

Descriptions générales des prêts hypothécaires

Types d'objets

Financement de biens immobiliers sis dans le canton du Jura (voire exceptionnellement dans d'autres cantons) de types maisons d'habitation, appartements en PPE, immeubles locatifs, commerciaux ou industriels, maisons de vacances, etc.

Définition de l'investissement

Achat : Prix d'achat, transformations/rénovations éventuelles

Nouvelle construction : Achat du terrain, coût de construction, frais annexes

(taxe d'exemption d'abri PC, intérêts intercalaires, aménagements extérieurs, frais de raccordement, divers)

Le calcul de financement se base sur la valeur vénale de l'immeuble telle qu'évaluée par la banque.

Fonds propres

Généralement, un apport de fonds propres équivalant à 20 % de l'investissement ou de la valeur vénale fixée par la banque est exigé dans le cadre d'un financement de type maison d'habitation, ceci afin d'éviter d'être exposé ultérieurement à des charges financières trop lourdes.

Selon la situation financière (notamment le revenu), l'apport de fonds propres, s'il n'atteint pas les 20 % requis, peut être discuté.

Les fonds propres peuvent être composés :

- D'argent liquide provenant d'économies
- De l'apport du terrain
- De travaux propres
- De fonds provenant d'avois de 2^{ème} pilier dans le cadre de la Loi Fédérale sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (LEPL). Pour les financements hypothécaires, une part minimale de fonds propres sur la valeur vénale retenue par la banque, 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%
- De fonds provenant de 3^{èmes} piliers
- De fonds provenant d'une assurance-vie

Selon les cas, la banque peut exiger des garanties complémentaires ou une couverture d'assurance risque décès, qui est d'ailleurs souvent très recommandée pour le client lui-même.

Revenus nécessaires

En principe, on estime que les charges financières en relation avec une dette hypothécaire sont acceptables si la somme des intérêts, des amortissements et des frais annexes (charges, entretien, réparations) n'excède pas les 33 % des revenus bruts réalisés. Les frais annexes, mentionnés ci-dessus, se montent globalement par année à 1 % du montant de l'investissement. Dans cette appréciation, il y a également lieu de tenir compte d'éventuelles hausses de taux d'intérêt.

Rangs hypothécaires

L'hypothèque en 1^{er} rang correspond généralement aux 2/3 de l'investissement ou de la valeur vénale retenue par la banque. Le 2^{ème} rang, auquel est appliqué un taux d'intérêt plus élevé, se compose du montant du prêt excédant les 2/3 jusqu'au maximum admis de 80 %.

Amortissement

L'amortissement se fait d'abord sur le 2^{ème} rang. La dette hypothécaire doit être amortie à hauteur des 2/3 de la valeur vénale retenue par la banque de l'immeuble en l'espace de 15 ans. L'amortissement par un 3^{ème} pilier, soumis à certaines restrictions légales, procure un avantage fiscal car les montants versés annuellement sont déductibles du revenu imposable.

L'emprunt hypothécaire n'est pas remboursé mais les versements sont accumulés sur un compte 3^{ème} pilier BCJ (Épargne 3). Au moment de l'amortissement de l'hypothèque, aux conditions prévues par la loi mais au plus tard à 65 ans, la somme versée est soumise à l'impôt mais à un taux nettement plus avantageux.