

Sondage

# Logement en propriété: un rêve à réaliser ou un piège pour la prévoyance?



Financement d'un logement  
à usage propre

**Comment les propriétaires financent leur rêve.**

Capacité financière à la retraite

**Lorsque le logement à usage propre devient un risque pour la prévoyance.**

Entretien avec des experts  
**«Le bien immobilier gagne en valeur, mais les liquidités manquent.»**

**Les locataires rêvent de devenir propriétaires:** près de 60% des personnes qui ne possèdent pas de logement à usage propre en souhaitent un. Mais le financement de la propriété du logement est complexe.

L'offre immobilière est limitée et les prix sont élevés. Sans moyens supplémentaires, l'achat d'une maison ou d'un appartement n'est souvent pas abordable. C'est pourquoi beaucoup utilisent pour le financement des fonds provenant des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> piliers, c'est-à-dire de leur prévoyance vieillesse.

Quelles en sont les conséquences pour les propriétaires? La propriété du logement est-elle toujours un investissement judicieux? Ou les capitaux de prévoyance retirés créent-ils une lacune financière à la retraite? Notre sondage répond à ces questions et à bien d'autres encore.

# Contenu

Principaux résultats de l'enquête	4
Financement d'un logement à usage propre	5
Désir de propriété d'un logement	8
Capacité financière à la retraite	10
Entretien avec des experts	12
Cinq conseils	14
Conclusion	15

## A propos de l'enquête

Pour cette enquête réalisée par Raiffeisen Suisse et la ZHAW School of Management and Law, 1'151 personnes de la population suisse âgée de 18 à 79 ans ont été interrogées du 11 au 24 avril 2024 sur la base d'un échantillon aléatoire stratifié d'un panel en ligne. La représentativité de l'échantillon est élevée en raison de la qualité du panel, mais comme pour toutes les enquêtes en ligne, il existe une distorsion dans le sens d'un niveau d'éducation plus élevé et d'une plus grande activité en ligne. En particulier, le niveau d'éducation plus élevé pourrait conduire à des valeurs plus élevées pour les questions sur les revenus et le patrimoine. L'objectivité peut être qualifiée d'élevée, car les données ont été collectées et analysées statistiquement à l'aide d'un questionnaire standardisé. L'enquête ne fait état que des différences significatives (niveau de confiance de 95%). La méthodologie de l'enquête transversale est bien adaptée pour se faire une idée des connaissances, des attitudes et des sentiments de la population suisse. En revanche, il n'est pas possible d'établir de liens de causalité. Les clusters identifiés dans l'étude ont été établis à l'aide d'une analyse hiérarchique des clusters utilisant la méthode de clusters de Ward. Pour l'analyse, les possibilités de réponse ont été agrégées et certaines observations ont été exclues.



# Aperçu des résultats

## L'épargne à elle seule ne suffit pas.

68% des propriétaires ont dû mobiliser des fonds supplémentaires, tels que des capitaux de prévoyance, pour financer leur logement à usage propre.

Page 5



## Les jeunes nourrissent le rêve traditionnel.

74% des personnes de 18 à 30 ans qui ne sont pas propriétaires d'un logement aspirent à acquérir leur propre maison ou leur appartement.

Page 8

## L'encouragement à la propriété du logement est indispensable.

56% des propriétaires qui ont recouru à des avoirs du 2<sup>e</sup> ou du 3<sup>e</sup> pilier n'auraient pas pu financer l'achat de leur logement à usage propre sans ce prélèvement anticipé.

Page 6

## Le remboursement des capitaux de prévoyance n'est pas abordé.

Seuls 25% des propriétaires qui ont acheté leur logement à usage propre à l'aide d'avoirs de la caisse de pension prévoient concrètement de les rembourser en tout ou en partie.

Page 10

## La crainte de lacunes dans la prévoyance fait obstacle au prélèvement anticipé.

28% des personnes interrogées désireuses d'acquérir un logement à usage propre ne souhaitent pas prélever d'avoirs de la caisse de pension à cette fin, car elles craignent que leur prévoyance vieillesse en soit affectée.

