

Une bouffée d'air: quelles sont les conditions pour le financement de votre résidence secondaire?

Vous rêvez de vous échapper, pour un week-end ou durant vos vacances, dans un cocon à la campagne ou en montagne. Pour changer d'air après une longue semaine de travail, rien de tel qu'un bien immobilier qui vous appartient. S'il est mis en location, ce bien pourra être source d'un rendement non négligeable. Mais comment financer votre résidence secondaire en Suisse? Frédéric Malgioglio, directeur de vente chez Aznar & Cie, nous livre ses astuces.

- Qui sont vos clients souhaitant acquérir une résidence secondaire, une maison ou un appartement de vacances?

- Il s'agit souvent de personnes qui se sentent bien dans leur logement actuel, mais qui désirent simplement investir dans un second bien immobilier qui leur permettra de s'aérer, de se retrouver en famille le temps d'un week-end ou pour les vacances. Ce phénomène s'est accentué depuis la Covid et la généralisation du télétravail.

- Est-ce aisé d'obtenir un accord de financement pour sa résidence secondaire?

- En ce qui concerne la capacité financière, les mêmes règles s'appliquent pour les résidences secondaires et les résidences principales. Les intérêts hypothécaires, les amortissements et les frais d'entretien ne doivent pas dépasser un tiers du revenu brut. Les banques adoptent toutefois des directives de financement plus strictes pour les résidences secondaires (risque de défaut de paiement plus élevé). Il faut par conséquent préparer son dossier avec soin, en veillant à fournir des garanties personnelles et des informations détaillées sur le bien. La situation du marché, par exemple dans la station de montagne concernée, sera également un critère déterminant.

- Quels sont les taux d'intérêt et les fonds propres demandés?

- Les taux sont un peu plus élevés par rapport à un emprunt en résidence principale. Quant aux fonds propres, ils oscillent entre 25% et 30% (du prix d'achat) s'il s'agit d'un objet de rendement; pour une maison/appartement destiné à une résidence secondaire, les banques demanderont entre 30% et 50% de fonds propres. A savoir que certains établissements financiers n'entrent pas en ligne de compte pour les acquisitions de résidences secondaires ou posent des conditions très restrictives.

- Peut-on utiliser sa caisse de pension pour ce type d'achat?

- Les fonds épargnés de la caisse de pension ou de la prévoyance personnelle, du pilier 3a, ne peuvent pas être utilisés comme fonds propres. Ces avoirs de prévoyance ne peuvent être retirés de façon anticipée que pour financer l'achat d'une résidence principale.

- Pourquoi est-ce préférable d'être déjà propriétaire d'un bien immobilier en résidence principale pour se lancer dans l'achat d'une résidence secondaire?

Les avantages sont multiples. Il est intéressant de relier son nouvel emprunt avec une hypothèque déjà établie (augmentation



Frédéric Malgioglio.

de la part de l'hypothèque reposant sur ce bien jusqu'à 80% et recapitalisation en fonds propres sur sa résidence principale, pour autant qu'une dizaine d'années se soient écoulées entre les deux acquisitions). En outre, des déductions fiscales notables seront accordées.

- Qu'en est-il d'un locataire qui souhaite acquérir une résidence secondaire?

- Son emprunt représentera une charge complémentaire, risquant de péjorer son dossier. Je conseille généralement d'acheter, dans un premier temps, sa résidence principale avant de penser à acquérir un bien de rendement ou une résidence secondaire. Dans certains cas, cette situation peut s'expliquer et être acceptée par les banques.

- Quel est l'avantage de solliciter un conseiller en financement chez Aznar & Cie avant de lancer les démarches?

- Chaque institut financier a ses propres règles et nos conseillers sont en mesure d'orienter les clients, selon leur situation particulière, vers l'établissement qui sera le plus apte à lui accorder un prêt. En outre, nous disposons d'un vaste réseau de partenaires implantés dans les divers cantons suisses et stations de montagne alpines. ■

PROPOS RECUEILLIS PAR VÉRONIQUE STEIN

Aznar & Cie
GE: Route de Thonon 61 - 1222 Vérenaz - Tél. +41(0)22 827 19 19
VD: Chemin de Pallin 6 - 1009 Pully - Tél. +41(0)21 925 72 95
VS: Tél. +41(0)27 485 42 09