

Guide pratique

Les 4 étapes clés pour financer
votre résidence secondaire
en Suisse ou en France



Les résidences secondaires en forte demande



En 2021

39.6%

**des personnes
actives occupées
(en Suisse,
hors apprentis)
ont télétravaillé**

(source: Office fédéral
de la Statistique, 2022)

La pandémie de Covid-19 a réveillé le marché des résidences secondaires et on y constate depuis 2021 une forte demande. Pour les acquéreurs, au-delà de l'attrait de diversifier ses investissements, l'achat de son propre bien en bord de mer ou en montagne est également rassurant: il offre la garantie de pouvoir continuer à s'évader sans trop de contraintes et d'en profiter un maximum avec l'émergence du télétravail comme nouvelle norme.

Si en 2021, les acheteurs de résidences secondaires étaient plutôt intéressés par l'acquisition de logements plus grands, en 2022, on observe une soif de culture et de connectivité qui les pousse à acheter un peu plus dans les zones urbaines.

L'attrait pour les montagnes reste d'actualité, tant pour la saison estivale qu'hivernale, notamment après deux saisons de ski tumultueuses. Les stations de ski en Suisse sont en *pole position* grâce à la capacité du pays à établir ses propres règles d'entrée sur le territoire, sa décision de rouvrir ses stations de ski en décembre 2020 (le seul pays européen à le faire) et sa réponse globale à la pandémie qui ont renforcé son attractivité.

Enfin, sur le marché français, la Provence connaît son heure de gloire avec une augmentation de 50% des demandes entre 2020 et 2021, et même une nouvelle hausse de 10% sur le premier trimestre 2022.

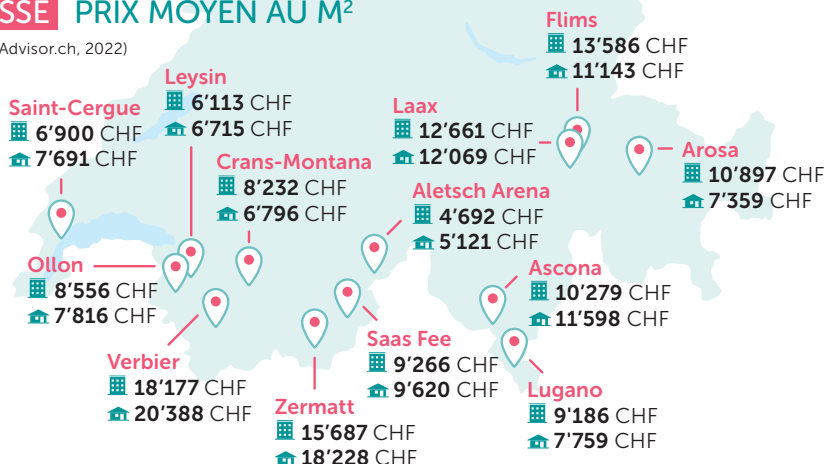
(source: Knight Frank, 2022)

ÉTAPE 1

Avant de vous lancer, il vous faut connaître le prix approximatif du bien souhaité:

EN SUISSE PRIX MOYEN AU M²

(source: RealAdvisor.ch, 2022)



EN FRANCE PRIX MÉDIAN AU M²

(source: Immobilier Statistiques, 2022)

Répartition des résidences secondaires en France en 2022

(source: Knight Frank, 2022)



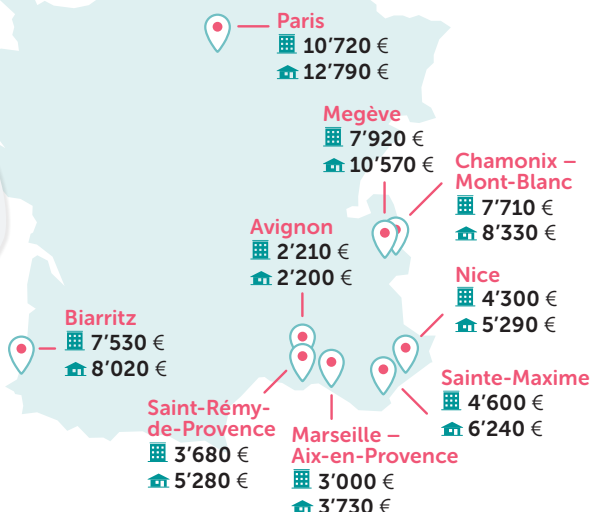
40%
sur la côte



12%
dans des zones
urbaines



16%
en altitude



ÉTAPE 2

Vous pouvez maintenant déterminer si vous avez assez de fonds propres pour acheter votre résidence secondaire:



Minimum de fonds propres requis

33.3%

de la valeur expertisée du bien

Les conditions de financement pour une résidence secondaire ne sont pas les mêmes que pour une résidence principale, notamment en ce qui concerne l'apport en fonds propre. De plus, l'utilisation du 2^e ou 3^e pilier en fonds propre n'est pas possible.