Page 8

# Comment les propriétaires financent leur rêve

**Pour réunir l'argent nécessaire à l'achat d'un logement à usage propre, de nombreux propriétaires exploitent pratiquement toutes les sources de financement disponibles.**

En Suisse, la plupart des propriétaires financent leur logement à usage propre par un crédit hypothécaire. Parmi les propriétaires interrogés, ils représentent une grande majorité de 85%. Toute personne qui contracte une hypothèque doit apporter ses propres fonds: au moins 20% du prix d'achat. Il existe différentes manières de se procurer ces fonds propres.

## L'épargne à elle seule ne suffit pas

L'enquête montre que plus des deux tiers des propriétaires ont eu recours à d'autres sources de financement, en plus de leur épargne. Les fonds du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> pilier jouent ici un rôle important.

27% des propriétaires ont effectué un prélèvement anticipé sur leur caisse de pension pour financer l'acquisition de leur logement à usage propre. En revanche, seuls 7% des fonds de caisse de pension ont été mis en gage. Il en va de même pour le pilier 3a: 20% ont opté pour un prélèvement anticipé et 16% pour la mise en gage.

Si les propriétaires sont regroupés<sup>1</sup> selon des modèles de financement similaires, il apparaît qu'ils sont nombreux à miser sur une combinaison: le groupe le plus important, qui représente plus d'un tiers des personnes sondées, semble avoir opté pour le «all in» et a probablement utilisé toutes les sources de financement disponibles, y compris les capitaux de prévoyance du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> pilier.

## L'encouragement à la propriété du logement en bref

Toute personne qui souhaite par exemple acheter un appartement en propriété ou construire une maison peut retirer ou mettre en gage des capitaux de prévoyance de sa caisse de pension (2<sup>e</sup> pilier) ou de son pilier 3a. Cette possibilité, appelée l'encouragement à la propriété du logement (EPL), existe depuis 1990 pour le pilier 3a et depuis 1995 pour la caisse de pension. Un certain nombre de règles doivent toutefois être respectées: ainsi, les capitaux de prévoyance ne peuvent être utilisés que pour financer un logement à usage propre, c'est-à-dire habité par le propriétaire. Les appartements de vacances et les objets de rapport n'en font pas partie. Par ailleurs, les fonds propres nécessaires ne doivent pas se composer uniquement de fonds de la caisse de pension. Au moins 10% du prix d'achat doivent en effet être financés par de l'épargne, des titres ou des avoirs du pilier 3a. La date de retrait est également réglementée: toute personne effectuant un rachat dans sa caisse de pension doit attendre au moins trois ans avant de pouvoir retirer à nouveau l'argent. Un prélèvement anticipé n'est souvent plus autorisé peu avant le départ à la retraite. Par ailleurs, au moins cinq ans doivent s'écouler entre deux prélèvements anticipés, et ce, aussi bien pour le 2<sup>e</sup> que pour le 3<sup>e</sup> pilier.

<sup>1</sup> Les groupes ont été établis à l'aide d'une analyse hiérarchique de clusters utilisant la méthode de clusters de Ward. Les réponses possibles ont été résumées à cet effet et certaines observations ont été exclues en raison du comportement de réponse.

## Financement d'un logement à usage propre

### Soutien de la famille: plutôt rare

A titre de comparaison: moins d'un cinquième des propriétaires font partie du groupe «succession», qui a manifestement pu réaliser son rêve de devenir propriétaire grâce au soutien de sa famille. Ces personnes n'ont pas utilisé de capitaux de prévoyance mais ont bénéficié d'une avance d'héritage, bénéficié d'un prêt sans intérêts de leur famille ou ont pu reprendre un terrain ou un bien immobilier à des conditions avantageuses de la part de proches.

Au total, seuls 17% des propriétaires ont bénéficié d'une avance d'héritage. Cela pourrait être lié à une certaine réticence de la «génération des parents». Un sondage Raiffeisen sur le thème de la succession a montré que beaucoup de jeunes souhaitent bénéficier d'une avance d'héritage pour financer leur propriété du logement. La génération plus âgée a toutefois tendance à ne vouloir transmettre son patrimoine qu'au décès, de crainte de ne plus pouvoir subvenir à ses besoins.

