



Prêt hypothécaire

Les spécificités pour acheter en Suisse

Nos experts en financement hypothécaire vous accompagnent dans la concrétisation de votre projet.

FONCTIONNEMENT D'UNE HYPOTHÈQUE:

Un prêt hypothécaire est un prêt à long terme destiné à financer un bien immobilier en vue de devenir propriétaire. Le prêt est accordé par un établissement financier et, afin de couvrir le risque de non remboursement du prêt, le bien immobilier est utilisé comme garantie.

COÛTS DU PRÊT

Pour calculer le coût d'un prêt hypothécaire, il faut prendre en compte les intérêts de la dette et l'amortissement d'une partie de l'emprunt.

Selon votre profil, nous déterminons la variante la plus adaptée à chaque situation : taux d'intérêt fixes pour des durées déterminées ou taux d'intérêt variables indexés sur le taux Libor.

CONSTITUTION DES FONDS PROPRES

Vous devez constituer au minimum 20% du prix d'achat en fonds propres, dont minimum 10% doivent provenir d'une épargne autre que votre 2e pilier.

Vos fonds propres peuvent donc provenir :

- de vos économies (min 10 %),
- de votre 2e pilier,
- de votre 3e pilier,
- d'une donation
- ou encore, d'un objet immobilier que vous possédez déjà.

FRAIS DE NOTAIRE

Au prix d'achat du bien immobilier de notaire, inscription au registre l'ordre de 3% à 5% de la valeur de canton à l'autre et ne sont pas financement, mais il est important d'achat et de prévoir des fonds



viennent s'ajouter divers frais (frais foncier, droits de mutation), de l'objet. Ces frais varient d'un compris dans le calcul du d'en tenir compte pour le projet supplémentaires pour les couvrir.

Choix du type de financement



Taux fixes : sécurité

Nous proposons des taux de 3 à 15 ans avec la possibilité de les réserver jusqu'à 24 mois à l'avance (forward). De plus, votre taux est garanti pendant 1 mois sans frais.

[Voir nos taux de crédits hypothécaires](#)

A digital display showing financial data, likely interest rates, with various percentages and numbers. The data is presented in a grid format with blue background and white text. The numbers are arranged in rows and columns, with some values highlighted in green. The data appears to be related to interest rates and their changes.

Taux Libor : flexible et à l'écoute des marchés

Vous êtes toujours à l'écoute des marchés pour bénéficier des taux les plus avantageux et faire face à une éventuelle hausse des taux. Le taux Libor permet de renouveler ou changer de type de taux chaque 3, 6 et 12 mois.

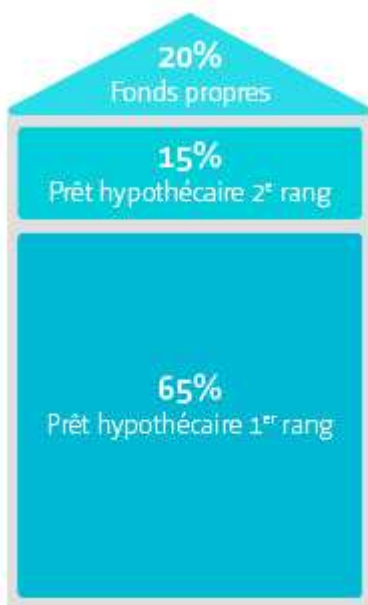


Panachage de votre prêt : le sur-mesure

Vous hésitez ? Vous avez également la possibilité de diviser votre prêt en plusieurs tranches et aux types de taux que vous souhaitez.

Composition du prêt

En général, les établissements bancaires exigent un minimum de 20% de fonds propres. Dans la plupart des cas, un prêt hypothécaire se décompose donc comme suit, en pourcentage de la valeur du bien immobilier :



Fonds propres:

Les fonds propres peuvent provenir de l'épargne personnelle (compte épargne, 3^e pilier...), pour minimum 10% du prix d'achat, et du 2^e pilier.

1^{er} et 2^e rang:

Pour plus de sécurité, le prêt hypothécaire est divisé en deux parties dites dette de 1^{er} et 2^e rang. Le 1^{er} rang couvre 65% de la valeur d'achat et le 2^e rang 15%.

La durée de l'amortissement est plus courte pour le 2^e rang qui doit être remboursé en 15 ans maximum et, dans tous les cas, à l'atteinte de l'âge de 65 ans. Les taux d'intérêts pour le 2^e rang sont également plus élevés.

Cependant, cette pratique a tendance à être remplacée par un taux hypothécaire uniforme entre les deux rangs. En fonction de l'importance de vos fonds propres et garanties, il est possible d'obtenir un prêt hypothécaire uniquement en 1^{er} rang.



Critères d'octroi

Dans la pratique, l'accord du prêt hypothécaire se fonde sur 3 critères principaux :

La valeur du bien

retenue par la banque

Les revenus

de l'emprunteur

Les fonds propres

apportés

En outre, l'établissement financier calcule la capacité d'emprunt avec un taux d'intérêt théorique de 5%, afin d'anticiper une éventuelle hausse des taux et ainsi sécuriser l'emprunteur. Au final, c'est le taux choisi par ce dernier qui sera appliqué.

Pour obtenir un accord de prêt hypothécaire, la somme annuelle des charges ne doit pas excéder le tiers du revenu brut annuel, soit au maximum 33% du revenu brut annuel.

Exemple:

Un ménage avec un revenu brut annuel de CHF 195'000.- souhaite acquérir un appartement d'une valeur de CHF 1'000'000.-.

Ils disposent de CHF 200'000.- de fonds propres, dont CHF 100'000.- provenant de leur 2e pilier et CHF 100'000.- provenant de leurs comptes épargnes et 3e pilier.

Leurs fonds propres et leurs revenus sont-ils suffisants ?

Calcul des charges annuelles en CHF

Prix d'achat		1'000'000
Fonds propres		200'000
Apport personnel 2 ^e pilier	Au maximum 10% du prix d'achat	100'000
Apport personnel épargne et 3 ^e pilier	Au minimum 10% du prix d'achat	100'000
Prêt hypothécaire		800'000
1 ^{er} rang	65% du prix d'achat	650'000
2 ^e rang	15% du prix d'achat	150'000
Charges annuelles		
Intérêts 1 ^{er} rang	650'000 x taux d'intérêt théorique de 5%	32'500
Intérêts 2 ^e rang	150'000 x taux d'intérêt théorique de 5%	7'500
Amortissement de la dette	2 ^e rang sur 15 ans	10'000
Frais d'entretien courants ¹	1% du prix d'achat	10'000
Autres charges (hors hypothèque)	Par exemple, crédit automobile	4'200
	Total des charges	64'200
Revenu brut annuel minimum	64'200 / 33%	194'545



Exemple calcul d'hypothèque:

A la vue du total des charges annuelles liées au prêt hypothécaire, le revenu brut annuel du ménage devrait être au minimum de CHF 194'545.- pour pouvoir rembourser l'emprunt.

Avec un revenu brut annuel de CHF 195'000.- et des fonds propres à hauteur de 20%, le prêt hypothécaire pourra être accordé.

A voir également

Construction + prêt hypothécaire

Combinez en un seul contrat votre crédit de construction et votre prêt hypothécaire avec

le CA 2 en 1.

Résidence secondaire en France

Profitez d'un accompagnement personnalisé depuis la Suisse ainsi que de solutions de

crédit souples et adaptées à vos besoins.

Rénovation et travaux

Agrandir votre maison ou rénover votre cuisine, financez tous vos projets de travaux

jusqu'à CHF 200'000.-.