

Hes·SO // VALAIS
WALLIS



Module finance

Emprunt hypothécaire



Sommaire

- Définition et généralités
- Financement bien locatif
- Financement bien commercial
- Charges financières
- Amortissement financier
- Comptabilisation



Raisons d'un prêt hypothécaire

- Construction d'une maison
 - crédit de construction en premier
 - transformation de ce crédit en prêt hypothécaire

consolidation

- Achat d'un bien immobilier ou d'un bien fonds
- Financement pour autres projets !!!



Définition

- Une hypothèque est un contrat pour le financement d'un bien immobilier
- Un crédit hypothécaire est un crédit garanti par un droit de gage immobilier, le crédit est garanti personnellement par le débiteur et par l'objet immobilier
- Les parties peuvent se retirer à leur guise, pour autant qu'elles respectent les conditions contractuelles

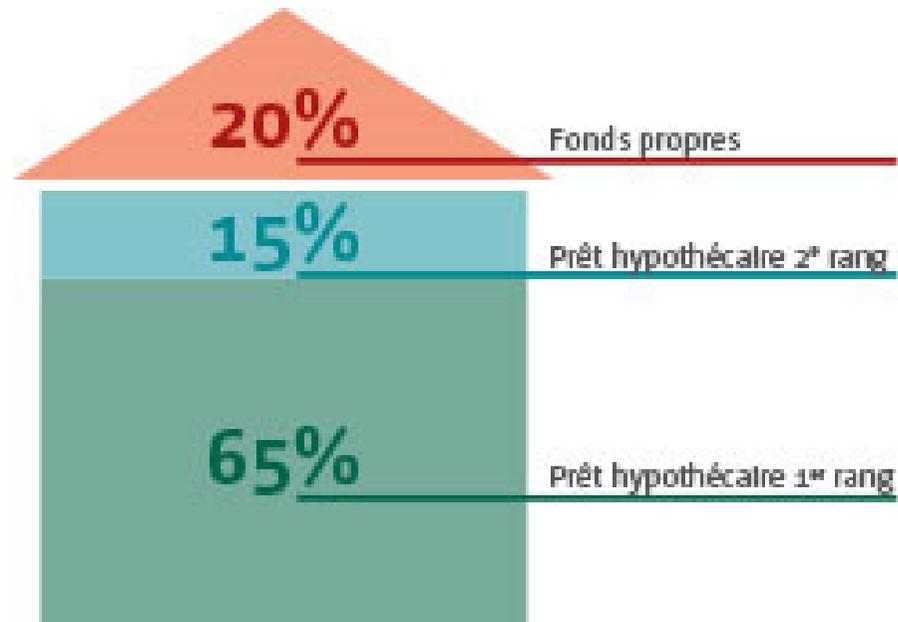


Prestataires

- Banques, La Poste, banques en ligne
- Assurances (5% du marché)
- Certaines caisses de pension (moins de 5%)



Financement pour biens locatifs



1^{er} et 2^{ème} rangs

- 1^{er} rang couverture sans risque
- 2^{ème} rang part «risquée»

- 2^{ème} rang doit être amorti en 15 ans, voir aussi à la retraite

Compte courant hypothécaire

- Possibilité intéressante selon possibilité financière du client
- Montant du crédit pour la partie supérieure au 65%
- taux d'intérêt légèrement plus élevé



Financement mixte

- Décomposition de la dette en plusieurs tranches
- Généralement en relation avec le type de taux d'intérêt et la durée



Financement pour biens commerciaux

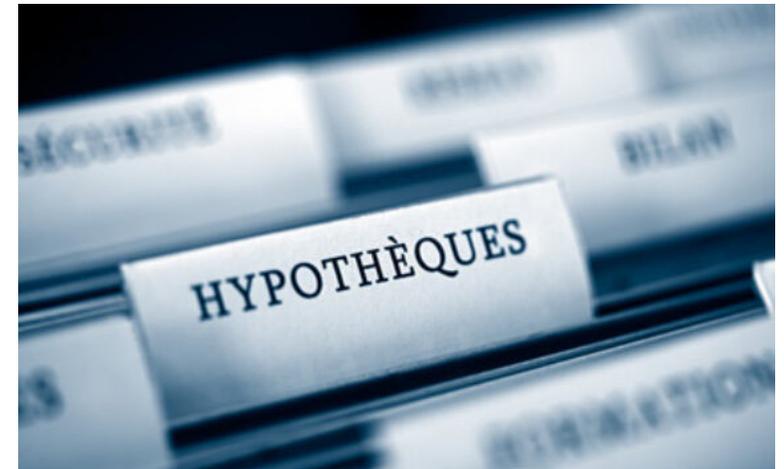
- Minimum 30% à 35% de fonds propres selon secteur et garanties
- Si manque de fonds propres, organismes étatiques par exemple le centre de cautionnement et de financement pour artisan et commerçant

www.ccf-valais.ch



Sûretés

- Hypothèques garanties par un droit de gage (inscrit au Registre Foncier) :
cédule hypothécaire
- Possibilité de mettre en gage des sûretés supplémentaire avec des titres ou des capitaux de prévoyance (3^{ème} pilier) uniquement pour financer une résidence principale habitée par le propriétaire !