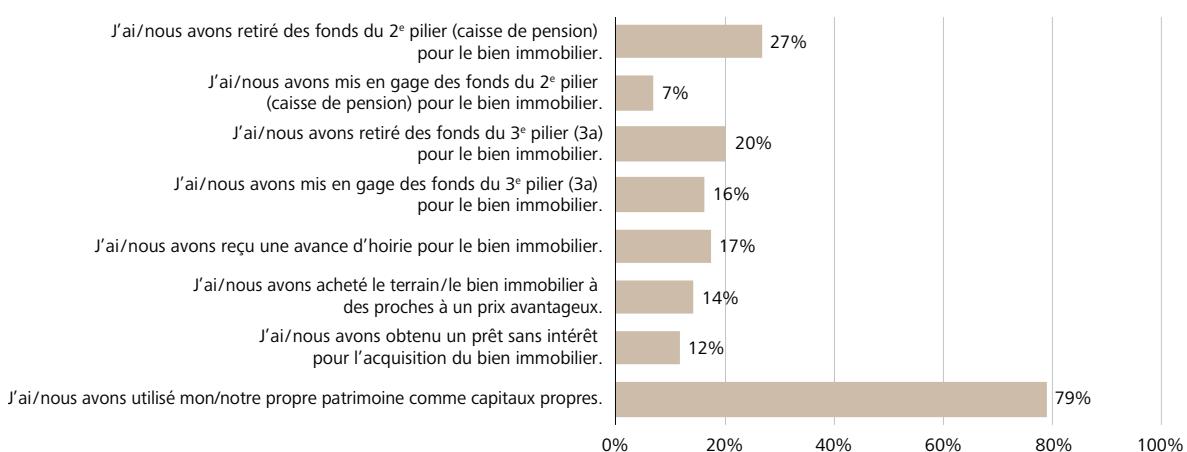
### L'EPL est connu, populaire – et déterminant

Les possibilités offertes par l'encouragement à la propriété du logement (EPL) sont connues. Même parmi les personnes interrogées sans propriété du logement, 89% connaissent l'EPL ou en ont déjà entendu parler. Par ailleurs, les capitaux de prévoyance sont de plus en plus utilisés pour la propriété du logement, comme le montre l'exemple du pilier 3a. Seuls 7% des propriétaires ayant acheté leur logement à usage propre avant l'an 2000 ont fait appel à des capitaux de prévoyance privée. Entre 2000 et 2010, ils étaient 19% et, depuis 2011, ils sont même 33%.

Si l'on demande aux propriétaires d'un logement pourquoi ils ont utilisé leurs capitaux de prévoyance pour accéder à la propriété, une réponse l'emporte: avec 56%, plus de la moitié estime que le financement de leur logement à usage propre n'aurait pas été possible sans cette démarche. En résumé, on peut donc dire que sans encouragement à la propriété du logement, le rêve de devenir propriétaire ne serait, pour de nombreuses personnes, pas réalisable.

### A propos de votre logement en propriété: parmi ces affirmations, lesquelles s'appliquent à vous?

Tranche d'âge de 18 à 79 ans, possédant un logement propre, plusieurs réponses possibles



#### Bon à savoir

### Prélèvement anticipé ou mise en gage?

Dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, des capitaux de prévoyance peuvent être soit prélevés par anticipation, soit mis en gage. En cas de prélèvement anticipé, l'argent est versé. En cas de mise en gage, il sert de garantie à la Banque pour le crédit hypothécaire. L'argent reste sur le compte ou dans le dépôt et n'est débité que si le preneur de crédit ne remplit pas ses engagements. Avant de décider entre prélèvement anticipé ou mise en gage, il convient de pondérer les avantages et les risques en fonction de la situation personnelle. Par exemple: le prélèvement anticipé permet de réduire l'hypothèque et les charges hypothécaires, mais des impôts sont toutefois exigibles au moment du prélèvement de l'argent. Par ailleurs, un prélèvement anticipé du 2<sup>e</sup> pilier sans remboursement ultérieur entraîne une baisse des prestations de vieillesse. La mise en gage, quant à elle, entraîne une augmentation des charges hypothécaires, mais permet de déduire davantage d'intérêts débiteurs des impôts. Par ailleurs, l'avoir de vieillesse n'est généralement pas utilisé par anticipation et le capital continue donc à être rémunéré.



# Le «peuple de locataires» préférerait être propriétaire

**Loin d'être démodé et ennuyeux: le rêve d'acquérir son propre logement est profondément ancré dans la population. Cela vaut également pour la jeune génération.**

En Suisse, la location est la norme: selon les enquêtes de l'Office fédéral de la statistique<sup>2</sup>, seuls 36% habitent dans leur maison ou leur appartement en propriété. Dans la présente enquête, 45% des personnes interrogées déclarent être propriétaires de leur logement<sup>3</sup>. Elles ont ainsi réalisé un souhait qui reste largement répandu. En effet, près de 60% des locataires rêvent d'acquérir leur propre logement.

