

Financer son propre logement: notions importantes

Le présent glossaire a été élaboré afin de vous offrir une vue d'ensemble complète des aspects du financement de votre logement. Il contient les termes techniques importants relatifs à l'acquisition d'un logement. Nous espérons qu'il se révélera utile pour vous dans toutes les étapes du financement de votre propriété.

Glossaire du financement immobilier de la BCBE

2^e pilier

Le 2^e pilier désigne la prévoyance professionnelle obligatoire, autrement dit la caisse de pension. L'avoir épargné auprès de la caisse de pension peut, à certaines conditions, être utilisé pour financer un logement à usage propre. Le montant disponible à cet effet figure sur votre certificat personnel de la caisse de pension. Il peut aussi vous être communiqué par celle-ci.

3^e pilier

Par 3^e pilier ou pilier 3a, on désigne la prévoyance personnelle liée auprès de banques ou d'assurances. Vous pouvez utiliser votre épargne du 3^e pilier pour financer un logement à usage propre. Les avoirs peuvent être mis en gage ou retirés à titre de sécurité supplémentaire.

Acquisition de la propriété

La propriété peut être acquise de diverses façons, à savoir découler d'un achat, d'une donation ou d'un échange. Quel que soit le cas de figure, un contrat ne suffit cependant pas pour faire de vous un propriétaire à part entière: ledit contrat doit être authentifié officiellement, et une inscription au registre foncier est requise.

Amortissement

Par amortissement, on entend le remboursement unique ou échelonné d'une dette (hypothécaire). L'hypothèque en 2^e rang doit être amortie, de façon linéaire et dans un délai de 15 ans au maximum. Le remboursement peut être direct ou indirect. Voir aussi Amortissement direct et Amortissement indirect.

Amortissement direct

En cas d'amortissement direct, la dette hypothécaire diminue effectivement au fur et à mesure des remboursements convenus. Le montant et la fréquence des remboursements sont déterminés au préalable. La dette hypothécaire diminue à chaque paiement effectué par le débiteur hypothécaire. Voir aussi Amortissement indirect.

Amortissement indirect

En cas d'amortissement indirect, le débiteur hypothécaire ne rembourse pas directement la dette hypothécaire, mais verse les tranches de l'amortissement convenues sur un compte de prévoyance du 3^e pilier, lequel est mis en gage auprès de la banque afin de garantir le prêt hypothécaire. Le montant de la dette hypothécaire ne change pas. Avec l'amortissement indirect, le débiteur hypothécaire se constitue une prévoyance et profite de privilèges fiscaux sur l'épargne de prévoyance. Voir également Amortissement direct.

Assurances

Après la construction ou l'achat d'un logement en propriété, il est recommandé d'examiner la couverture d'assurance. En plus de l'assurance responsabilité civile, il est conseillé de souscrire une assurance dégâts d'eaux et bris de verre. Pour de plus amples renseignements, il convient de consulter les compagnies d'assurance privées.

Assurance bâtiments

Elle offre une couverture contre les dommages causés par un incendie ou par les événements naturels. Il existe dans la plupart des cantons un établissement cantonal d'assurance bâtiments. Dans les autres cantons, le propriétaire doit s'adresser à un assureur privé.

Assurance de choses pour les bâtiments

Elle sert de couverture contre les dommages aux installations fixées au bâtiment.

Assurance de construction

L'assurance de construction couvre les constructions nouvelles ou les rénovations importantes dès le début des travaux. En fonction de la situation, il conviendra d'envisager la souscription d'une assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage et d'une assurance des travaux de construction.

Assurance des travaux de construction

Aussi appelée assurance casco du maître de l'ouvrage, l'assurance des travaux de construction couvre les dommages matériels imprévus qui surviennent sur l'ouvrage en construction et qui peuvent affecter le preneur d'assurance au sens des conditions générales de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA).

Assurance durée de constructions

Il s'agit d'une couverture de l'ouvrage en construction – en d'autres termes, assurance bâtiments – pendant toute la durée de la construction.

Assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage

Il s'agit d'une assurance servant à couvrir les prétentions émises au sens des dispositions légales de responsabilité civile en cas de dommages corporels ou matériels pendant la phase de construction.

Assurance responsabilité civile immeuble

Il s'agit d'une couverture contre les dommages corporels ou matériels imputés au propriétaire de la maison ou de la parcelle en vertu de dispositions légales régissant la responsabilité civile et qui ne sont pas pris en charge par l'assurance de la responsabilité civile privée.

Authentification officielle

Elle correspond à l'authentification d'un acte juridique par un notaire ou un autre officier public.

Caisse de pension

Voir 2^e pilier.

Capitaux propres

Voir Fonds propres.

Cautionnement

On entend par cautionnement l'obligation contractuelle par laquelle la personne qui se porte caution s'engage envers le créancier du débiteur principal à garantir le paiement de la dette (dette principale) contractée par celui-ci. L'objectif du cautionnement est de garantir le paiement de la dette principale.

Cédule hypothécaire

Pour la garantie des prêts hypothécaires et des crédits de construction, des droits de gage (cédules hypothécaires)

sont constitués sur le bien au profit de la banque ou du créancier gagiste. Le total des cédules hypothécaires doit correspondre au minimum à la dette hypothécaire ou au plafond du crédit de construction. Lors de la vente d'un immeuble, les cédules hypothécaires existantes sont normalement transférées au nouveau propriétaire. Depuis le 1^{er} janvier 2012, il est aussi possible d'établir des cédules hypothécaires sans papier sous forme de cédule hypothécaire de registre.

Charge supportable

Elle est déterminée par les dépenses liées à l'immeuble exprimées en pourcentage du revenu. En principe, ces dépenses ne doivent pas dépasser au total 33% des revenus. Outre les intérêts hypothécaires, ces dépenses englobent l'amortissement et les frais annexes.

Consolidation

Une fois la construction achevée, le crédit de construction est généralement converti en prêt hypothécaire. C'est ce que l'on appelle la consolidation hypothécaire.

Contrat d'entreprise

Il s'agit d'un contrat contenant tous les détails importants relatifs à la construction.
Voir également Entreprise générale

Contrat de vente

Le contrat de vente régit les obligations mutuelles de l'acquéreur et du vendeur lors du transfert de la propriété du bien. Il doit faire l'objet d'un acte authentique, c'est-à-dire notarié.

Copropriété

Voir Formes de propriété.

Coûts initiaux

Par coûts initiaux, on entend soit le prix de revient de la construction d'un bâtiment neuf, à savoir le coût du terrain, les frais de construction, les frais d'aménagements extérieurs et les frais secondaires de construction (p. ex. taxes, taux du crédit de construction), soit le prix d'achat d'un bien immobilier existant ou acheté clé en main.

Crédit de construction

Le crédit en compte courant garanti par gage immobilier sert à financer la construction ou la transformation d'un bien immobilier. Le preneur de crédit peut en disposer au gré de l'avancement des travaux. Une fois le projet de

construction achevée, le crédit de construction est converti en hypothèque.

Voir aussi Consolidation.

Cubage

Le cubage correspond au volume construit, il renseigne sur la taille de l'immeuble. Il est utilisé pour l'estimation de la valeur vénale. Les données concernant le cubage sont fournies par l'établissement cantonal d'assurance bâtiments, l'architecte ou l'entreprise générale.

Descriptif de la construction

Le descriptif de la construction contient les détails de la construction, de l'exécution des travaux et de l'aménagement de l'immeuble.

Deuxième hypothèque

Voir Hypothèque en 2^e rang.

Dévis estimatif

Il s'agit d'une estimation détaillée des frais de construction sur la base de la planification et, éventuellement, des offres préliminaires communiquées par des entreprises, artisans et autres partenaires de construction.

Domicile familial / logement familial

Il correspond au logement habité durablement par la famille et est donc particulièrement protégé par le législateur. En conséquence, l'accord des deux conjoints est notamment requis pour l'acquisition, le financement ou la vente de ce bien. Les mêmes dispositions s'appliquent aux partenaires enregistrés.