À noter:

À votre apport viennent s'ajouter les **frais de notaire et de constitution de garantie**. Il est important d'en tenir compte et de prévoir des fonds supplémentaires pour les couvrir.

FRAIS DE NOTAIRE

EN SUISSE

Différents selon les cantons, par ex.:

Valais environ 3% du prix du bien

(source: Altitude Immobilier, 2022)

Vaud environ 4% du prix du bien

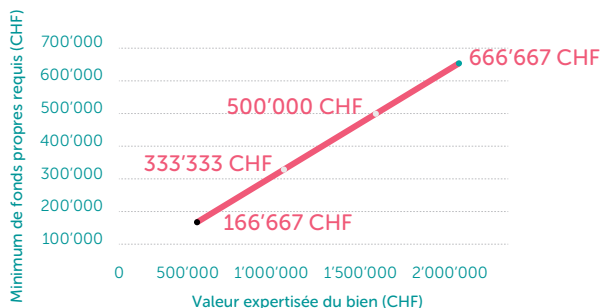
(source: Estimation Bien Immobilier, 2022)

EN FRANCE

Pour un bien neuf environ 3% du prix du bien

Pour un bien ancien environ 8% du prix du bien

(source: Vinci Immobilier, 2022)



EXEMPLE PRATIQUE

Pour un bien à Arosa (CH) ou dans le Marais (Paris 4^e, FR)

Valeur expertisée du bien: 600'000 CHF

Minimum de fonds propres requis: 200'000 CHF

Attention: ceci ne comprend pas les autres frais comme les frais de notaire et de constitution de garantie.

ÉTAPE 3

**Vous avez le minimum
de fonds propres requis?
Il est maintenant temps de d'évaluer
votre capacité de financement:**

Les charges
ne doivent pas
dépasser



1/3

de votre revenu brut

CHARGES = NOUVEAU PRÊT + CHARGES EN COURS

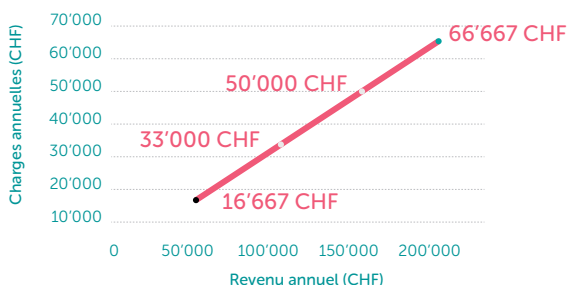
- Prêt résidence principale ou loyer
- Pension alimentaire
- Leasing
- Prêt personnel

FRAIS ANNEXES À PRENDRE EN COMPTE

- Assurances
- Entretien
- Réparations
- Impôts locaux
- Impôt sur la fortune immobilière
- etc.

À noter:

L'expertise du bien est obligatoire
et vous assure d'acheter au bon prix.



**Budgétisez
votre capacité à couvrir
les coûts du nouveau prêt**

$$\begin{aligned} &= \\ &\text{Votre revenu brut} \div 3 \\ &- \\ &\text{Vos charges en cours} \end{aligned}$$

EXEMPLE PRATIQUE

Pour un bien à Lugano (CH) ou à Marseille (FR)

Valeur expertisée du bien: 600'000 CHF

Revenu brut minimum du foyer: 110'000 CHF

Charges annuelles maximales: 36'667 CHF

(sous réserve du mode d'amortissement choisi
et qu'il n'y ait pas d'autres charges à côté)

ÉTAPE 4

Pour finir, sélectionnez votre mode d'amortissement:

CHEZ CRÉDIT AGRICOLE NEXT BANK,
VOUS AVEZ LE CHOIX:

1. À LA SUISSE

(pour votre résidence secondaire en Suisse comme en France¹)

Remboursement du prêt au minimum à 16.7%

Pour un bien à
 **Crans-Montana (CH)**
Valeur expertisée du bien:
600'000 CHF

La part amortissable du prêt est
à rembourser en **15 ans maximum**
et avant l'âge de **65 ans**.