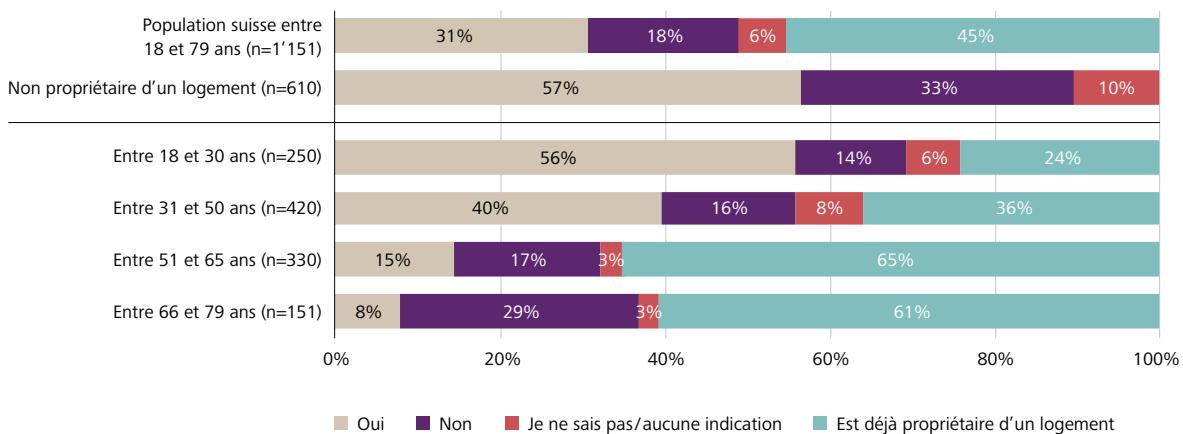
Le rêve de posséder un logement à usage propre n'est apparemment pas dépassé, même chez les jeunes générations: environ trois quarts des 18 à 30 ans qui ne sont pas propriétaires d'un logement souhaitent acquérir une maison ou un appartement en propriété. Ainsi, le désir de propriété d'un logement est même proportionnellement le plus élevé chez les jeunes. Cela s'explique par le fait qu'à cet âge, très peu de personnes ont pu réaliser leur rêve de devenir propriétaire.

Jusqu'au départ à la retraite, le désir de propriété d'un logement diminue à mesure que la part de propriétaires d'un logement augmente.

Parmi celles et ceux qui aimeraient posséder un logement à usage propre, beaucoup s'imaginent bien financer leur rêve, du moins en partie, avec des capitaux de prévoyance, c'est-à-dire des fonds du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> pilier à cet effet. Mais il y a aussi des sceptiques: pour 28% d'entre eux, un prélèvement anticipé de leurs capitaux de prévoyance n'est pas envisageable, car ils craignent des pertes dans leur prévoyance vieillesse. Des craintes tout à fait justifiées selon la situation individuelle: en effet, si des fonds de la caisse de pension sont par exemple prélevés de manière anticipée et ne sont plus remboursés, la rente de vieillesse mensuelle ou le capital de vieillesse diminuera ultérieurement.

## Aimeriez-vous posséder un logement à usage propre?

Tranche d'âge de 18 à 79 ans



<sup>2</sup> Office fédéral de la statistique, Statistique des bâtiments et des logements, état des données: 31.12.2023

<sup>3</sup> La différence par rapport aux enquêtes statistiques pourrait s'expliquer par le fait que l'enquête a été réalisée à l'aide d'un questionnaire en ligne. Les enquêtes en ligne tendent à biaiser les résultats en faveur d'un niveau d'éducation plus élevé et d'une plus grande activité en ligne. En particulier, le niveau d'éducation plus élevé pourrait conduire à des valeurs plus élevées pour les questions sur les revenus et le patrimoine.

