

Financer son achat immobilier

Se lancer dans un achat immobilier est un engagement à long terme. Les sommes sont souvent conséquentes, les taux fluctuants et les risques existants. Un tel projet mérite donc une bonne pesée de ses intérêts, une maîtrise des dépenses et une fine analyse de la situation. Raisons pour lesquelles il est important de garder la tête froide, même si l'objet semble correspondre en tous points à un rêve. Car, les rêves ont un prix, qu'il s'agit de calculer au bon moment en mettant toutes les chances de son côté pour obtenir un financement et aux meilleures conditions.

Au-delà du prix de l'objet, il ne faut pas négliger les frais annexes liés à un achat immobilier, tels que les frais de notaire, d'enregistrement et de cédule, ainsi que les impacts fiscaux. L'euphorie engendrée par l'envie d'un objet parfait, ne doit pas occulter les autres paramètres, car dans l'immobilier comme pour tout autre achat, un homme avertit en vaut deux.

Avant de se lancer, il y a de nombreuses questions à se poser, dont les réponses varient en fonction du bien immobilier et de la situation personnelle des acquéreurs. Par exemple :

Quelle est ma capacité d'achat ?

La capacité d'achat dépend à la fois de vos fonds propres et de vos revenus. Mais quelle est la règle de calcul ? Que pouvez-vous considérer comme des fonds propres ? Est-il possible de recourir à une mise en gage ?

Comment choisir mon bien ?

On a coutume de dire que « Situation, situation et situation », sont les trois critères majeurs d'un immobilier appelé à changer de main au cours d'une vie. Il est important de ne pas se tromper de cible et de bien considérer s'il s'agit-il d'un



projet de couple, de trentenaires, de parents dont les enfants sont partis, de retraités, d'installation d'indépendant, d'un rapprochement de son lieu de travail ou d'un investissement.

Comment obtenir un prêt hypothécaire ?

Une fois votre budget déterminé et le logement sélectionné, vous devrez solliciter un prêt hypothécaire auprès d'une banque ou d'un autre organisme prêteur. Quels sont-ils ? Leurs critères d'octroi sont-ils les mêmes ? Comment choisir la durée et le type de taux ? Qu'est-ce qu'une bonne stratégie de financement ?

Autant de questions qui, souvent, ont des réponses multiples, variant drastiquement d'un cas à l'autre. Le financement d'un achat immobilier demande une réflexion approfondie, de fines connaissances des différents usages et, le plus souvent, des aides et conseils extérieurs. Non seulement pour l'obtention du prêt, mais aussi pour l'analyse de tous les paramètres liés à un marché tendu.

Pour du sur mesure Homequest Immobilier peut faire appel à des groupes d'experts dont les spécialistes en financement hypothécaire qui connaissent à fond le marché et ses fluctuations. A Lausanne, Daniel Borges, directeur de la succursale vaudoise de la société Resolve a donné, avec plaisir, quelques pistes pour mieux comprendre les enjeux d'un achat immobilier.

Daniel Borges, (DB) directeur de la succursale vaudoise de la société Resolve à Lausanne

HQ A quelle hauteur se situent les fonds propres nécessaires pour se lancer dans un achat immobilier et comment le prêteur va-t-il calculer d'une part ces fonds mais aussi les frais ?

DB Lors d'un achat immobilier en résidence principale, vous devez amener au minimum 20% du prix d'achat en termes de fonds propres, dont minimum la moitié (10%) ne doit provenir ni de la LPP (2e pilier) ni d'un emprunt. A ne pas oublier qu'il faudra également prévoir un montant pour le paiement des frais d'achat (notaire, taxes, registre foncier et cédula hypothécaire) qui diffèrent selon les cantons. Vous pouvez toutefois estimer ceux-ci en prenant une provision de 5% du prix d'achat.



HQ On calcule donc son emprunt sur une base de 80% du prix de vente ?