16.7%
Prêt (part amortissable)
100'000 CHF

50%
Prêt (part non amortissable)
300'000 CHF

Pour un bien à
 **Chamonix (FR)**
Valeur expertisée du bien:
600'000 CHF

La part amortissable du prêt est
à rembourser en **25 ans maximum**
et avant l'âge de **65 ans**.

33.3%
Fonds propres
200'000 CHF

Coût mensuel du nouveau prêt:
1'389 CHF
(amortissement sur 15 ans
sur la base d'un taux fixe 10 ans à 2.5%)

Coût mensuel du nouveau prêt:
1'383 CHF
(amortissement sur 20 ans
sur la base d'un taux fixe 10 ans à 2.9%)

Le saviez-vous?

Crédit Agricole next bank est l'une des seules banques à vous offrir la possibilité de non-amortir jusqu'à 50% de la valeur de votre résidence secondaire en France. Vous optimisez ainsi votre fiscalité et diminuez le montant de vos charges mensuelles!

Le saviez-vous?

Le mode d'amortissement en France n'est traditionnellement pas le même qu'en Suisse: le bien s'amortit à 100%.

2. À LA FRANÇAISE

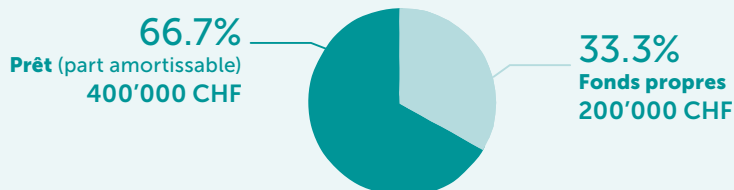
(pour votre résidence secondaire en France¹ uniquement)

Remboursement du prêt dans sa totalité

Pour un bien à
 **Chamonix (FR)**

Valeur expertisée du bien:
600'000 CHF

Le prêt est amortissable à 100% et
à rembourser en **25 ans maximum**
et avant l'âge de **65 ans**.



Coût mensuel du nouveau prêt:
2'633 CHF
(amortissement total sur 20 ans
sur la base d'un taux fixe 10 ans à 2.9%)

¹ Crédit Agricole next bank vous aide à financer votre résidence secondaire sur l'ensemble du territoire français, à l'exclusion de la Corse et des départements, régions, pays, territoires et collectivités d'outre-mer.

En finançant votre résidence secondaire avec Crédit Agricole next bank, vous bénéficiez des avantages suivants:

✓ Une expertise en Suisse comme en France

Puisant ses origines en France il y a plus de 120 ans, le groupe Crédit Agricole est aujourd'hui le 1^{er} bancassureur en Europe. De par cet ADN, nos conseillers sont spécialistes dans le financement de biens en Suisse comme en France.

✓ Un prêt sur mesure

Composez votre prêt comme vous le souhaitez: taux fixe, taux SARON, panachage en plusieurs tranches...

✓ Un taux fixé à l'avance

Vous craignez que les taux d'emprunt augmentent? Pas de problème, nous vous offrons la possibilité de fixer votre taux jusqu'à 2 ans à l'avance.

✓ Une optimisation de votre fiscalité

L'acquisition d'une résidence secondaire peut engendrer un impact fiscal. Chaque cas est unique, c'est pourquoi nos spécialistes en agence sont là pour vous aider à optimiser au mieux votre situation. En plus de conseils fiscaux, nous vous donnerons également des conseils patrimoniaux.

✓ Un accompagnement de A à Z

Nous vous accompagnons jusque dans les démarches administratives et l'expertise de votre bien, des 2 côtés de la frontière.

✓ Un amortissement au choix

Choisissez le mode d'amortissement qui vous convient pour votre résidence secondaire en France: à la suisse ou à la française.

**Vous souhaitez en savoir plus?
Vous vous sentez prêt
à vous lancer?**



**Scannez le code QR
pour faire le point
avec un conseiller.**



Ma checklist

Récapitulatif des documents nécessaires

SUISSE

Voici la liste des documents dont nous aurons besoin pour compléter votre demande de crédit pour votre résidence secondaire en Suisse.

Documents à fournir à votre conseiller au moins 2 jours avant votre entretien:

Où puis-je me les procurer?