#### Bon à savoir

### Offre limitée, prix élevés

Le désir de propriété d'un logement est grand, et l'immigration tout comme le bas niveau des taux hypothécaires contribuent à faire grimper la demande. Mais l'offre n'augmente que lentement: chaque année, près de 50'000 logements sont lancés sur le marché suisse par la nouvelle construction nette<sup>4</sup>. Cela fait grimper les prix des logements à usage propre. Selon l'indice des prix des transactions Raiffeisen, les prix des maisons individuelles ont augmenté en moyenne de près de 60% au cours des dix dernières années, et ceux des propriétés par étages de 50%. Dans ce contexte, la faisabilité financière revêt une importance de plus en plus centrale pour de nombreuses personnes et devient un facteur déterminant.



<sup>4</sup> Source: Office fédéral de la statistique, CIFI

# Lorsque le logement à usage propre devient un risque pour la prévoyance

**Le souhait de continuer à habiter dans son logement en propriété après le départ à la retraite est grand. Mais celles et ceux qui ont utilisé leurs capitaux de prévoyance pour accéder à la propriété du logement n'en ont peut-être plus les moyens.**

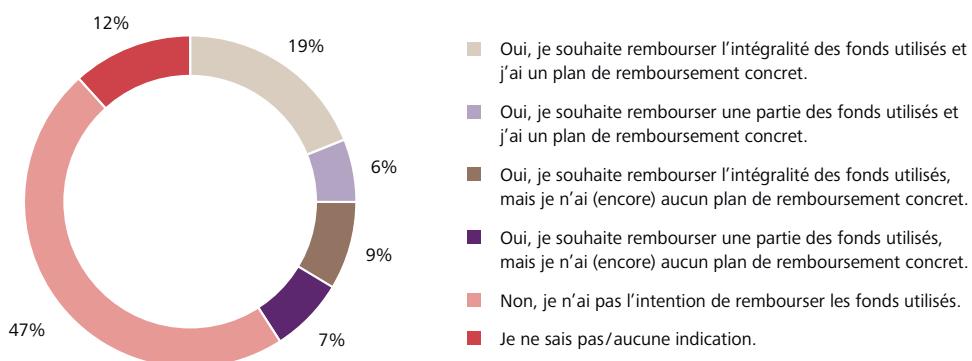
En règle générale, les personnes qui ont acheté un logement à usage propre ne s'en séparent pas si facilement. Une grande partie des propriétaires souhaitent continuer à vivre dans leur logement aussi longtemps que possible. Ce désir s'accentue avec l'âge: alors que 37% des 18–30 ans et 53% des 31–50 ans considèrent leur logement à usage propre comme la résidence de leurs vieux jours, la proportion grimpe à 69% chez les 51–65 ans.

**Risque: prélèvement anticipé sans plan de remboursement**  
Le souhait de rester propriétaire le plus longtemps possible est compréhensible: déménager implique des efforts, des coûts et un changement de l'environnement habituel. Pour rester dans son logement en propriété, il faut toutefois que

les conditions-cadres financières soient réunies. Cependant, l'enquête montre que seul un quart de ceux qui ont retiré des fonds de leur caisse de pension pour l'acquisition de leur logement ont un plan concret de remboursement total ou partiel. 47% ne prévoient aucun remboursement avant leur départ à la retraite, tandis que 28% sont indécis ou n'ont tout simplement aucun plan de remboursement concret. Cela comporte des risques: un prélèvement anticipé peut considérablement amenuiser la future rente de vieillesse et, selon le règlement de la caisse de pension, entraîner également une diminution des prestations en cas d'invalidité et de décès. Cela peut avoir pour conséquence que le niveau de vie habituel ne soit pas maintenu à la retraite, voire que la capacité financière du propriétaire d'un logement soit menacée.

## Envisagez-vous de rembourser les capitaux de prévoyance prélevés sur la caisse de pension avant votre départ à la retraite?

Tranche d'âge de 18 à 65 ans. Propriétaires d'un logement qui ont retiré des capitaux de prévoyance du 2<sup>e</sup> pilier et qui ne sont pas encore à la retraite



## **Exemple de capacité financière: sans plan, la situation est difficile**

Pour l'achat d'un logement, il faut généralement apporter au moins 20% du prix d'achat en fonds propres. Au minimum 10% doivent être disponibles en espèces. Ces fonds propres, dits durs, peuvent provenir d'avoirs en compte et de titres, d'une avance d'hoirie ou du 3<sup>e</sup> pilier. Le reste peut être retiré de la caisse de pension. Plus le montant des capitaux propres est élevé, plus l'hypothèque nécessaire est faible.

