

FINANCEMENT IMMOBILIER : SOLUTIONS, ASTUCES ET PIÈGES À ÉVITER



Wecco SA
Route du Jura 37A
1700 Fribourg
www.wecco.ch

Christian Wenger
Administrateur



SOMMAIRE

- 1** Le contexte général actuel

- 2** Les bases du financement immobilier

- 3** Les modèles hypothécaires disponibles

- 4** Nos astuces pour optimiser votre financement

- 5** Les pièges à éviter absolument

- 6** Questions & Réponses



1 Le contexte général actuel



1 Le contexte général actuel

Un contexte réglementaire en pleine mutation !

Le financement immobilier en Suisse traverse une **période de transformation majeure** portée par deux réformes structurelles :

- 1 **ACCORDS DE BÂLE III** – Pleinement en vigueur en Suisse depuis le 1^{er} janvier 2025
→ règles de conduite de l'Association suisse des banquiers (ASB - • Swiss Banking)
 - 2 **ABOLITION DE LA VALEUR LOCATIVE** – La réforme entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2029
- ⚡ Ces deux réformes combinées changent profondément les règles du jeu pour les propriétaires, les futurs acquéreurs et les investisseurs.

1 BÂLE III : DE QUOI PARLE-T-ON ?

- 📌 Qu'est-ce que Bâle III ?
Un ensemble de normes bancaires internationales visant à renforcer la **stabilité financière** et la **résilience du système bancaire mondial** après la crise de 2008.
- 📌 Supervisé par la FINMA (Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers)
- 📌 Objectifs principaux :
 - obliger les banques à **conserver des réserves de liquidités beaucoup plus importantes**, ce qui réduit leur capacité à investir ou prêter à long terme.
 - obliger les banques à **détenir plus de fonds propres** pour couvrir les risques liés aux crédits, notamment hypothécaires.

EN RÉSUMÉ : les banques doivent être plus prudentes
→ impact direct sur L'OCTROI de votre financement !

2 ABOLITION DE LA VALEUR LOCATIVE



Qu'est-ce que la valeur locative ?

Revenu fictif imposable correspondant au loyer que le propriétaire pourrait percevoir s'il louait son propre logement. En contrepartie, les intérêts hypothécaires et frais d'entretien sont déductibles.



Votation populaire acceptée à 57.7%

- **supprime** ce revenu fictif imposé
- mais **réduit ou supprime certaines déductions**



Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2029

EN RÉSUMÉ : plus de loyer fictif... mais aussi moins de déductions
→ impact direct sur LA STRATEGIE de financement !

1 Le contexte général actuel

IMMEUBLES HABITÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES

	Au niveau fédéral	Au niveau cantonal
Imposition de la valeur locative	supprimée	supprimée
Déduction des intérêts débiteurs *	supprimée	supprimée
Déduction des frais d'entretien	supprimée	supprimée
Déduction pour l'achat d'un premier logement	nouveau	nouveau
Déduction pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement	supprimée	toujours possible, en fonction de la réglementation
Impôt réel sur les résidences secondaires	-	désormais possible, en fonction de la réglementation

