



AKANIA

Courtage hypothécaire & assurances de précision

Taux Hypothécaires

TAUX HYPOTHECAIRES

FINANCEMENT IMMOBILIER

Taux hypothécaires

SARON, fixe, mixte — comprendre, comparer et négocier votre financement immobilier

Le marché hypothécaire suisse est l'un des plus sophistiqués d'Europe. Le choix entre SARON, taux fixe et hypothèque mixte dépend de votre profil de risque, de votre horizon d'investissement et de l'anticipation des taux. Akania compare plus de 100 offres bancaires pour vous obtenir les meilleures conditions, gratuitement et en toute indépendance.

100+ Partenaires bancaires comparés	0.95% SARON indicatif avril 2026	1/3 Max charges / revenu brut	CHF 0 Frais de courtage pour vous
---	--	---	---

Taux indicatifs du marché — avril 2026

Les taux sont mis à jour quotidiennement par Akania. Les taux réels proposés dépendent de votre profil emprunteur, du ratio LTV et de l'établissement prêteur. Akania négocie ces taux en votre nom auprès de ses 100+ partenaires.

Type hypothécaire	Taux indicatif	Variation	Profil recommandé	Horizon
SARON (variable)	0.95%	+ 0.02	Tolérance au risque élevée	Flexible
Fixe 2 ans	1.45%	- 0.01	Court terme, flexibilité	2 ans
Fixe 5 ans	1.62%	- 0.04	Équilibre risque / sécurité	5 ans
Fixe 10 ans	1.88%	- 0.02	Sécurité maximale	10 ans
Fixe 15 ans	2.05%	= 0.00	Stabilité long terme	15 ans
Forward (bloc. anticipé)	+ 0.15 à 0.40%	Variable	Renouvellement programme	12-24 mois

Taux indicatifs au 09 avril 2026 — source Akania. Les taux réels sont négociés individuellement.

Les règles prudentielles suisses (ASB)

Les banques suisses appliquent des règles strictes définies par les directives de l'Association Suisse des Banquiers (ASB). Ces règles encadrent l'octroi des crédits hypothécaires et protègent l'emprunteur d'un endettement excessif. Elles sont appliquées de manière quasi-uniforme par tous les établissements.

Règle	Seuil	Explication
Apport personnel minimum	20% du prix d'achat	Dont min. 10% de fonds propres purs (hors LPP)

LTV maximum (1ere hypothéque)	80% de la valeur du bien	65% max pour residences secondaires
Taux d'endettement maximum	1/3 du revenu brut annuel	Calcule au taux theorique prudentiel de 5%
Amortissement 1ere hypothéque	Jusqu'a 66% LTV en 15 ans	Direct ou indirect via pilier 3a
2eme hypothéque (au-dela 66%)	Pas d'amortissement obligatoire	Peut rester ouverte indefiniment
Taux theorique de calcul	5% (fictif, prudentiel)	Pas le taux marche — sert de coussin de securite

Calculer votre capacité d'emprunt

La capacité d'emprunt est déterminée par la règle du tiers : les charges annuelles théoriques (intérêts + amortissement + frais) ne doivent pas dépasser 1/3 du revenu brut. Ces charges sont calculées au taux prudentiel de 5%, pas au taux marché.

Exemple de calcul — Revenu brut CHF 180'000 / an		
Charge max autorisée (1/3 du revenu)	CHF 180'000 / 3	= CHF 60'000 / an
Intérêts théoriques (5%)	X x 5%	inclus dans CHF 60'000
Amortissement (1%)	X x 1%	inclus dans CHF 60'000
Frais d'entretien (0.5%)	X x 0.5%	inclus dans CHF 60'000
Emprunt maximum théorique	CHF 60'000 / 6.5%	= CHF 923'000
Avec apport 20% (fonds propres)	Prix max x 80% = CHF 923'000	Prix max ~ CHF 1'155'000

Couvertures assurancielles liées au financement immobilier

L'achat immobilier implique une série de couvertures assurancielles. Certaines sont imposées par la banque prêteur comme condition d'octroi du crédit, d'autres sont fortement recommandées pour protéger votre investissement et votre famille.

Clients Privés — Propriétaires

COUVERTURES OBLIGATOIRES		
Assurance	Description / Remarques	Statut
Assurance bâtiment (ECA/IRB)	Obligatoire dans 19 cantons via établissements cantonaux (VD, BE, FR, ZH, BS...). Facultatif mais indispensable dans les cantons concordataires (GE, VS, TI, AI, AR, GR, JU).	Obligatoire
RC bâtiment	Couvre les dommages causés à des tiers par le bien immobilier. Souvent incluse dans la RC privée ou la police bâtiment.	Obligatoire