Critères de validation pour bien locatif

Banque détermine la valeur du bien immobilier, ainsi que la bonité du crédit :

- Pourcentage de fonds propres, généralement 20%
- Charges financières, par exemple au maximum à 1/3 des revenus bruts (intérêts + risque évolution du taux, amortissement et frais d'entretien)



Critères de validation pour entreprise

Situation financière de l'entreprise

- Pourcentage de fonds propres, 30% minimum
- Charge financière



Charge financière

- Loyer de l'emprunt
- Intérêt
- Trimestriel, semestriel, annuel

*selon contrat
avec la banque*



Charge financière - taux

- Variable
- Fixe
- SARON (Swiss Average Rate Overnight)

*selon contrat
avec la banque*



Évolution des taux

Amortissement financier

- Remboursement
- Mensuel, trimestriel, semestriel, annuel

*selon contrat
avec la banque*



Amortissement direct - indirecte

Amortissement direct de la dette hypothécaire

- Paiement de l'intérêt
- Remboursement du prêt

pour un bien personnel

Amortissement indirecte de la dette hypothécaire

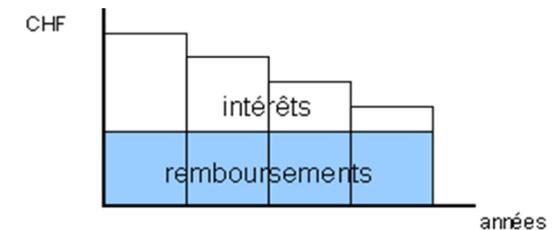
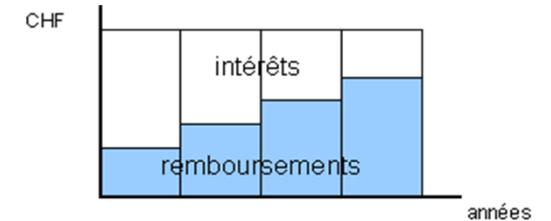
- Paiement de l'intérêt
- Pas de remboursement, mais garantie avec 3ème pilier
=> paiement d'une prime d'assurance ou d'un montant sur compte bancaire

Annuité hypothécaire

- Annuité = charge financière + amortissement financier

2 formes d'annuités

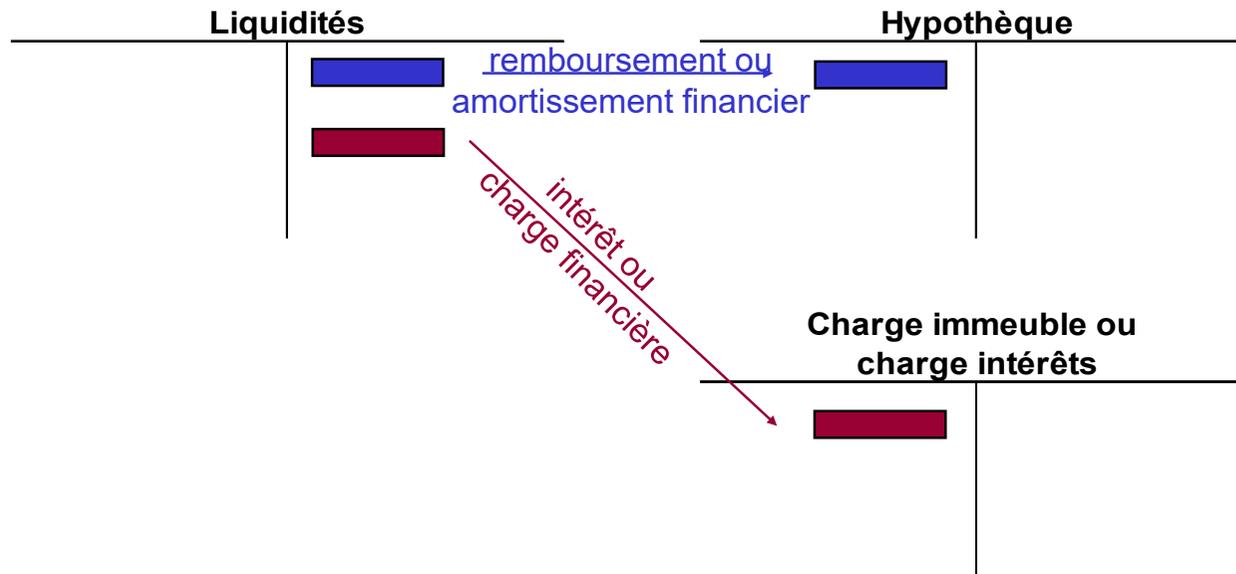
- Annuité fixe
 - Intérêt sur le solde de la dette hypothécaire
 - remboursement
- Annuité variable ou dégressive
 - Intérêt sur le solde de la dette hypothécaire
 - Remboursement "fixe" (pourcentage de la dette de départ)



Dates du paiement

		nombre de fois				
annuité	remboursement ou amortissement financier	amortissement direct				amorti. Indirect
		12	4	2	1	0
	+					
	intérêts ou charges financières	12	4	2	1	
		mensuel	trimestriel	semestriel	annuel	jamais !

Comptabilisation



- Charges financières ou charges intérêt bien commercial
- Charges immeuble bien locatif (activité annexe)

Pour compléter

- Explications complémentaires des hypothèques
- <https://www.vermoegenszentrum.ch/fr/hypotheques-et-immobilier>