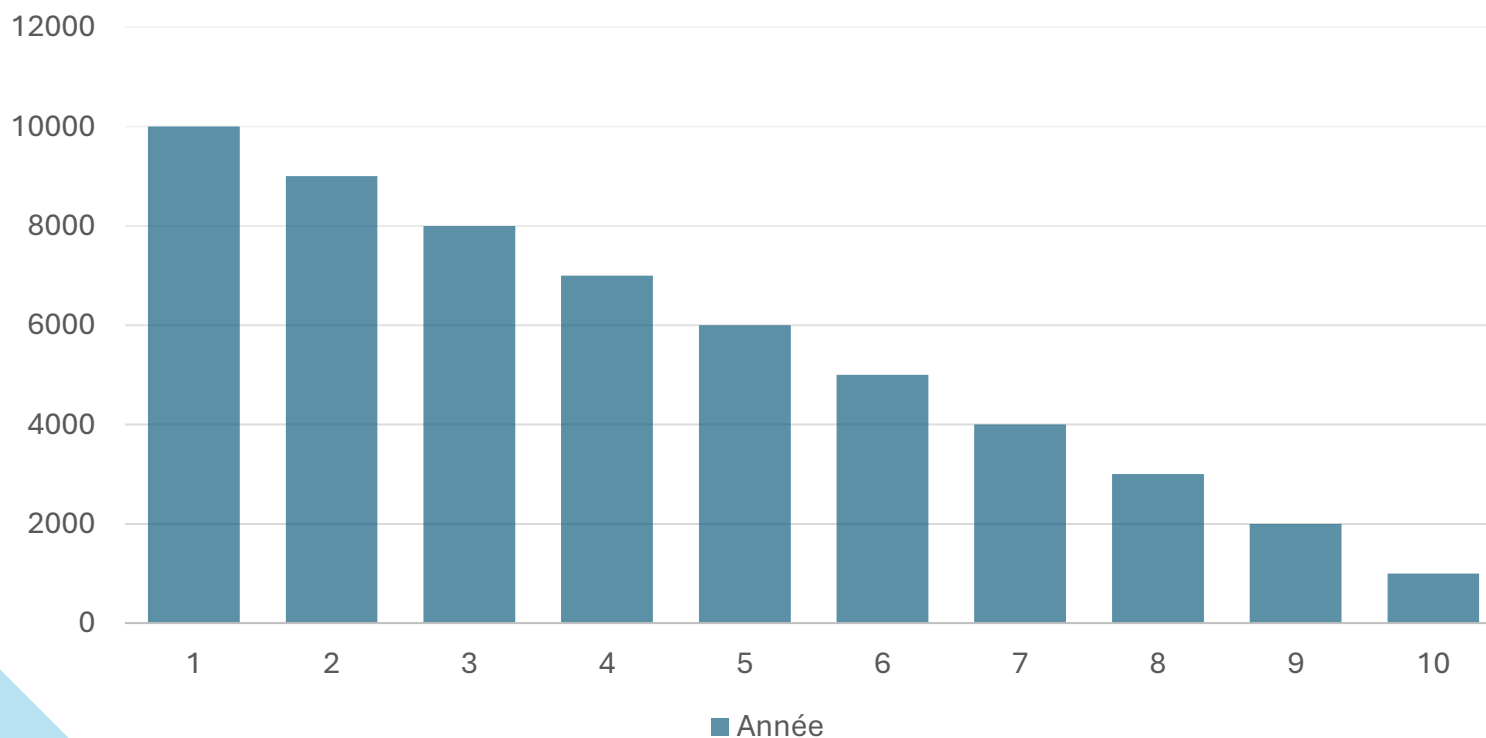
* Possibilité de déduction uniquement en cas d'immeubles loués selon la méthode dite proportionnelle restrictive

1 Le contexte général actuel

DÉDUCTION POUR L'ACHAT D'UN PREMIER LOGEMENT

Déduction *temporaire* des intérêts hypothécaire.

(max. CHF 5'000 pour les personnes seules / max. CHF 10'000 pour les couples mariés);
puis réduction de 10% chaque année pendant 10 ans.