Droit d'habitation

Il correspond au droit d'habiter une maison ou un appartement en tout ou en partie. On distingue entre les droits d'habitation gratuit et payant. Le droit d'habitation est généralement accordé à vie. La constitution d'un droit d'habitation d'un bien foncier doit être authentifiée par un acte officiel et mentionnée comme servitude dans le registre foncier.

Droit de préemption

Un droit de préemption conclu par contrat donne à son détenteur la possibilité d'acquérir un bien-fonds en priorité si un tiers souhaite également l'acheter.

Droit de superficie

Le droit de superficie permet au superficiaire de construire un objet sur un terrain appartenant à un tiers. Le cédant du droit de superficie est indemnisé par une rémunération appelée rente du droit de superficie. Le droit de superficie est inscrit au registre foncier.

Entreprise générale

La construction d'immeubles clé en main est souvent confiée à une entreprise générale ou à une entreprise totale. L'entreprise générale assume habituellement la responsabilité de l'ensemble de l'exécution du projet de construction, mais ni de l'étude des plans ni de la direction des travaux. Quant à l'entreprise totale, outre l'exécution des travaux, elle se charge de l'élaboration du projet et de la conduite des travaux. Un contrat d'entreprise définissant tous les détails du projet de construction est conclu entre le maître de l'ouvrage et l'entreprise générale ou totale.

Entreprise totale

Voir Entreprise générale.

Extrait du registre foncier

Il s'agit d'un document sur lequel figurent les principales inscriptions relatives à un bien-fonds ou à un terrain mentionnées dans le registre foncier.

Fonds étrangers

Les fonds étrangers désignent tous les capitaux mis à disposition par des tiers, sur lesquels des intérêts sont dus et/ou doivent être remboursés. S'agissant du financement de biens immobiliers, les fonds étrangers sont le plus souvent les hypothèques de banques, mais ils peuvent aussi provenir de prêts privés ou d'autres avances.

Fonds propres

Ils correspondent aux capitaux que le maître de l'ouvrage ou l'acquéreur apporte pour financer sa propriété. Les fonds propres – économies, héritage, etc. – doivent en principe couvrir 20 % au moins des coûts initiaux ou de la valeur vénale.

Formes de propriété

Suivant la forme de propriété, la situation juridique est différente pour le ou les propriétaires. On distingue ainsi les formes suivantes :

- **Propriété individuelle:** un objet est la propriété d'une personne unique.
- **Propriété commune:** plusieurs propriétaires (p. ex. un couple) forment, sur une base légale ou contractuelle, une communauté et possèdent un bien qui est leur propriété commune. Un propriétaire ne peut disposer seul de sa quote-part. Les propriétaires ne peuvent disposer du bien qu'en vertu de décisions collectives.
- **Copropriété:** plusieurs personnes possèdent une quote-part calculatoire d'un bien immeuble. Ce bien lui-même n'est pas divisé. Seuls le droit d'en disposer et le droit de propriété sont partagés. Chaque copropriétaire peut disposer librement de sa quote-part, la vendre ou la mettre en gage.
- **Propriété par étage:** la propriété par étage (PPE) est une forme particulière de la copropriété. En achetant une propriété par étage, vous acquérez une part du terrain et de l'immeuble ainsi que le droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment. Comptent parmi celles-ci des appartements avec accès indépendant, mais aussi des locaux annexes comme la cave ou le grenier et les garages.

Frais annexes et frais d'entretien

En règle générale, le propriétaire foncier doit prévoir des frais annexes et des frais d'entretien annuels de l'ordre de 1 % des coûts initiaux ou de la valeur vénale destinés au maintien de la valeur du bien foncier et à la couverture des coûts de fonctionnement (chauffage, électricité, etc.). Ces frais peuvent se révéler plus élevés pour des immeubles anciens.

Frais d'entretien

Ils correspondent aux investissements nécessaires sur un bâtiment ou ses environs proches à consentir en raison de l'usure et des dégradations dues aux conditions météorologiques pour conserver le bien-fonds en état. Ces frais surviennent irrégulièrement.