IDB Théoriquement, oui. Dans la pratique, il est également possible de nantir une partie de sa LPP, c'est-à-dire de la mettre en gage, pour obtenir un prêt hypothécaire à hauteur de 90%. A première vue, cette stratégie semble plus onéreuse, mais elle permet, entre autres, de conserver ses couvertures de prévoyance en cas de décès, d'invalidité ou de retraite. Elle permet surtout de continuer à effectuer des rachats dans sa caisse de pension. Cette pratique est un immense levier fiscal qui, dans la majorité des cas, permet d'économiser davantage sur les impôts que le montant

HQ Quelle est la différence entre un emprunt 1er et 2e rangs ? Et comment se calcule le ratio entre les charges et l'endettement ?

DB L'emprunt est généralement découpé en un 1er rang qui représente environ 65% de la valeur du bien et un 2e rang qui est égal à la différence entre le montant de l'emprunt hypothécaire et le 1er rang. La durée de l'amortissement du 2e rang est en général de 15 ans lequel devra, dans tous les

cas, être amorti au plus tard à l'âge légal de la retraite de l'emprunteur. Le 1er rang n'a pas besoin d'être amorti, mais il peut l'être pour, par exemple, tenir les charges à la retraite.

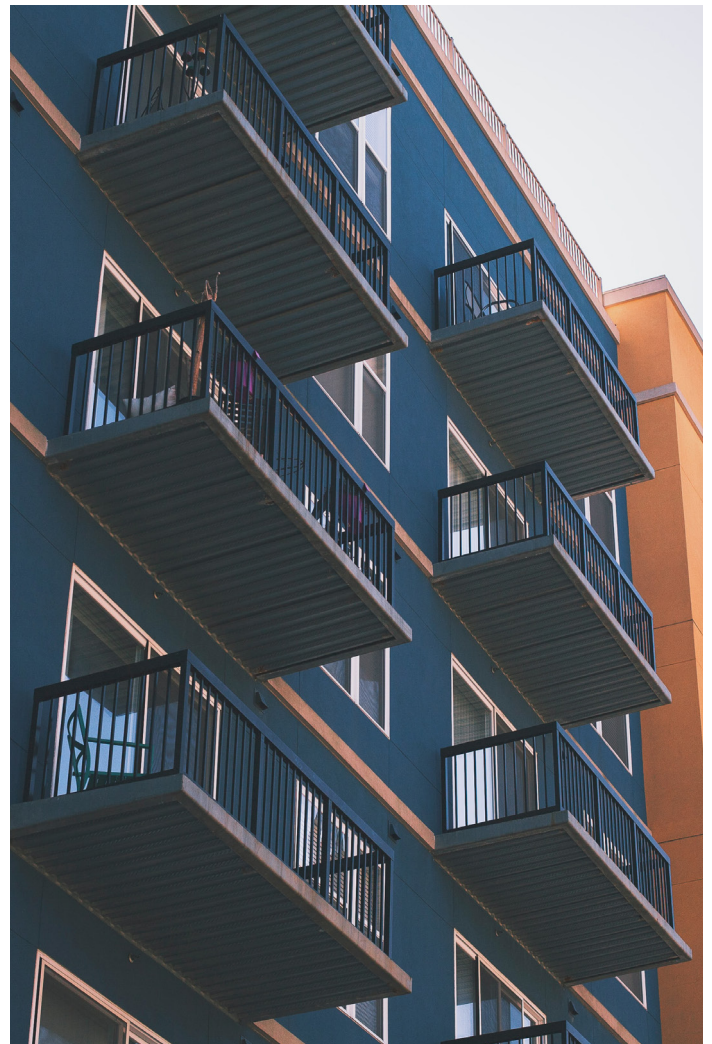
Le taux d'endettement, parfois appelé taux d'effort, représente le ratio entre l'estimation théoriques des charges liées au bien immobilier (intérêts hypothécaires à 5%, amortissement, frais d'entretien) et le revenu de l'emprunteur. En général, celui-ci ne doit pas excéder 33%.

HQ Les banques ne sont plus les seuls prêteurs. A qui peut-on encore demander des offres et qui propose les meilleures conditions ?

DB Traditionnellement, la Suisse est un pays de banques avec une grande expérience dans les prêts hypothécaires. Celles-ci restent concurrentielles et représentent aujourd'hui la plus grande part de marché. Leurs concurrents principaux sont les fonds de pension et les compagnies d'assurances qui proposent souvent de meilleurs taux mais qui ont généralement une appétence au risque plus limitée (moins flexible que les banques).