Dans notre exemple, Lara et Yannick s'intéressent à un appartement en propriété d'une valeur d'un million de francs. Grâce à leurs économies, à une avance d'hoirie et à leurs capitaux de prévoyance, ils peuvent payer directement 200'000 francs du prix d'achat. Pour les 800'000 francs restants, ils souhaitent contracter une hypothèque. La Banque

vérifie leur capacité financière en vue de ce financement en se basant sur leurs revenus communs, l'intérêt hypothécaire indicatif, les frais annexes ainsi que les paiements requis pour l'amortissement.

Important: les établissements financiers tablent sur un taux d'intérêt indicatif de 5% en règle générale, ce qui est nettement plus élevé que le taux d'intérêt hypothécaire actuellement en vigueur. Ce faisant, la propriété du logement reste financièrement abordable, même en cas de hausse des taux d'intérêt. Les coûts ainsi calculés ne doivent pas représenter plus de 33% du revenu avant le départ à la retraite, et au maximum 38% une fois à la retraite.

### **Situation de Lara et Yannick avant la retraite**

Revenu de l'activité lucrative	CHF	174'000
Intérêt hypothécaire indicatif (5%)	CHF	40'000
Frais annexes	CHF	10'000
(1% de la valeur du bien immobilier)		
Amortissement	CHF	8'000
(1% du montant de l'hypothèque)		

<b>Capacité financière (total des coûts de logement en % du revenu)</b>	<b>33% (capacité financière donnée)</b>
---	---

\*Ce calcul simplifié repose sur l'hypothèse que seuls les amortissements minimaux prescrits sont effectués et que la lacune résultant des capitaux de prévoyance perçus de manière anticipée n'est pas comblée.

Il ressort de cet exemple que si Lara et Yannick ne reconstruisent pas leur rente de vieillesse ou n'amortissent pas leur hypothèque au-delà du minimum, ils pourraient manquer d'argent à la retraite. Des événements inattendus de la vie, comme un divorce ou une perte d'emploi, peuvent également compromettre leur capacité financière pour leur logement en propriété.

### **Situation de Lara et Yannick une fois à la retraite\***

Revenu issu des rentes de vieillesse (réduit en raison du prélèvement anticipé)	CHF	100'000
Intérêt hypothécaire indicatif (5%)	CHF	32'500
Frais annexes	CHF	10'000
(1% de la valeur du bien immobilier)		
<b>Capacité financière (total des coûts de logement en % du revenu)</b>		<b>42,5% (capacité financière non assurée)</b>

L'absence de plans de remboursement n'entraîne pas nécessairement des problèmes – une épargne ciblée ou un héritage ultérieur peuvent réduire ce risque. Il est déterminant de développer suffisamment tôt une stratégie à long terme afin d'éviter d'éventuelles difficultés financières. Ce n'est qu'ainsi que le désir de rester dans son logement à usage propre, même à la retraite, reste réaliste.

# «Les biens immobiliers gagnent en valeur, mais les liquidités font défaut.»

**Le logement à usage propre peut créer une faille dans la prévoyance. Mais cela peut être évité en établissant un bonne budgétisation et en respectant quelques règles de base. Les experts de Raiffeisen Robert Eberle et Tashi Gumbatshang expliquent ce qui est important.**

**De nombreux propriétaires ont financé leur logement à usage propre avec un patrimoine de prévoyance. Un argument dans ce sens: la propriété du logement est de toute façon une meilleure prévoyance vieillesse que l'argent placé dans la caisse de pension ou le pilier 3a. Est-ce vrai?**

Robert Eberle: Oui et non. D'un côté, un bien immobilier est une part importante du patrimoine. De l'autre, l'argent y est immobilisé: la plupart du temps, on ne peut pas simplement en vendre une partie.

Tashi Gumbatshang: Tout à fait. Lors des entretiens conseils, nous observons que le manque de liquidités est un problème récurrent. Les biens immobiliers gagnent en valeur et rendent leurs propriétaires encore plus riches, mais les liquidités font défaut. C'est pourquoi certaines personnes à la retraite ne parviennent pas à maintenir leur niveau de vie habituel.

