à chaque paiement.



2. L'amortissement indirect se pratique via un plan de prévoyance 3^e pilier. Les versements sont alors comptabilisés sur votre compte Epargne 3 qui bénéficie d'un taux d'intérêt préférentiel, non soumis à l'impôt anticipé. A l'échéance de votre 3^e pilier, tout ou 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^e 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^e pilier lié.



Notre conseil

L'amortissement indirect confère de multiples avantages par rapport à un amortissement direct, notamment sur le plan fiscal. Les versements effectués dans l'année sur votre compte Epargne 3 sont déductibles du revenu imposable (voir brochure Epargne 3). La dette hypothécaire, déductible de votre fortune, reste identique chaque année.

Vos documents

Lors d'un entretien personnel, votre conseiller BCI se fera un plaisir d'aborder avec vous toutes les questions relatives à votre financement. Nous vous remercions de prendre avec vous les documents mentionnés ci-dessous.

Documents personnels

- Dernière déclaration d'impôt (copie complète);
- Dernière fiche de salaire;
- Extrait récent de l'Office des poursuites (datant de 3 mois maximum).

Pour tous les types d'objet

- Plan de situation/copie du cadastre (si disponible);
- Police d'assurance incendie du bâtiment;
- Plaquette de vente;
- Document de la valeur officielle.

Pour la construction/rénovation d'une maison

- Devis/budget/coût détaillé par corps de métier;
- Permis de construire/de transformer (si disponible);
- Contrat d'entreprise générale (si disponible);
- Plans de la construction;
- Justificatif du volume construit.

Pour un appartement/PPE

- Surface habitable brute et nette (en m²);
- Acte constitutif de PPE (pour les nouvelles constructions);
- Extrait des comptes d'exploitations de la copropriété;
- Etat du fonds de rénovation.

Fonds propres

- Certificat d'assurance de la caisse de pension avant le retrait (en cas de retrait anticipé ou de nantissement du 2^e pilier);
- Si retrait LPP: certificat d'assurance de la caisse de pension LPP, avec projection des rentes après le retrait;
- Justificatif des avoirs 3^e pilier (en cas de retrait anticipé ou de nantissement du 3^e pilier).

Votre projet

Plan financier	Exemple	Votre projet
A Prix d'achat/de construction du bien immobilier	500'000.–	
B Fonds propres (20% de A)	100'000.–	
C Financement hypothécaire (80% de A)	400'000.–	
D Intérêts prêt 4.25% de C (taux d'intérêt théorique)	17'000.–	
E Frais d'entretien (estimés à 1% de A par année)	5'000.–	
F Coût total par année (D+E)	22'000.–	
G Amortissement du prêt *	4'450.–	
H Besoin de liquidités annuel	26'450.–	
I Besoin de liquidités par mois (H/12)	2'205.–	

* Remboursement du 2^{ème} rang sur une durée maximum de 15 ans.

N.B. Les honoraires du notaire, émoluments du registre foncier sont à payer par le client

Part du revenu brut

Le besoin de liquidités lié à votre investissement ne doit pas représenter plus du tiers de votre revenu brut. Si vous avez d'autres engagements financiers, tels que leasing ou pension alimentaire, il vous faut en tenir compte dans votre calcul du ratio ci-dessous.

RATIO

Vous pouvez également établir des calculs individuels de prêts hypothécaires à l'adresse: www.bcj.ch.

Votre budget

A Vos sources de revenus mensuels

Salaire net

Salaire du conjoint net

Gains supplémentaires

Total A

B Vos dépenses mensuelles

Impôts

Assurances (ménage, maladie, ...)

Nourriture / frais ménagers

Electricité / chauffage

Habillement / chaussures

Téléphone fixe / mobile

Radio / télévision

Soins médicaux / frais de médicaments

Voiture / transports publics

Achats personnels (magazines, journaux, ...)

Loisirs / vacances

Pension alimentaire

Leasing, prêt à la consommation

Divers

Total B

Solde (A-B)

Le solde (A-B) correspond à la somme que vous pouvez consacrer par mois au financement de votre logement.

Vos notes

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

Conclusion

La Banque Cantonale du Jura vous propose des solutions hypothécaires simples, très avantageuses et modulables en fonction de vos besoins. Elle vous apporte les conseils nécessaires tout au long de vos démarches pour devenir propriétaire et vous fait profiter de son savoir-faire dans tout le canton du Jura.

Nos conseillers sont volontiers à votre disposition pour vous fournir de plus amples renseignements.

Succursales et agences BCJ

District de Delémont

2800 Delémont
Place de la Poste 2
Tél. 032 421 15 01
Zone 24 h
Bancomat retraits
et versements

Place de la Liberté 2
Tél. 032 421 15 76
Bancomat accès 24 h

2854 Bassecourt
Rue des Grands-Prés 2
Tél. 032 421 15 70
Bancomat accès 24 h

2830 Courrendlin
Route de Vicques
Tél. 032 421 15 72
Bancomat accès 24 h

2822 Courroux
Place des Mouleurs 4
Tél. 032 421 15 74
Zone 24 h
Bancomat retraits
et versements

District des Franches-Montagnes

2350 Saignelégier
Place du 23-Juin 1
Tél. 032 952 16 01
Bancomat accès 24 h

2340 Le Noirmont
Rue du Doubs 1
Tél. 032 952 16 70
Bancomat accès 24 h

District de Porrentruy

2900 Porrentruy
Malvoisins 23
Tél. 032 465 13 01
Bancomat accès 24 h

Zone 24 h «Coop»
Sur les Ponts 3
Bancomat

Zone 24h «Gare»
Place de la Gare 51
Bancomat et Changeomat

Zone 24 h «L'Esplanade»
Fbg St-Germain
Bancomat accès 24 h

2942 Alle
Rue de l'Eglise 3
Tél. 032 465 14 70
Bancomat accès 24 h

2926 Boncourt
Route de France 3
Tél. 032 465 14 72
Bancomat accès 24 h

2950 Courgenay
Route de Courtemblin 3
Tél. 032 465 14 74
Bancomat accès 24 h

2882 Saint-Ursanne
Rue du 23-Juin 28
Bancomat accès 24 h



IPRO11/06-2018/1000

MA BANQUE

L'hypothèque JuraFamille

Votre projet de vie prend forme avec des avantages exclusifs.
Economisez jusqu'à CHF 10'000.– la première année.
Renseignez-vous au 032 465 13 01.

JuraFamille
Hypothèque  **BCJ**