HQ Plutôt une grande banque, ou une banque cantonale ? Dans son canton ?

DB Comme dans le cas de la Banque ou de l'assurance, il n'y a malheureusement pas de réponse toute faite. Chaque établissement financier a ses avantages et ses inconvénients, que cela soit dans la flexibilité du montage financier, du taux hypothécaire proposé ou encore de la connaissance du marché local (valorisation de l'objet immobilier). A noter que les banques locales (Banques cantonales par exemple) peuvent être sollicitées pour des biens se situant dans les régions limitrophes, même si celles-ci préfèrent se concentrer sur leur rayon d'activité principal (canton principal).



HQ Pour l'emprunt, vaut-il mieux prendre des taux fixes, variables, ou court terme (ex libor) pour autant qu'on vous l'accorde ?

DB La stratégie de durée de taux doit être déterminée sur la base de la vision du client et de ses projets à venir. Les taux longs sont souvent privilégiés par les clients en recherche de sécurité et afin d'avoir une vision de leur budget sur une longue période à venir. La hausse des taux depuis ce début d'année 2022 a pour conséquence que les clients commencent à prendre des durées plus courtes ou s'orientent sur un mixte entre taux fixe et taux variable Saron (ex-libor). Le choix des durées est donc une donnée propre à chaque projet de vie et doit être mûrement défini au départ de son contrat.

HQ Pourquoi, alors que les taux tournent autour de 2% actuellement sur 10 ans, les banquiers posent-ils leurs calculs sur une base de 5% ?

DB Les banquiers ont tiré les leçons de quelques bulles immobilières, notamment le crash des années 1990. Ils ont pris cette base de calcul en vue de protéger le marché et ses différents intervenants. Ce taux d'intérêt fictif à 5% a donc pour but de garantir que l'emprunteur pourra supporter les charges de son prêt hypothécaire en cas de remontée des taux (sur le long terme) et ainsi éviter une période de survente qui se traduirait en une chute des prix et un nouveau crash immobilier.

HQ Peut-on recourir à un emprunt immobilier une fois arrivée l'âge de la retraite. Par exemple en mettant en gage un autre objet immobilier ?

DB Le recours à un financement hypothécaire est possible à tout âge mais il est vrai que la capacité de financement d'une personne diminue à l'âge de la retraite. En effet, l'accord de prêt d'un institut financier se base sur un ratio charges vs revenu, il y a donc un impact avec la diminution de revenus d'une personne lorsque celle-ci arrive à la retraite. Ce point peut être couvert si vous bénéficiez du bon conseil en amont pour ainsi conserver votre bien sans aucun problème lors de votre sortie de la vie active. La mise en gage d'un bien immobilier extérieur à l'opération peut-être une solution, mais celle-ci n'est pas possible dans tous les cas pour la raison précédemment citée. Des solutions de financement existent pour les personnes retraitées et Resolve saura les accompagner comme il se doit afin de les aiguiller vers les partenaires adéquats.

HQ Quels sont les avantages à passer par une société comme Resolve et de quel pourcentage cela fait-il grimper le prix de l'achat ?

DB Les avantages de passer par un spécialiste en financement sont multiples. Nous savons que devenir propriétaire est souvent le projet d'une vie. C'est pourquoi nous ne nous contentons pas de trouver le meilleur taux. Nos algorithmes effectuent plus de 1000 calculs pour valider la capacité d'achat d'un client sur un projet donné. En effet, la capacité d'achat peut varier énormément d'un prêteur à l'autre, puisqu'ils n'ont pas



les mêmes critères pour octroyer un prêt hypothécaire. Un matching purement scientifique en découle, entre l'acquéreur potentiel et le prêteur qui lui correspond le mieux. Nous allons ensuite déterminer la meilleure stratégie de financement en tenant compte de tous les impacts. Nos experts en matière de financement hypothécaire, de prévoyance et de fiscalité immobilière offrent un accompagnement totalement personnalisé du début à la fin du projet. Ils analysent toutes les incidences temporelles d'un achat immobilier pour aider les clients à optimiser leurs impôts sur le long terme et à sécuriser leur avenir. La cerise sur le gâteau ? Cela n'impacte en rien le prix d'achat.