COUVERTURES FACULTATIVES RECOMMANDEES		
Assurance	Description / Remarques	Statut
Assurance menage (contenu)	Protege vos biens mobiliers dans le logement. Souvent exigee par la banque pour les appartements en PPE.	Facultatif
Assurance eau / degat des eaux	Complement a l'assurance batiment — couvre degats interieurs et frais de recherche de fuite. Tres frequent en Suisse.	Facultatif
Protection juridique proprietaire	Litiges avec voisins, artisans, locataires ou administrations. Prime annuelle CHF 200-500 selon couverture.	Facultatif
Assurance chantier / travaux	Si renovation ou construction — couvre accidents, dommages a l'ouvrage, responsabilite de maitre d'ouvrage.	Facultatif
Amortissement indirect via 3a	Pas une assurance — mais obligation bancaire frequente. Le 3a sert de vehicule d'amortissement avec avantage fiscal double.	Facultatif

FORTEMENT RECOMMANDEES (quasi-obligatoire)		
Assurance	Description / Remarques	Statut
Assurance vie / risque deces	La banque exige souvent une couverture deces pour accorder le credit. Capital rembourse le solde hypothecaire en cas de deces de l'emprunteur.	Recommande
Assurance perte de gain / invalidite	En cas d'arret de travail prolonge, les mensualites continuent. Protection indispensable pour les emprunteurs sans reserve suffisante.	Recommande

Clients Entreprise — Immobilier commercial

COUVERTURES OBLIGATOIRES		
Assurance	Description / Remarques	Statut
Assurance batiment commercial	Obligatoire via ECA/IRB dans les cantons concernes. Couvre incendie, catastrophes naturelles, degats eau sur la structure.	Obligatoire
RC exploitation	Obligatoire pour toute activite commerciale — couvre dommages causes a des tiers dans vos locaux ou lors de votre activite.	Obligatoire

COUVERTURES FACULTATIVES RECOMMANDEES		
Assurance	Description / Remarques	Statut
Perte d'exploitation	Si sinistre oblige a fermer — couvre la perte de chiffre d'affaires pendant la periode de reconstruction. Critique pour PME.	Facultatif
Assurance contenu / marchandises	Stocks, machines, mobilier de bureau — souvent distinct de l'assurance batiment. A verifier avec votre courtier.	Facultatif

Assurance loyers (pour bailleur)	En cas d'insolvabilité du locataire, les loyers continuent d'être perçus pendant la procédure d'expulsion.	Facultatif
RC environnementale	Couvre les dommages à l'environnement causés par votre activité ou vos installations (citernes, produits chimiques).	Facultatif

Indépendants — Financement mixte pro/privé

COUVERTURES FACULTATIVES RECOMMANDÉES

Assurance	Description / Remarques	Statut
Hypothèque mixte privé/pro	Un indépendant peut financer son bureau ou local via hypothèque. Intérêts déductibles fiscalement en tant que charge professionnelle.	Facultatif
Nantissement du 3a / LPP	Les avoirs 3a et LPP peuvent servir de garantie hypothécaire sans retrait — avantage fiscal préservé.	Facultatif
Assurance vie comme garantie	Capital d'une assurance-vie peut être nanti auprès de la banque en remplacement ou complément des fonds propres.	Facultatif
Assurance invalidité (prioritaire)	En cas d'arrêt de travail, les échéances hypothécaires continuent. Sans IJM, risque de vente forcée du bien.	Facultatif

Stratégies hypothécaires recommandées

Un écart de 0.20% sur CHF 800'000 sur 20 ans = CHF 32'000 d'économie. Akania négocie cet écart pour vous auprès de 100+ établissements.

Stratégie	Description	Ideal pour
Fixe 5 ans	Meilleur équilibre rendement/sécurité en 2026. Protection contre l'augmentation des taux.	Le choix des emprunteurs
SARON	Variable selon taux de marché — actuellement bas. Résiliable après 3 mois.	Profits faibles, horizon court
Mixte (tranches)	Diviser l'emprunt en 2-3 tranches de durées différentes. Diversifier l'emprunt.	Emprunts de CHF 800'000
Forward	Bloquer son taux 12 à 24 mois avant l'échéance. Sécuriser contre les hausses de taux.	Renouveau anticipé
Amortissement indirect	Alimenter le 3a plutôt que rembourser directement. Double avantage fiscal et amortissement.	Tout type d'emprunt

Ce qu'Akania fait pour vous

- Compare les offres de 100+ banques et assurances suisses — sans commission à votre charge
- Négocie le taux, les conditions et les clauses avec l'établissement prêteur en votre nom

- Analysez votre capacité d'emprunt selon les règles prudentielles ASB actuelles
- Conseillez sur la structure optimale : SARON, fixe, mixte selon votre profil de risque
- Coordonnez avec le notaire, la banque et les caisses de pension jusqu'au déblocage des fonds
- Planifiez l'amortissement via pilier 3a pour maximiser votre avantage fiscal
- Vous alertez 18 mois avant l'échéance pour anticiper le renouvellement

Premier rendez-vous offert — analyse gratuite sans engagement. contact@akania.ch