

**Examen de Conseillère financière diplômée IAF / Conseiller
financier diplômé IAF et de Conseillère financière / Conseiller
financier avec Brevet fédéral**

**Directives relatives aux calculs de la valeur réelle, du financement et de la
capacité financière pour les logements occupés par leur propriétaire**

Les prestataires de crédits hypothécaires appliquent des règles différentes pour les calculs de la valeur réelle, du financement et de la capacité financière. Toutefois, pour les examens menant au diplôme de conseiller financier IAF et au brevet fédéral de conseiller financier, les directives suivantes s'appliquent, sauf indication contraire dans l'énoncé de l'épreuve. Les valeurs indicatives pour les biens immobiliers de vacances ou de rendement sont précisées dans l'énoncé de l'épreuve si nécessaire.

Valeur réelle	Les deux méthodes de calcul suivantes sont considérées comme correctes : Valeur à neuf du bâtiment - Dépréciation due à l'âge (1 % de la valeur à neuf du bâtiment par année d'âge du bâtiment) = Valeur actuelle du bâtiment + Frais liés à l'environnement et frais annexes de construction (10 % de la valeur actuelle du bâtiment) + Valeur du terrain = Valeur réelle Valeur à neuf du bâtiment + Frais liés à l'environnement et frais annexes de construction (10 % de la valeur actuelle du bâtiment) = Valeur à neuf du bâtiment y compris les frais liés à l'environnement et les frais annexes de construction - Dépréciation due à l'âge (1 % de la valeur à neuf du bâtiment par année d'âge du bâtiment) = Valeur actuelle du bâtiment et des frais liés à l'environnement et les frais annexes de construction + Valeur du terrain = Valeur réelle
Fonds propres dans le cadre de la propriété du propre logement	Au moins 20% de la valeur de gage La part minimale des fonds propres ne provenant pas des avoirs du 2^e pilier par retrait anticipé ou par mise en gage se monte à 10% de la valeur de gage. Si devait survenir une éventuelle différence entre le prix d'achat plus élevé et la valeur de gage plus basse alors cette différence doit intégralement être financée par des fonds propres qui ne proviennent pas du 2^e pilier.

Hypothèque de 1^{er} rang	Au maximum 65% à 66 2/3% de la valeur de gage Taux d'intérêt pour le calcul : 5%
Hypothèque de 2^{ème} rang	Au maximum différence entre le 80% de la valeur de gage et l'hypothèque de 1 ^{er} rang Taux d'intérêt pour le calcul : 5% L'hypothèque de second rang doit être amortie dans les 15 ans.
Charges	Charges à prendre en compte : 1% de la valeur de gage
Viabilité	Calcul de la charge sur le revenu brut déterminant : au maximum 33 1/3% à 35% Calcul de la charge sur le revenu net déterminant : au maximum 40%. Ce taux n'est utilisé que pour le calcul de viabilité sur la base de rentes de vieillesse (rentes AVS, rentes de caisse de pension, rentes viagères, etc...).

Remarque :

Cette fiche d'information n'est pas autorisée comme support lors des examens de conseiller/ère financier/ère diplômé/e IAF et de conseiller/ère financier/ère avec un brevet fédéral.

Zurich, le 9 juillet 2026 / LGG