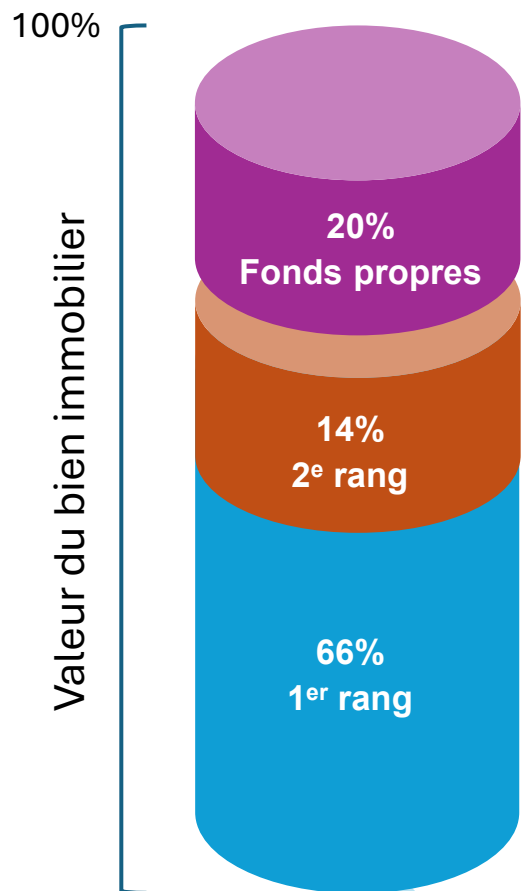


2 Les bases du financement immobilier



2 Les bases du financement immobilier

Comment fonctionne un financement immobilier ?



Fonds propres minimum	20% du prix d'achat (25-30% pour biens locatifs – Bâle III)
Hypothèque maximum	80% du prix d'achat (70-75% pour biens locatifs – Bâle III)
Hypothèque en 1 ^{er} rang	Jusqu'à 66% de la valeur retenue (v. évaluation)
Hypothèque en 2 ^e rang	De 66% à 80% de la valeur retenue (à amortir)
Taux d'effort max.	33.3% du revenu annuel brut
Évaluation du bien	« Lower of Price or Value » Le plus bas entre le prix d'achat et l'estimation de la banque

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Coût / Investissement :

Prix du bien	1 000 000
Frais d'achat (4-5%)	40 000
	<hr/>
	1 040 000
	<hr/>

Financement :

Fonds propres (frais d'achat)	40 000
Fonds propres	200 000
Prêt hypothécaire	800 000
	<hr/>
	1 040 000
	<hr/>

20%

80%

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Coût / Investissement :

Prix du bien

1 000 000

Frais d'achat (4-5%)

40 000

1 040 000

Financement :

Fonds propres (frais d'achat)

40 000

Fonds propres

20%

200 000

Prêt hypothécaire

80%

800 000

1 040 000

Frais d'achat / Frais annexes :

- Notaire
- Droit de mutation (= impôt cantonal et communal)
- Registre foncier – Emoluments
- Cédule hypothécaire
- Impôts sur les retraites 2^e/3^e pilier

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Financement :

Fonds propres (frais d'achat)

40 000

Fonds propres

20% 200 000

Prêt hypothécaire

80% 800 000

1 040 000

Fonds propres :

- Épargne personnelle (comptes bancaires)
- 2^e pilier (LPP) – retrait ou nantissement
- 3^e pilier (3a/3b) – retrait ou nantissement
- Donation ou avance d'hoirie de la famille
- Titres, actions, obligations
- Valeur d'un autre bien immobilier
- Travaux personnels (si construction)

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Fonds propres :

- **Épargne personnelle (comptes bancaires)**
- 2^e pilier (LPP) – retrait ou nantissement
- **3^e pilier (3a/3b) – retrait ou nantissement**
- **Donation ou avance d'hoirie de la famille**
- **Titres, actions, obligations**
- **Valeur d'un autre bien immobilier**
- **Travaux personnels (si construction)**

⚠ Règle importante ⚠

**Au moins 10% du prix du bien + les frais d'achat
doivent venir de fonds propres "durs"**

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Fonds propres :

- Épargne personnelle (comptes bancaires)
- **2e pilier (LPP) – retrait ou nantissement**
- 3e pilier (3a/3b) – retrait ou nantissement
- Donation ou avance d'hoirie de la famille
- Titres, actions, obligations
- Valeur d'un autre bien immobilier
- Travaux personnels (si construction)

⚠ Règle importante ⚠

Les autres 10% (**ou plus**) peuvent provenir du 2^e pilier

Montant minimum du retrait : CHF 20'000.-
(sauf pour les avoirs déposés sur un compte de libre passage)

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Fonds propres :

- Épargne personnelle (comptes bancaires)
- **2e pilier (LPP) – retrait ou nantissement**
- 3e pilier (3a/3b) – retrait ou nantissement
- Donation ou avance d'hoirie de la famille
- Titres, actions, obligations
- Valeur d'un autre bien immobilier
- Travaux personnels (si construction)

