GUIDE GRATUIT · ÉDITION 2026

Devenir propriétaire : *le guide en 7 étapes*

Fonds propres, hypothèque, banque, impôts : tout ce qu'il faut savoir avant de signer. Rédigé par les conseillers d'Horizon Conseil, cabinet de conseil financier indépendant agréé FINMA, siège à Genève.

Horizon Conseil Sàrl · Route des Jeunes 4 · 1227 Les Acacias (Genève)

022 364 74 90 · contact@horizonconseil.ch

INTRODUCTION

Pourquoi ce guide

Acheter son logement est souvent la décision financière la plus importante d'une vie, et l'une des moins préparées : on visite d'abord, on calcule ensuite. Ce guide prend le problème dans l'ordre. Sept étapes, du calcul de votre capacité jusqu'à la signature chez le notaire, avec les règles suisses réellement appliquées par les banques en 2026 et les pièges que nous voyons le plus souvent.

Sommaire

1. Calculer ce que vous pouvez vraiment acheter
2. Réunir vos fonds propres sans vous affaiblir
3. Ne pas oublier les frais annexes
4. Choisir le bon type d'hypothèque
5. Mettre les banques en concurrence
6. Amortir intelligemment et payer moins d'impôts
7. Protéger le logement et constituer votre dossier
8. Frontaliers, résidences secondaires, achat à deux
9. Votre check-list

ÉTAPE 1

Calculer ce que vous pouvez vraiment acheter

Les banques appliquent deux règles. D'abord les fonds propres : au minimum 20 % du prix, dont au moins 10 % ne provenant pas de votre caisse de pension. Ensuite la tenue des charges : vos coûts théoriques annuels (intérêts calculés à un taux prudent d'environ 5 %, amortissement et environ 1 % du prix pour l'entretien) ne doivent pas dépasser un tiers de votre revenu brut. Pour un bien à CHF 1'000'000 avec CHF 200'000 de fonds propres, il faut en principe un revenu brut du ménage d'environ CHF 170'000 par an.

✓ La bonne pratique

Faites le calcul avant de visiter, pas après. Notre simulateur de capacité vous donne un ordre de grandeur en 30 secondes ; un conseiller affine ensuite avec vos revenus réels, vos autres crédits (leasing compris) et votre situation familiale.

Ce que ça coûte : Visiter sans connaître sa capacité, c'est perdre des semaines, parfois faire une offre que la banque refusera.

ÉTAPE 2

Réunir vos fonds propres sans vous affaiblir

Les 20 % peuvent venir de plusieurs sources : votre épargne, votre 3e pilier (retrait ou mise en gage), votre 2e pilier (retrait anticipé, minimum CHF 20’000, ou mise en gage), une donation ou une avance d’hoirie de vos parents. Chaque source a ses règles et ses effets : le retrait du 2e pilier réduit vos futures rentes et souvent votre couverture décès et invalidité ; il est imposé au moment du retrait ; la mise en gage, elle, préserve votre prévoyance mais augmente l’hypothèque.

✓ La bonne pratique

Comparez retrait et mise en gage de votre LPP avec des chiffres. Utilisez d’abord le 3e pilier et l’épargne, gardez le 2e pilier pour compléter, et remettez à niveau votre prévoyance après l’achat.

Ce que ça coûte : Un retrait LPP de CHF 100’000 à 40 ans peut réduire la rente de retraite de plusieurs centaines de francs par mois s’il n’est pas compensé.

ÉTAPE 3

Ne pas oublier les frais annexes

Le prix d'achat n'est pas le coût d'achat. Il faut ajouter les frais de notaire et les droits de mutation, qui varient fortement d'un canton à l'autre (de moins de 2 % à environ 5 % du prix selon le canton et les exonérations pour la résidence principale), la constitution des cédules hypothécaires, parfois une commission de courtage, et les premiers travaux. Ces frais se paient avec vos fonds propres, en plus des 20 %.

✓ La bonne pratique

Prévoyez une enveloppe de 3 à 5 % du prix pour les frais, à ajuster selon votre canton. Nous vous donnons le montant exact pour votre commune avant toute offre.

Ce que ça coûte : Sur un bien à CHF 800'000, les frais représentent souvent CHF 25'000 à 40'000 qu'il faut avoir en plus de l'apport.

ÉTAPE 4

Choisir le bon type d’hypothèque

Trois grandes familles : l’hypothèque à taux fixe (taux et mensualités bloqués sur 2 à 15 ans, sécurité), l’hypothèque SARON (taux variable qui suit le marché, en général moins cher mais sans garantie), et les solutions mixtes qui répartissent le montant en plusieurs tranches. Le bon choix dépend de votre budget, de votre horizon et de votre tolérance au risque, pas du taux du jour.

