Fiche d'information
«Financement de logements en propriété à usage propre»

La présente fiche d'information se réfère aux logements en propriété à usage propre et offre une vue d'ensemble aux prestataires de conseil incitatif. Veuillez adresser les personnes intéressées à un conseiller bancaire afin que la solution la plus adaptée puisse être définie.

En principe, il est recommandé d'entamer suffisamment tôt le dialogue avec une institution financière, de discuter des possibilités de financement et de les intégrer dans la planification de la construction et du calendrier.

Les biens immobiliers peuvent être financés par le biais d'une hypothèque. Dans le cas où une transformation est prévue (p. ex. remplacement du chauffage) et que le propriétaire ne dispose pas de suffisamment de fonds propres pour l'assainissement du chauffage, cette étape peut être financée par l'augmentation de l'hypothèque ou la souscription d'un crédit de construction.

Lors de l'octroi d'un crédit, les banques doivent désormais examiner la situation relative aux revenus et/ou la valeur du bâtiment.

Part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement

- Les directives révisées de l'ASB[1] relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020. Pour les financements hypothécaires de logements en propriété à usage propre, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2e pilier (versement anticipé et mise en gage), est requise. Cette part minimale s'élève à 10%. Toute éventuelle différence positive entre le prix d'achat (ou les coûts de revient) et la valeur de nantissement[2] doit en outre être financée intégralement par des fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2e pilier.
- Des fonds propres supplémentaires peuvent être nécessaires selon le type de bien immobilier (p. ex. maisons de vacances).

Utilisation du fonds de prévoyance

- Le fonds de prévoyance du 2e pilier et/ou les avoirs du pilier 3a peuvent être utilisés, dans une certaine mesure, pour des rénovations dans un logement en propriété à usage propre (résidence principale sur le plan fiscal). Il convient de clarifier au préalable les différentes possibilités avec la banque.
- Seuls les avoirs de la prévoyance libre peuvent être considérés comme fonds propres.

---

[1] Association suisse des banquiers

[2] S'agissant du financement d'achats immobiliers et/ou de transferts, l'évaluation s'effectue selon le principe de la valeur la plus basse, en vertu duquel la valeur de nantissement correspond au montant le plus faible entre la valeur de marché et le prix d'achat. (Source: Swissbanking, Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier, juillet 2014)

Exigences relatives à la capacité financière

- Le nouveau montant total du financement hypothécaire doit être financièrement supportable sur le long terme pour le preneur d'hypothèque.
- L'hypothèque ne doit pas dépasser les limites de nantissement supérieures de la future valeur vénale du bien immobilier (en tenant compte des mesures augmentant la valeur du bien).
- Une hypothèque est supportable si les coûts (taux hypothécaires, amortissements, coûts annexes dépendant de la qualité de l'objet) ne représentent pas plus d'un tiers du revenu durable.
- Le calcul de la capacité financière a la particularité suivante: les coûts hypothécaires courants ne sont pas déterminés en fonction des taux actuels et effectifs, mais sur la base de taux moyens[3] calculés sur le long terme. La capacité financière doit également être donnée après le départ à la retraite, c'est pourquoi les banques s'assurent déjà au préalable que cette capacité s'applique également lorsque l'âge de la retraite sera atteint.

Fiscalité

Les coûts des mesures destinées à économiser l'énergie peuvent être déduits du revenu imposable au niveau de l'impôt fédéral direct et, également dans la plupart des cantons, en tant que frais d'entretien du bien immobilier.

Les frais d'entretien usuels peuvent être déduits fiscalement uniquement l'année où ils ont été engagés. En revanche, les investissements destinés à réduire la consommation d'énergie peuvent être déduits sur une période pouvant aller jusqu'à trois ans, à condition qu'ils ne puissent pas être entièrement pris en considération du point de vue fiscal durant l'année au cours de laquelle ils ont été réalisés.

Il vaut la peine d'examiner les répercussions fiscales au niveau individuel, car investir dans un nouveau chauffage (et/ou d'autres mesures énergétiques) peut avoir un effet positif sur la fiscalité.

Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Les «Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments» de l'Association suisse des banquiers (ASB) sont entrées en vigueur le 1er janvier 2023. Un délai de transition jusqu'au 1er janvier 2024 est prévu pour adapter les processus bancaires internes.

Dans le cadre du conseil en financement immobilier, il convient notamment, selon le point 2, d'aborder la question du maintien de la valeur à long terme et donc celle de l'efficacité énergétique du bâtiment à financer, en particulier pour les biens immobiliers anciens ou nécessitant des travaux de rénovation. Les mesures de rénovation correspondantes doivent être évoquées et discutées à cette occasion.

→ Directives de l'ASB pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments (swissbanking.ch)

[3] actuellement fixés à env. 5%