

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 une conseillère ou un conseiller bancaire afin que la solution la plus adaptée puisse être définie.

D'une manière générale, il est recommandé de prendre contact suffisamment tôt avec un établissement financier afin d'étudier les possibilités de financement et de les intégrer dans la planification des travaux 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 la ou le propriétaire ne dispose pas de suffisamment de fonds propres pour la rénovation 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 hypothécaire

- Les directives révisées de l'ASB¹ relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2020. Pour les financements hypothécaires de logements en propriété à usage propre, une part minimale de fonds propres sur la valeur hypothécaire, ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier (versement anticipé et mise en gage), est requise. Cette part minimale s'élève à 10 %. Toute éventuelle différence entre un prix d'achat plus élevé (ou des coûts de revient plus élevés) et une valeur hypothécaire² plus faible doit en outre être financée intégralement par des fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2^e 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 2^e 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.

Exigences relatives à la capacité financière

- Le nouveau montant total du financement hypothécaire doit être financièrement supportable sur le long terme pour la preneuse ou 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).

¹ Association suisse des banquiers

² S'agissant du financement d'achats immobiliers et/ou de transferts de propriété, l'évaluation s'effectue selon le principe de la valeur la plus basse, en vertu duquel la valeur hypothécaire 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)

- 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 moyens³ 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.

Fiscalité⁴

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.

L'examen des conséquences fiscales individuelles – un investissement dans un nouveau système de chauffage (et/ou d'autres mesures énergétiques) – peut avoir un impact positif sur la charge fiscale.

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 1^{er} janvier 2023. Un délai de transition jusqu'au 1^{er} 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 %

⁴ Le 28 septembre 2025, le peuple suisse a accepté la [réforme de l'imposition de la propriété du logement](#). Celle-ci entraîne notamment l'abolition de l'imposition de la valeur locative pour les résidences principales et secondaires à usage propre. En contrepartie, les frais d'entretien des immeubles et les intérêts passifs ne pourront plus être déduits fiscalement au niveau fédéral. Par conséquent, la déduction des coûts des investissements engagés pour des mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement de l'impôt fédéral direct est également supprimée. Les cantons pourront néanmoins continuer d'autoriser cette déduction, mais seulement jusqu'en 2050 au plus tard. La date d'entrée en vigueur de la réforme de l'imposition de la propriété du logement n'est pas encore connue. Cependant, il est recommandé d'étudier suffisamment tôt les changements fiscaux à venir.

SuisseEnergie
Office fédéral de l'énergie OFEN
Pulverstrasse 13
CH-3063 Ittigen
Adresse postale: CH-3003 Berne

Infoline 0848 444 444
infoline.suisseenergie.ch

suisseenergie.ch
energieschweiz@bfe.admin.ch