Limite liée à l'âge (art. 30c LPP)

✓ **Avant 50 ans → retrait jusqu'à 100% de l'avoir LPP**

✓ **Après 50 ans → limité au maximum à :**

- l'avoir disponible à 50 ans

OU

- la moitié de l'avoir actuel

 **on prend le montant le plus élevé**

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ – CALCUL DE LA TENUE DES CHARGES THÉORIQUE

Financement :

Prêt hypothécaire 80% CHF 800 000

Intérêts – Hypothèque 1 ^{er} rang	66%	660 000	x	5.00%	=	33 000
Intérêts – Hypothèque 2 ^e rang	14%	140 000	x	5.00%	=	7 000
Amortissement sur 2 ^e rang		140 000	÷	15 ans	=	9 400
Charges		1 000 000	x	1.00%	=	10 000
				Total		59 400
Revenu annuel brut nécessaire		59 400	÷	33.3%		178 400

2 Les bases du financement immobilier

EXEMPLE CHIFFRÉ

Coût / Investissement :

Prix du bien	1 000 000
Frais d'achat (4-5%)	40 000
	<hr/>
	1 040 000

Financement :

Fonds propres (frais)		40 000
Fonds propres	20%	200 000
Prêt hypothécaire	80%	800 000
		<hr/>
		1 040 000

RESPECT DES CRITÈRES

 **20% de Fonds propres**
CHF 200'000 

 **Min. 10% de Fonds propres « durs »**
CHF 100'000 + CHF 40'000 

 **Revenu annuel brut**
CHF 178'400 

 **PRÊT OCTROYÉ**

3 Les modèles hypothécaires



3 Les modèles hypothécaires

Hypothèque à taux fixe

- Taux garanti sur une durée déterminée (**2 à 15 ans**)
- Idéale pour la **sécurité et la planification**
- Pas de flexibilité en cas de baisse des taux

Hypothèque SARON (Swiss Average Rate Overnight)















- Basée sur le taux du marché monétaire suisse
- Avantageuse en période de **taux bas**
- Nécessite une tolérance au risque

Hypothèque variable

- Taux ajusté selon le marché
- Résiliable avec préavis de 3 à 6 mois
- De moins en moins utilisée















3 Les modèles hypothécaires

TAUX ET DURÉES

Critères	 Hypothèque à taux fixe	 Hypothèque SARON
Prévisibilité	 Oui	 Non
Profiter des baisses	 Non	 Oui
Risque de hausse	 Protégé	 Exposé
Flexibilité	 Limitée	 Plus souple
Sécurité	 Oui	 Tolérance au risque
Pénalité résiliation anticipée	 Oui	 (Non)

3 Les modèles hypothécaires

TAUX ET DURÉES

Critères	 Hypothèque à taux fixe	 Hypothèque SARON
Prévisibilité	 Oui	 Non
Profiter des baisses	 Non	 Oui
Risque de hausse	 Protégé	 Exposé
Flexibilité	 Limitée	 Plus souple
Sécurité	 Oui	 Tolérance au risque
Pénalité résiliation anticipée	 Oui	 (Non)