**Serait-il plus judicieux de renoncer à l'achat d'une maison et d'encaisser la totalité de ses capitaux de prévoyance en tant que locataire?**

Robert Eberle: Non. Si vous souhaitez et pouvez acheter un logement à usage propre, vous devez réaliser ce rêve. Etant donné que plusieurs décennies s'écoulent souvent entre l'achat et la retraite, il devrait rester suffisamment de temps pour reconstituer le patrimoine de prévoyance. C'est ainsi qu'on obtient «le beurre et l'argent du beurre».

Tashi Gumbatshang: On ne peut pas mettre en opposition le logement à usage propre et les capitaux de prévoyance. La décision dépend de ce dont on a besoin dans sa propre situation. Peut-être que dans la phase intermédiaire de la vie, il s'agit d'un foyer pour la famille, ce qui a également une grande valeur émotionnelle.

**Si des capitaux de prévoyance sont nécessaires pour l'achat d'un logement à usage propre: vaut-il mieux les retirer de la caisse de pension ou du pilier 3a?**

Tashi Gumbatshang: En principe, le 3<sup>e</sup> pilier passe avant la caisse de pension. En effet, notre système des trois piliers est semblable à un escalier: tout en bas, l'AVS, qui couvre le strict nécessaire à la retraite. C'est sur cette base que se trouve la caisse de pension qui vise à améliorer le niveau de vie. La dernière marche, le pilier 3a, procure une marge de manœuvre financière encore plus confortable – et l'épargne-logement y contribue également.

Robert Eberle: Ce modèle en escalier s'applique également au remboursement. Une fois que l'on a perçu des fonds des deux piliers, il est plus important de reconstituer d'abord ses avoirs de caisse de pension avant d'effectuer à nouveau des versements dans le pilier 3a.

**Que se passe-t-il si l'on ne reconstitue pas son patrimoine de prévoyance?**

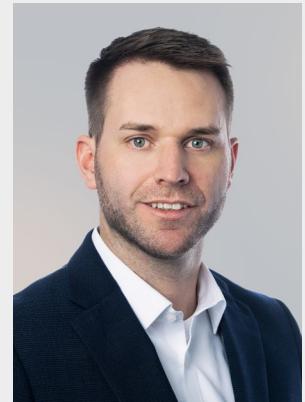
Tashi Gumbatshang: La lacune de prévoyance s'agrandit alors à la retraite, c'est-à-dire la différence entre le dernier revenu et ce que l'on perçoit à la retraite. Cela peut représenter un défi de taille: les retraités actuels ont un comportement de consommation différent de celui des générations précédentes. Ils ont tendance à dépenser plus d'argent, notamment parce qu'ils restent plus actifs et vivent plus longtemps. Mais il reste toujours la possibilité de «liquider» son logement en propriété, par exemple en le vendant ou en augmentant l'avance.

**Comment s'assurer que le logement à usage propre reste abordable, même après le départ à la retraite?**

Robert Eberle: En établissant un bon budget à l'avance. Lors de l'examen de la capacité financière, les Banques utilisent un taux d'intérêt hypothécaire plus élevé que celui effectivement en vigueur. Toute personne qui bénéficie d'un financement a donc théoriquement les moyens de supporter ce taux d'intérêt plus élevé. Au moins une partie de la différence entre ce taux d'intérêt dit indicatif et le taux effectif devrait être réservée spécifiquement à la constitution du patrimoine et au remboursement des capitaux de prévoyance. Nous recommandons de réexaminer la situation de capacité financière avec la Banque à partir de 50 ans environ. Il reste alors environ 15 ans pour l'optimiser.

**En vue de la retraite, faut-il privilégier le remboursement des capitaux de prévoyance ou plutôt l'amortissement de l'hypothèque?**

Tashi Gumbatshang: Il n'y a pas de réponse toute faite. Certains remboursent par exemple leur hypothèque juste avant leur départ à la retraite avec une motivation prononcée et n'ont alors plus assez de liquidités pour le quotidien. L'important est de trouver le bon équilibre entre le remboursement des capitaux de prévoyance, la réduction de l'hypothèque et le placement des fonds libres. La Banque peut alors indiquer, dans le cadre d'une planification de la retraite, quel est la bonne combinaison dans chaque cas.



**Tashi Gumbatshang**

Responsable du Centre de compétences en gestion patrimoniale et en prévoyance chez Raiffeisen Suisse

**Robert Eberle**

Responsable Logement & Financement chez Raiffeisen Suisse

# Planifier soigneusement l'achat d'un logement à usage propre

L'achat d'un logement en propriété est une étape aux conséquences financières importantes. Il doit donc être minutieusement planifié.

