

PREMIER ACHAT IMMOBILIER

ÊTES-VOUS RÉELLEMENT PRÊTS ?

M É T H O D E S E T P I È G E S À É V I T E R



VOS INTERLOCUTEURS



Léa Clément

Courtière en immobilier SMI SA



Jonas Murith

Directeur Murith Immobilier Sàrl



Pourquoi c'est si stressant ?

- Peur de se tromper
- Peur de payer trop cher
- Peur de ne pas être financés
- Et vous ?





Le profil type du primo-accédant à Fribourg



Couple entre 28 et 40 ans

Souvent en couple, parfois avec un enfant ou projet d'enfant.



Situation professionnelle stable

CDI ou fonction stable avec revenus réguliers.



Revenus moyens à bons

Revenus cumulés généralement entre 120'000 et 180'000 CHF par an.



Recherche typique

Appartement PPE de 3.5 à 4.5 pièces, budget entre 600'000 et 1'000'000 CHF, dans la région de Fribourg, Bulle, Romont ou environs.



Motivés mais souvent stressés

Motivés par un projet de vie, mais avec beaucoup de questions et la peur de se tromper.

Définir votre budget

Avec qui ?

Banque
Courtier en hypothèques
Etablissements financiers

Objectifs

Budget maximum
Capacité d'emprunt
Fonds propres

Points analysés

Revenus
Charges
Taux d'endettement

A ne pas oublier

Frais de notaire
Droits de mutation
Frais Registre foncier
Travaux



Préparer votre dossier financier

→ Définir votre budget

Documents indispensables

- Copie de votre pièce d'identité recto-verso
- Déclaration d'impôts 2025 complète (ou 2024)
- Certificats de salaire annuel 2023, 2024 et 2025
- 3 dernières fiches de salaire
 - Certificat LPP (2ème pilier)
 - Relevés de comptes concernant vos fonds propres
 - 3ème pilier → relevés des comptes bancaires ou copie des polices d'assurances et leur valeur de rachat
 - Leasing ou petit crédit, si existant



Définir votre stratégie

- Pourquoi acheter ?
- Court, moyen ou long terme ?
- Projet familial ?
- Investissement ?
- Changement de lieu de vie ?

Définir vos critères de recherche

Non-négociables

- Budget max
- Localisation
- Nombre de pièces
- Temps de trajet
- Besoin de parking / extérieur / ascenseur / etc.
- Crèche
- Ecoles
- Commerces

Souhaits

- Cuisine neuve
- Vue
- Dressing
- Exposition parfaite
- Coup de cœur immédiat

Bonus

- Jacuzzi
- Piscine
- Terrain de pétanque



Vous entourer des bons partenaires

Contactez-nous afin de fixer un rendez-vous à l'agence

- Présentation du budget établi avec votre partenaire financier
- Présentation de vos critères pré-établis
- Inscription sur notre plateforme clients
- Présentation des différentes opportunités en cours ou à venir
- Début des visites pour affiner vos critères



Comprendre ce que vous achetez



PPE

À vérifier avant de se projeter

- Etat réel du bien / travaux à prévoir
- Isolation / chauffage / performance énergétique → CECB
- OIBT
- Environnement / Nuisances
- Règlement PPE
- Acte constitutif
- Potentiel de revente
- Charges mensuelles PPE
- Fonds de rénovation
- Administrateur PPE
- Lire les 3 derniers PV d'AG
- Comptes PPE 3 dernières années
- Bonne entente de la copropriété

Villa individuelle

À vérifier avant de se projeter

- Orientation
- Circulation
- Etat général de l'objet
- Défauts visibles
- Ambiance de quartier / Voisinage
- Aménagement du quartier
- Stationnement
- Travaux / futures dépenses
- Charges mensuelles
- Isolation / chauffage / performance énergétique → CECB
- OIBT



Primo-acquéreurs

- Au dessus de 1'500'000 → Statu quo
- De 1'000'000 à 1'500'000 → - 7'500.-
- De 500'000 à 1'000'000 → - 15'000.-
- De 0 à 500'000 → Exonérés des droits

→ Ne jamais avoir été propriétaire de sa résidence principale dans le monde entier

→ Ne pas revendre dans les deux ans, sinon remboursement

→ Valable uniquement sur le canton de Fribourg, depuis janvier 2024 pour aider les primo-acquéreurs

Coûts cachés

- Diverses taxes communales → varient selon les communes
- Impôt sur la prestation en capital (2ème/3ème piliers)
- Contribution immobilière
- Travaux à prévoir
- Valeur locative → 01.01.2029
- Autres





Faire une offre

- Mail à l'agence immobilière
 - Prix & délai
 - Montant de l'offre
 - Notaire
 - Accord de principe de l'établissement financier
- Connaître ses limites
- Ne pas négocier "au hasard"
- Etre crédible : dossier sérieux, prix cohérent
- Avoir son financement prêt
- Comprendre les délais



Ce que vous pouvez faire dès cette semaine

- Préparer vos documents de financement
- Calculer votre budget réel
- Définir votre stratégie
- Lister vos critères
- Prendre contact avec une agence

Avez-vous des questions ?

Nous sommes à votre disposition sur le stand 50-29 pour répondre à toutes vos questions.

Nous vous remercions pour votre écoute !




Contactez- nous



 026 912 04 04

 l.clement@smisa.ch

 www.smisa.ch

 026 912 98 70

 info@murith-immobilier.ch

 www.murith-immobilier.ch