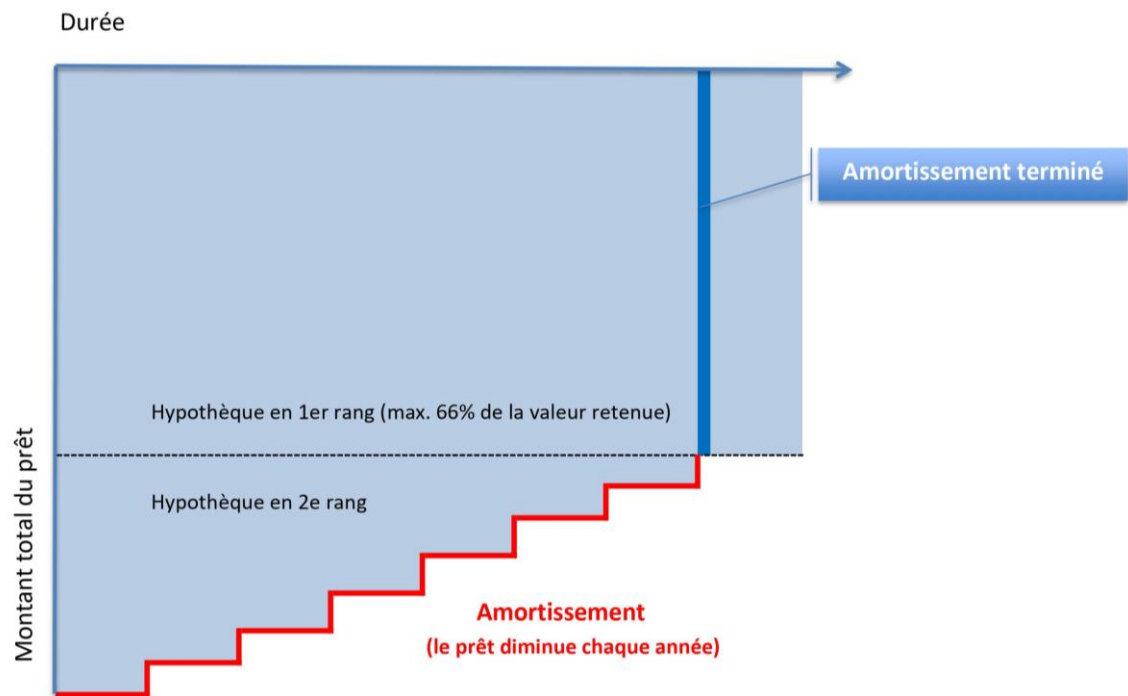
Une combinaison des deux (splitting) reste possible