Documents concernant votre situation personnelle:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ☐ Copie de la dernière déclaration fiscale (y compris les annexes) | Si en votre possession / Fiduciaire |
|---|-------------------------------------|

Documents / informations concernant le bien à financer:

- | | |
|--|--|
| ☐ Documentation ou descriptif de vente | Vendeur / Courtier / Architecte |
| ☐ Adresse exacte et année de construction | Si en votre possession |
| ☐ Police d'assurance du bâtiment (avec volume si disponible)
Ou calcul du volume avec mention de la norme utilisée (ex: SIA 116) | Assurance / ECA
Architecte |
| ☐ Ou plans de coupe et de façade, cotés ou à l'échelle | Vendeur / Courtier |
| ☐ Extrait actuel du registre foncier (< 6 mois) | Registre foncier
Notaire / Courtier |
| ☐ Photos détaillées: 1 photo par pièce, photos d'aménagements particuliers (cheminée, piscine, etc.), photos des façades et du jardin / vue | Vendeur / Courtier |

S'il s'agit d'un appartement en propriété par étages (PPE), il vous faudra aussi fournir:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ☐ Plans d'étage PPE avec indication de la surface habitable nette | Vendeur / Courtier / Architecte |
| ☐ Acte constitutif PPE | Administrateur PPE / Courtier |
| ☐ Extraits actuels du registre foncier (< 6 mois):
parcelle de base et feuillet PPE | Registre foncier / Notaire / Courtier |

S'il s'agit d'une construction, il vous faudra aussi fournir:

- | | |
|--|----------------------------------|
| ☐ Descriptif et devis détaillé de la construction par CFC ou descriptif des travaux et budget | Architecte / Entreprise générale |
|--|----------------------------------|

Si disponible:

- | | |
|---|------------------------------|
| ☐ Contrat de vente / projet d'acte d'achat | Notaire / Vendeur / Courtier |
| ☐ Plan de situation cadastral | Vendeur / Commune |
| ☐ Descriptif et coûts détaillés des travaux à prévoir (le cas échéant) | Architecte / Artisans |

Documents à fournir le jour de l'entretien:

Où puis-je me les procurer?

Documents concernant votre situation personnelle:

☐ Pièce d'identité (carte d'identité ou passeport)	En votre possession
☐ Certificat annuel de salaire	Employeur
☐ Dernières fiches de salaire (avec justificatif du 13 ^e salaire le cas échéant)	Employeur
☐ Dernier justificatif de revenu variable perçu (le cas échéant)	Employeur
☐ Dernier certificat de caisse de pension (LPP)	Caisse de retraite
☐ Attestation de l'office des poursuites (datant de 3 mois maximum)	Office des poursuites
☐ Avis de solde ou extrait de dépôt des fonds propres	Si en votre possession
☐ Justificatif des avoirs du 3 ^e pilier (en cas de retrait ou de nantissement)	Banque / Assurance
☐ Etat des autres prêts hypothécaires existants (le cas échéant)	Banque

Si vous êtes indépendant ou salarié de votre propre entreprise, il vous faudra aussi fournir:

☐ Bilan et compte de résultat des 3 derniers exercices	Si en votre possession / Fiduciaire
---	-------------------------------------

Documents / informations concernant le bien à acquérir:

S'il s'agit de la construction d'une maison, il vous faudra fournir:

☐ Contrat de l'architecte / de l'entreprise générale	Architecte / Entreprise générale
☐ Contrat de droit de superficie (le cas échéant)	Vendeur / Propriétaire du fonds
☐ Permis de construire (si disponible)	Entreprise générale

S'il s'agit de la construction d'un appartement, il vous faudra fournir:

☐ Règlement PPE	Administrateur PPE / Courtier
☐ Contrat de l'architecte / de l'entreprise générale	Architecte / Entreprise générale
☐ Permis de construire (si disponible)	Entreprise générale

Si disponible:

☐ En cas de retrait anticipé, certificat de caisse de pension (LPP) après retrait	Caisse de retraite
☐ Jugement de divorce ou extrait relatif au versement d'une pension (le cas échéant)	En votre possession

Ma checklist

Récapitulatif des documents nécessaires

FRANCE

Voici la liste des documents dont nous aurons besoin pour compléter votre demande de crédit pour votre résidence secondaire en France.

**Documents à fournir à votre conseiller
au moins 2 jours avant votre entretien:**

Où puis-je me les procurer?