Gage immobilier

Si un terrain constitue une garantie pour un prêt, un gage immobilier (en général une cédula hypothécaire) est enregistré.

Hypothèque

Il s'agit d'un contrat authentifié par acte officiel, inscrit au registre foncier, et visant à garantir une créance par un gage immobilier. L'hypothèque n'a pas le caractère de papier-valeur.

Hypothèque en 1^{er} rang

En général, les banques octroient une hypothèque en 1^{er} rang jusqu'à concurrence des deux tiers de la valeur vénale de l'immeuble. Si la charge financière est supportable, l'hypothèque en 1^{er} rang ne doit pas être amortie.

Hypothèque en 2^e rang

L'hypothèque en 2^e rang correspond normalement au prêt du montant supérieur aux deux tiers de la valeur vénale d'un bien immobilier. Comme il s'agit d'un nantissement complémentaire, le taux d'intérêt de l'hypothèque en 2^e rang peut être plus élevé que celui de l'hypothèque en 1^{er} rang. L'hypothèque en 2^e rang doit être amortie.

Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Si le vendeur n'a pas payé les factures des artisans encore dues, ceux-ci peuvent, dans les quatre mois qui suivent la fin des travaux, faire inscrire au registre foncier une hypothèque légale des artisans et entrepreneurs.

Impôt sur les gains immobiliers

Lors de la vente d'un bien immeuble (prix de vente moins les coûts initiaux), les cantons prélèvent habituellement un impôt sur le gain immobilier réalisé. Cet impôt est à payer par le vendeur. En cas d'investissements générateurs de plus-values, le propriétaire foncier doit absolument conserver les décomptes de chantier, le contrat de vente et/ou les factures (preuve des coûts initiaux). L'État impose les gains immobiliers uniquement s'ils sont réalisés dans le cadre d'une activité professionnelle. Pour des informations détaillées, il convient de contacter l'administration fiscale de la commune de résidence.

Mise en gage d'avoirs de prévoyance

En cas de mise en gage d'avoirs de prévoyance comme sécurité supplémentaire pour le financement d'un logement à usage propre, les prestations de prévoyance restent inchangées (contrairement à ce qui se passe en cas de retrait anticipé d'avoirs de prévoyance); elles sont mises en gage au bénéfice du prêteur d'hypothèque. La mise en gage n'a aucune incidence fiscale pour le preneur de prévoyance.

Permis de construire

Un permis de construire est requis pour la construction de tout immeuble. Il est accordé par la commune concernée sur la base d'une demande ad hoc. Le permis de construire peut comporter des contraintes qui devront être respectées lors de la construction de l'immeuble. Il est requis non seulement pour les constructions nouvelles,

mais également pour les transformations majeures apportées à des immeubles existants. Pour de plus amples renseignements, adressez-vous à l'administration communale.

Pilier 3a

Voir Prévoyance liée.

Pilier 3b

Voir Prévoyance libre.

Plan cadastral

Le plan cadastral est un document officiel reprenant le tracé des limites de biens fonciers avec les annotations, bâtiments et constructions fixes correspondants. Les informations détaillées suivantes apparaissent généralement sur un plan cadastral: tracé des limites, points de bornage, noms de rues, bâtiments et installations fixes, murs de soutènement importants et similaires, numéros de feuillets et de parcelles inscrits au registre foncier, numéros de bâtiments, numéros de maisons, alignements.

Plan de situation

Il définit la situation d'un terrain ou d'un immeuble au sein de la commune concernée (rue, etc.). Le plan de situation est établi par un géomètre.

Première hypothèque

Voir Hypothèque en 1^{er} rang.

Prestations propres

Les prestations propres sont les travaux de construction ou de transformation effectués par le propriétaire du bâtiment lui-même. Elles peuvent constituer une partie des fonds propres, mais ne sont habituellement pas considérées dans leur totalité comme fonds propres. De plus, le maître de l'ouvrage doit apporter la garantie que les travaux peuvent être effectués dans les règles de l'art, que les prix estimés sont conformes au marché et que les liquidités de l'exécutant ne s'en trouveront pas réduites de façon excessive.