3 Les modèles hypothécaires

AMORTISSEMENT

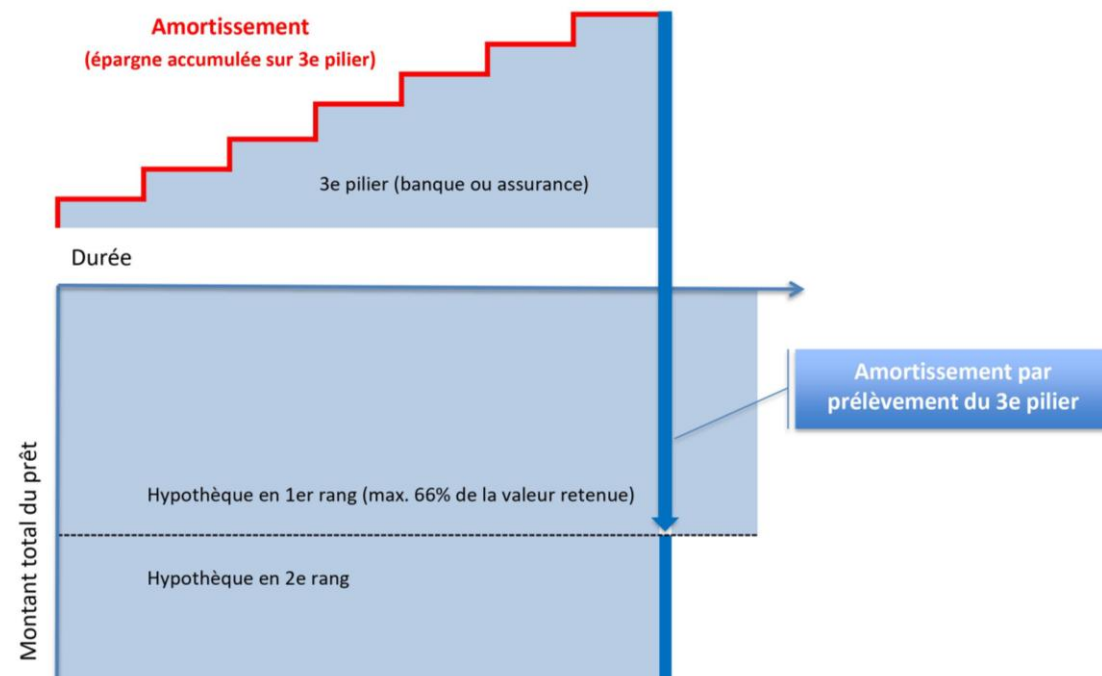
Amortissement direct

- La dette diminue
- La charge d'intérêt diminue
- Pas déductible fiscalement



Amortissement indirect

- La dette reste stable
- Les intérêts déductibles restent élevés
- Versement 3A déductible fiscalement



4 Conseils et astuces



STRATEGIES

Anticipez	<ul style="list-style-type: none">→ Déterminer son potentiel d'achat→ Préparer son dossier 3 à 4 mois avant l'achat
Constituez un dossier solide	<ul style="list-style-type: none">→ Documentation complète et à jour
Comparez et négociez	<ul style="list-style-type: none">→ Mettre les banques en concurrence directe→ Faire appel à un courtier neutre et indépendant
Optimisez le 3^e pilier	<ul style="list-style-type: none">→ Optimisation fiscale et couverture de risque
Splitting de taux et de durées	<ul style="list-style-type: none">→ Permet de lisser le risque de fluctuation des taux
Planifier ses rénovations avant fin 2028	<ul style="list-style-type: none">→ Pour bénéficier des déductions fiscales
Primo-accédants	<ul style="list-style-type: none">→ Profiter de la déduction des intérêts pendant 10 ans

Amortissez stratégiquement

→ De manière directe **ET** indirecte via un 3^e pilier

Même sans la déduction des intérêts hypothécaires, l'amortissement indirect reste intéressant, car il génère un **avantage fiscal propre et indépendant**.

Exemple : amortissement de CHF 9'400 p.a. durant 15 ans

	Direct	Indirect	Direct et indirect
Dette résiduelle	660'000	800'000	768'000
Capital accumulé / immobilisé	140'000	0	32'000
Capital 3A accumulé *	0	165'000	128'000
Dette nette effective	660'000	635'000	640'000
Intérêts totaux bruts (2.00%)	220'000	240'000	235'000
Economie fiscale 3A (TMI 30%)	0	42'300	32'600
Intérêts nets	220'000	197'700	202'400

* y.c. intérêts composés de 2%

4 Conseils et astuces

Utilisez le 2^e et/ou 3^e pilier de manière optimale → Retrait ou nantissement (mise en gage) ?

Coût / Investissement :

Prix du bien	1 000 000
Frais d'achat (4-5%)	40 000
	<hr/>
	1 040 000

Financement :

Fonds propres (frais)	40 000
Fonds propres	10% 100 000
Prêt hypothécaire	90% 900 000
	<hr/>
	1 040 000

Conditions :

- Garantie supplémentaire à fournir
➡ **Nantissement du 2^e et/ou 3^e pilier**
- Capacité à supporter l'endettement supérieur
➡ Tenue des charges **théorique** doit être démontrée

Avantages :

- Conservation **des prestations complètes** (retraite, invalidité, décès)
- Pas d'imposition sur le retrait
- Conservation des **possibilités de rachats** (déductibles)

5 Les pièges à éviter



5 Les pièges à éviter

Sous-estimer les coûts annexes

→ Prévoir +4 à 5% pour les frais d'achat

Acheter à la limite de sa capacité

→ Peu de marge en cas d'imprévu
→ Situation tendue en cas de hausse des taux
→ Changement de vie (enfant, job) – risque

Ne pas anticiper une revente ou un changement

→ Revendre avant la fin d'un taux fixe
= pénalités potentiellement élevées

Mal choisir la durée du taux fixe

→ Adapter à sa situation personnelle

Choisir uniquement le taux le plus bas

→ C'est la stratégie globale qui importe

Négliger les détails du contrat

→ Conditions de résiliation
→ Amortissement obligatoire
→ Possibilité de changer de modèle
→ Autres conditions imposées par la banque

6 Questions & Réponses