✓ La bonne pratique

Évitez de scinder en trop de tranches aux échéances différentes : cela vous lie à votre banque au moment du renouvellement. Deux tranches au maximum, avec des échéances proches, gardent votre liberté.

Ce que ça coûte : Un choix inadapté peut coûter plusieurs milliers de francs par an, ou des pénalités importantes en cas de vente anticipée.

ÉTAPE 5

Mettre les banques en concurrence

Les conditions ne sont pas les mêmes partout : taux, durée, exigences de fonds propres, amortissement, frais, souplesse en cas de vente. Un bon dossier obtient un meilleur taux ; un dossier présenté à une seule banque, non. Les banques cantonales, les grandes banques, les banques régionales et les assureurs financent tous l'immobilier avec des logiques différentes.

✓ La bonne pratique

Faites présenter votre dossier à plusieurs établissements en même temps, avec un dossier complet et argumenté. C'est exactement notre travail, et il est gratuit pour vous.

Ce que ça coûte : Sur CHF 800'000 d'hypothèque, 0,2 % de différence de taux représentent CHF 1'600 par an, soit CHF 16'000 sur dix ans.

ÉTAPE 6

Amortir intelligemment et payer moins d’impôts

La part de l’hypothèque au-delà de 65 % du prix (le 2e rang) doit être remboursée en 15 ans au plus, ou avant l’âge de la retraite. Vous pouvez amortir directement (rembourser la banque) ou indirectement : vous versez sur un 3e pilier mis en gage, l’hypothèque reste entière, vos intérêts restent déductibles et vos versements 3a aussi. En Suisse, l’amortissement indirect est souvent plus avantageux fiscalement.

✓ La bonne pratique

Comparez les deux voies avec votre taux marginal d’imposition. L’amortissement indirect via un 3a d’assurance ajoute en prime une couverture décès qui protège votre famille et le logement.

Ce que ça coûte : La différence entre amortissement direct et indirect représente fréquemment CHF 1’000 à 2’500 d’impôts par an.

ÉTAPE 7

Protéger le logement et constituer votre dossier

Un achat engage vingt ou trente ans. Si l'un des deux revenus disparaît (décès, invalidité, maladie longue), la banque n'efface pas l'hypothèque. Une couverture décès et incapacité de gain adaptée au montant emprunté est le filet de sécurité de la famille. Côté dossier, les banques demandent en général : pièces d'identité et permis, trois dernières fiches de salaire, dernière déclaration d'impôts, extrait du registre des poursuites, certificat de prévoyance LPP, justificatifs des fonds propres, et les documents du bien (descriptif, plans, extrait du registre foncier, état locatif ou PPE).

✓ La bonne pratique

Préparez le dossier avant d'avoir trouvé le bien : vous pourrez faire une offre ferme en quelques jours, un avantage décisif quand plusieurs acheteurs sont en lice. Et vérifiez vos couvertures en même temps que le financement.

Ce que ça coûte : Un dossier incomplet fait perdre le bien convoité ; une couverture absente peut contraindre la famille à vendre.

BONUS

Frontaliers, résidences secondaires, achat à deux

Les frontaliers peuvent acheter en Suisse leur résidence principale ; le financement tient compte de la devise de leurs revenus et de leur fiscalité. Les résidences secondaires demandent plus de fonds propres (souvent 30 à 40 %), excluent l'usage du 2e pilier et sont limitées par la loi dans les communes touristiques. Pour un achat à deux non mariés, la répartition de la propriété, les apports de chacun et la protection du survivant doivent être écrits avant la signature.

Votre check-list

- [ ] Je connais ma capacité d'achat réelle (charges ≤ un tiers du revenu).
- [ ] J'ai 20 % de fonds propres, dont 10 % hors 2e pilier, plus les frais.
- [ ] J'ai comparé retrait et mise en gage de mon 2e pilier.
- [ ] J'ai choisi le type d'hypothèque selon mon horizon, pas selon le taux du jour.
- [ ] Plusieurs banques ont vu mon dossier.
- [ ] J'ai comparé amortissement direct et indirect avec mes impôts.
- [ ] Ma famille et le logement sont protégés en cas de décès ou d'incapacité.
- [ ] Mon dossier complet est prêt avant de faire une offre.

Une case non cochée ?

C'est exactement ce que nous regardons ensemble lors de votre étude gratuite, en visioconférence, au créneau de votre choix. **horizonconseil.ch → Prendre rendez-vous**

Informations générales valables pour 2026, données à titre indicatif et sans valeur de conseil personnalisé. Les règles de financement et la fiscalité dépendent de votre canton, de votre commune, de votre banque et de votre situation. Horizon Conseil Sàrl, société agréée FINMA n° F01326247, membre Cicero n° 30295, IDE CHE-183.255.408.