Prêt hypothécaire

Il correspond à un prêt garanti par un gage immobilier. En Suisse, les différents types de gages immobiliers sont l'hypothèque et la cédula hypothécaire.

Prévoyance libre

La prévoyance libre s'adresse aux personnes exerçant ou non une activité lucrative. Il est possible de disposer librement et en tout temps du capital épargné.

Prévoyance liée

La prévoyance liée est réservée aux personnes percevant un revenu soumis à l'AVS. Elle permet de bénéficier d'avantages fiscaux particuliers de l'État. Les avoirs de prévoyance peuvent être utilisés pour financer un logement en propriété à usage propre dans les situations suivantes: acquisition et construction du bien, investissements générateurs de plus-value sur le logement, amortissement de la dette hypothécaire.

Voir également 3^e pilier.

Prix d'achat

Il correspond au prix effectivement payé pour un immeuble. En règle générale, ce prix ne comprend pas les coûts de transaction (p. ex. impôts ou droits), lesquels doivent être payés séparément.

Propriété commune

Voir Formes de propriété.

Propriété individuelle

Voir Formes de propriété.

Propriété par étage (PPE)

Voir Formes de propriété.

Qualité de localisation

La qualité de localisation est une évaluation de la situation d'un immeuble. Une qualité de localisation élevée influe positivement sur la valeur vénale ou le prix dudit immeuble. Les facteurs intervenant dans la qualité de localisation sont les émissions sonores, la vue, l'ensoleillement, le raccordement au réseau routier, etc.

Registre foncier

Il s'agit d'un registre officiel et public dans lequel sont consignés tous les droits et charges inhérents aux terrains, avec précision des éléments suivants: situation, superficie, affectation du terrain, propriété et, éventuellement, charges liées à des gages immobiliers ou à des droits de tiers sur ce terrain (droit de passage, droit de conduite, etc.).

Règlement de copropriété / règlement de gestion pour les propriétaires par étage

Le règlement de copropriété ou règlement de gestion pour les propriétaires par étage définit les dispositions

régissant l'utilisation et la gestion communes de l'ensemble de l'immeuble, ainsi que les droits et obligations des propriétaires par étage.

Retrait anticipé d'avoirs de prévoyance

En cas de retrait anticipé d'avoirs de prévoyance pour le financement d'un logement à usage propre, les prestations d'assurance sont réduites en conséquence. Contrairement à la mise en gage d'avoirs de prévoyance, cette opération est soumise à l'impôt. Des renseignements quant au montant des impôts exigibles peuvent être obtenus auprès de l'administration fiscale de la commune de résidence. Le retrait anticipé des fonds de la caisse de pension (2^e pilier) est mentionné dans le registre foncier.

Revenu brut

Il s'agit du revenu avant déduction des charges sociales.

Servitude

Il s'agit de la charge grevant un bien-fonds, inscrite au registre foncier, bénéficiant à une personne (p. ex. droit d'habitation, usufruit) ou à un autre terrain (droit de passage).

Servitude susceptible de diminuer la valeur du bien

Certaines servitudes sont susceptibles de diminuer sur le long terme la valeur d'un immeuble. Il peut s'agir d'une interdiction de construire, d'un droit d'usufruits, d'un droit d'habitation, etc.

Voir également Servitude.

Standard d'aménagement

Le standard d'aménagement est déterminé, à la base, par les matériaux utilisés et l'équipement de l'immeuble. Exemples: cheminée, poêle suédois, stores électriques, blocs sanitaires supplémentaires, nombre de placards encastrés, etc. Le standard d'aménagement influe sur le prix / la valeur d'un bien immobilier.

Surface habitable nette

Elle se définit par la superficie des pièces habitées toute l'année (y c. cuisine, WC, salle de bains / douche, corridors, escaliers à l'intérieur du logement, pièces diverses telles que pièces en sous-sol / mansardes dans le même immeuble). Toutes les pièces annexes (buanderie, sauna, cave, grenier, abri, etc.) ainsi que les balcons et les terrasses n'en font pas partie.

