



Acheter en Suisse: la première chose à comprendre dans votre financement

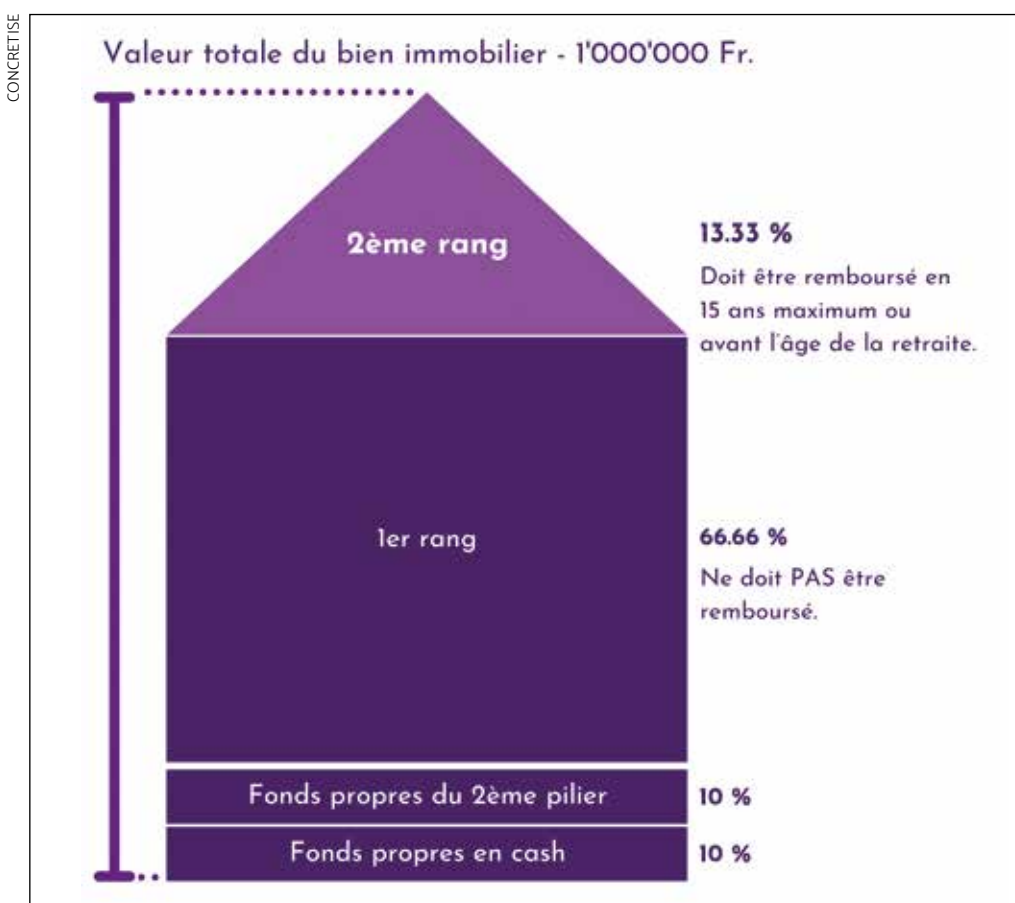
« Vous voulez dire qu'on ne doit pas tout rembourser? ». Cette question revient régulièrement dans les commentaires de notre blog. Certains nous demandent même si on n'a pas fait une erreur de frappe ou si on n'a pas un peu abusé du petit blanc valaisan en écrivant ça! Et je comprends la surprise! La première notion à saisir concernant le prêt hypothécaire, et qui peut être contre-intuitive, est que la majorité du prêt ne se rembourse pas. Cette réalité surprend toujours nos lecteurs, qui imaginent naturellement devoir rembourser l'entièreté de leur emprunt.

En effet, contrairement à ce que beaucoup pensent, lorsque vous empruntez pour acheter un bien à un million de francs, vous ne devez rembourser qu'une petite partie de votre prêt. Sur les 800 000 francs empruntés, seuls 134 000 francs devront être remboursés dans les 15 années à venir. Pour le reste? Vous ne payez que les intérêts.

Cette structure, particulière à la Suisse, est en réalité très bien pensée. La plus grande partie de votre prêt (666 000 francs dans notre exemple) reste en place tant que vous le souhaitez. C'est ce qu'on appelle le «premier rang». Pour cette part, vous ne payez que les intérêts, ce qui permet de maintenir vos charges mensuelles à un niveau raisonnable.

Bien pensé

Mais alors, pourquoi faire rembourser une partie et pas l'autre? C'est là que la logique devient intéressante: en remboursant progressivement cette petite portion (le fameux «deuxième rang»), vous renforcez progressivement votre position de propriétaire, tout en gardant des mensualités gérables. C'est un peu le meilleur des deux mondes: vous désendettez progressivement votre bien, mais sans vous étrangler financièrement. Et après? C'est là que la magie opère vraiment. Une fois le deuxième rang entièrement remboursé, généralement après 15 ans au maximum, vos charges mensuelles chutent significativement. Imaginez: vous ne payez plus que les intérêts sur le premier rang! C'est comme si votre salaire augmen-



taît soudainement! Cette période coïncide souvent avec le moment où vos enfants deviennent indépendants ou lorsque vous approchez de la retraite - un timing parfait pour voir vos charges diminuer.

Cette approche est unique au monde. Dans la plupart des pays européens, comme en France ou en Allemagne, les propriétaires doivent rembourser l'intégralité de leur prêt sur 20 ou 25 ans. En Suisse, le système est pensé différemment, et avec raison: pourquoi s'acharner à rembourser intégralement un bien qui, historiquement, prend de la valeur? Cette approche pragmatique permet non seulement d'accéder à la propriété malgré les prix élevés du marché suisse, mais offre aussi une flexibilité financière précieuse dans la gestion de votre patrimoine.

Certains de nos lecteurs nous demandent alors: «Mais ne vaudrait-il pas mieux tout rembourser?». Pas forcément. Il ne faut pas

oublier l'avantage fiscal: les intérêts hypothécaires sont déductibles de votre revenu imposable. En effet, chaque franc d'intérêt payé réduit votre revenu imposable, ce qui peut représenter une économie non négligeable selon votre taux d'imposition. Les Suisses l'ont bien compris: parfois, la meilleure stratégie n'est pas de posséder son bien à 100%, mais de maintenir un équilibre intelligent entre propriété et endettement. Contre-intuitif, certes, mais terriblement efficace: c'est tout l'art du financement hypothécaire suisse, qu'il faut comprendre pour en tirer le meilleur parti. ■

Davantage d'informations à ce sujet >>>