Documents concernant votre situation personnelle:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| ☐ Copie de la dernière déclaration fiscale
(y compris les annexes) | Si en votre possession / Fiduciaire |
|--|-------------------------------------|

Documents / informations concernant le bien à financer:

- | | |
|--|-----------------------------------|
| ☐ Documentation ou descriptif de vente | Vendeur / Courtier / Architecte |
| ☐ Adresse exacte et année de construction | Si en votre possession |
| ☐ Photos détaillées: 1 photo par pièce,
photos d'aménagements particuliers (cheminée, piscine, etc.),
photos des façades et du jardin / vue | Vendeur / Courtier |
| ☐ Plan coté ou plan avec indication
de la surface habitable nette (Carrez) | Si en votre possession / Courtier |
| ☐ Surface du terrain (pour les villas) | Si en votre possession / Courtier |
| ☐ Références cadastrales (lot principal + annexes) | Si en votre possession / Courtier |
| ☐ Compromis de vente | Si en votre possession / Notaire |

Documents à fournir le jour de l'entretien:

Où puis-je me les procurer?

Documents concernant votre situation personnelle:

☐ Pièce d'identité (carte d'identité ou passeport)	En votre possession
☐ Certificat annuel de salaire	Employeur
☐ Dernières fiches de salaire (avec justificatif du 13 ^e salaire le cas échéant)	Employeur
☐ Dernier justificatif de revenu variable perçu (le cas échéant)	Employeur
☐ Dernier certificat de caisse de pension (LPP)	Caisse de retraite
☐ Attestation de l'office des poursuites (datant de 3 mois maximum)	Office des poursuites
☐ Avis de solde ou extrait de dépôt des fonds propres	Si en votre possession
☐ Justificatif des avoirs du 3 ^e pilier (en cas de retrait ou de nantissement)	Banque / Assurance
☐ Etat des autres prêts hypothécaires existants (le cas échéant)	Banque

**Si vous êtes indépendant ou salarié de votre propre entreprise,
il vous faudra aussi fournir:**

☐ Bilan et compte de résultat des 3 derniers exercices	Si en votre possession / Fiduciaire
---	-------------------------------------

Si disponible:

☐ En cas de retrait anticipé, certificat de caisse de pension (LPP) après retrait	Caisse de retraite
☐ Jugement de divorce ou extrait relatif au versement d'une pension (le cas échéant)	En votre possession

Nous contacter, vous connecter?

Rien de plus facile



Par téléphone

+41 58 331 23 45

(français, allemand et anglais)

Du lundi au vendredi, de 9h à 19h



Sur la route

Prenez rendez-vous à Vallorbe, Les Verrières, Boncourt, Porrentruy, Le Sentier ou Saignelégier, avec l'un de nos conseillers mobiles sur **www.ca-nextbank.ch/rdv**



Sur le web

Consultez notre site internet

www.ca-nextbank.ch

ou contactez-nous par e-mail à

online@ca-nextbank.ch



En agence

Agence de Pont-Rouge

Esplanade de Pont-Rouge 2
1212 Genève

Agence de Genève Rive

Rue du Rhône 67
1207 Genève

Agence de Genève Cornavin

Rue de Chantepoulet 25
1201 Genève

Agence de Genève Plainpalais

Boulevard des Philosophes 2
1205 Genève

Agence de Lausanne

Rue du Petit-Chêne 14
1003 Lausanne

Agence de Bâle

St. Alban-Anlage 70
4052 Bâle

Agence de Zurich Uraniastrasse

Uraniastrasse 28
8001 Zurich

Agence de Zurich Limmatquai

Limmatquai 80
8001 Zurich

Agence d'Yverdon-les-Bains

Rue de la Plaine 14
1400 Yverdon-les-Bains

Agence de Fribourg

Boulevard de Pérolles 7
1700 Fribourg

Agence de La Chaux-de-Fonds

Avenue Léopold-Robert 58
2300 La Chaux-de-Fonds





LA BANQUE TRÈS PROCHE DE VOUS

Le présent document constitue un support publicitaire aux seules fins d'information et ne saurait en aucune manière être considéré comme une offre de prestations ou comme une recommandation d'achat et/ou de vente d'instruments financiers.

Les informations contenues dans le présent document ne tiennent pas compte des besoins individuels, financiers et/ou fiscaux du client. Ces informations sont en outre sujettes à modifications sans préavis par l'émetteur de l'instrument concerné et ne lient pas la banque.

La banque se réserve le droit de modifier à tout moment et sans préavis les frais et tarifs applicables à ses produits bancaires et aux transactions sur instruments financiers. Août 2022.

Crédit Agricole next bank (Suisse) SA

www.ca-nextbank.ch