Taux de prêt

Le taux de prêt exprime le rapport entre la valeur vénale du bien immobilier et le montant de l'hypothèque qui le greève. Exemple: la valeur vénale d'un immeuble est de CHF 1 million; l'hypothèque est égale à CHF 700 000; le taux de prêt s'élève à 70%. Les immeubles d'habitation utilisés en propre (domicile principal) font généralement l'objet d'un taux de prêt à concurrence de 80% des coûts initiaux, c'est-à-dire de la valeur vénale.

Taux d'intérêt calculatoire

Le prêteur d'hypothèque s'appuie sur un taux d'intérêt calculatoire pour déterminer la charge supportable. Ce taux d'intérêt doit correspondre à une valeur moyenne sur le long terme afin de garantir le financement, y compris en période de taux d'intérêt élevés. Les taux hypothécaires effectifs peuvent s'écarter des taux calculatoires.

Transfert de propriété / droit de mutation

Il s'agit du transfert juridiquement valable de la propriété de terrains. De ce transfert de propriété découlent des impôts et des taxes perçus par le canton ou la commune. Dans certains cantons, l'impôt applicable au transfert de propriété (droit de mutation) a été supprimé.

Usufruit

L'usufruit confère à l'usufruitier un droit de jouissance complet sur un bien-fonds. En contrepartie, l'usufruitier est tenu d'assumer la charge des intérêts et d'assurer l'entretien de l'objet. Le plus souvent, l'usufruit est transmis dans le cadre d'une avance sur héritage. La constitution d'un droit d'usufruit grevant un bien-fonds doit revêtir la forme authentique et être inscrite comme servitude au registre foncier.

Valeur de rendement

La valeur de rendement correspond au produit net capitalisé de la location qui est réalisable à long terme. Le niveau du taux de capitalisation dépend entre autres du coût du capital, des charges de propriété, du risque de non-paiement du loyer et de l'état du bâtiment. La valeur de rendement revêt une importance cruciale pour les immeubles de rendement (p. ex. immeubles locatifs ou commerciaux) et constitue la base de leur niveau de financement.

Valeur fiscale

Elle correspond à une évaluation de l'immeuble au sens de la législation fiscale du canton. Cette évaluation fait ensuite office d'assiette pour définir l'impôt sur la fortune, l'impôt foncier, l'impôt sur les successions et l'impôt sur les donations.

Valeur locative

La valeur locative du logement à usage personnel du propriétaire est fixée par l'administration fiscale et ajoutée au revenu imposable.

Valeur vénale

Elle correspond au prix qui peut être obtenu lors de la vente d'un immeuble dans des circonstances normales. La valeur vénale n'est en rien identique à l'estimation officielle ou à l'évaluation de l'assurance bâtiments.

Viabilité

Une parcelle est viabilisée dès lors qu'elle est suffisamment accessible, tout comme le seront les constructions qui y sont prévues, que ces dernières pourront être approvisionnées suffisamment en eau et en énergie et que la bonne évacuation des eaux usées et autres déchets est garantie.

Volume du bâtiment

Voir Cubage.

Zones à bâtir

Les zones à bâtir sont des zones de terrains constructibles au sens des règlements communaux en matière de construction et d'aménagement. Leur surface est déterminée par le plan de zone. La zone à bâtir est soumise à diverses restrictions quant à son affectation, par exemple zone centrale, zone d'habitation, zone industrielle ou artisanale, etc. En dehors des zones à bâtir délimitées, seules sont autorisées en Suisse des constructions agricoles et des constructions dont l'implantation est imposée par leur destination.

Nous prenons volontiers le temps nécessaire pour vous conseiller

Nos coachs financiers répondent à toutes vos questions et se feront un plaisir de vous inviter à un entretien personnel. Convenez d'un rendez-vous à l'adresse bcbe.ch/entretien-conseil