## 1. Se constituer des capitaux de prévoyance

Cela implique d'effectuer des versements réguliers dans le pilier 3a, de préférence le montant maximal. Les lacunes dans le pilier 3a qui apparaîtront à partir de 2025 pourront désormais être comblées en l'espace de dix ans. Pour la caisse de pension, la règle est la suivante: une personne qui travaille à temps partiel doit essayer d'optimiser ses cotisations. Dans la mesure du possible, choisissez un employeur dont la caisse de pension renonce à la déduction de coordination, la réduit ou l'ajuste au taux d'occupation. La prévoyance vous aide à financer l'acquisition de votre logement. Ainsi, l'encouragement à la propriété du logement permet de retirer ou de mettre en gage les capitaux de prévoyance du pilier 3a ou de la caisse de pension.

## 2. Etablir un budget

Constituez un patrimoine libre. Pour ce faire: mettez de côté des cotisations d'épargne mensuelles en vue de l'achat ultérieur d'un logement. Une fois le rêve réalisé, il convient d'intégrer dans le budget, en plus des intérêts hypothécaires, des frais annexes et de l'amortissement, le remboursement, au moins partiel, du capital de prévoyance prélevé par anticipation. Il est également essentiel d'examiner à l'avance les éventuels investissements dans le bien immobilier et de réfléchir à la capacité à financer le logement à usage propre à la retraite. En effet, les prestations de vieillesse des trois piliers sont souvent inférieures au revenu issu d'une activité lucrative.

## 3. Ne pas oublier les impôts

Toute personne qui retire des capitaux de prévoyance pour le financement d'un logement à usage propre paie des impôts sur le retrait du capital. Calculez le montant de l'impôt dû à votre domicile et mettez les fonds nécessaires à disposition. En effet, les impôts ne doivent en aucun cas être payés avec le montant perçu par anticipation, celui-ci étant directement versé au prêteur hypothécaire. Bon à savoir: pour la propriété du logement, un prélèvement anticipé partiel des capitaux de prévoyance est autorisé. Etant donné que l'échelonnement permet de briser la progression fiscale, il est possible d'éco-

nomiser des impôts. Cette option pourrait s'avérer encore plus avantageuse à l'avenir: la Confédération prévoit d'introduire des barèmes fiscaux plus étendus.

## 4. Investir dans des titres

Investissez à long terme dans des titres ou dans d'autres formes de placement afin de constituer votre patrimoine. Vous pourrez ainsi bénéficier de rendements plus élevés et rembourser plus tard et plus facilement le montant perçu par anticipation issu de votre prévoyance. Continuez à effectuer des versements dans le pilier 3a et optez, là aussi, pour une solution de placement sous la forme de fonds de prévoyance.

## 5. Demander conseil

Faites appel à un conseil professionnel dès que possible. Des experts peuvent vous aider à éviter les pièges et à trouver la meilleure stratégie pour votre situation personnelle. Dans le cadre de la planification de votre retraite à partir de vos 50 ans, consultez à nouveau votre conseillère ou votre conseiller afin d'examiner si des mesures financières supplémentaires doivent être prises.



## **Les propriétaires d'un logement doivent faire preuve de circonspection.**

Mais tout le monde n'y parvient pas. La situation sur le marché oblige de nombreuses personnes à engager leurs capitaux de prévoyance pour acheter un bien immobilier. Or, seul un quart d'entre elles prévoient un plan concret pour rembourser les avoirs de la caisse de pension qu'elles ont prélevés par anticipation.

Cela comporte des risques: si des capitaux de prévoyance importants sont immobilisés dans le logement à usage propre, cela peut entraîner des problèmes de liquidités après le départ à la retraite et compromettre le niveau de vie habituel à la retraite.

Une maison ou un appartement en propriété est en principe un investissement judicieux. Mais pour pouvoir réaliser durablement ce rêve, et c'est ce que souhaitent la plupart des personnes selon le sondage, nul ne peut se passer d'une réflexion à long terme, y compris sur le plan financier. Il s'avère alors essentiel d'établir un budget, de l'optimiser et d'investir dans la prévoyance.

**Editeur**

Raiffeisen Suisse  
Centre de compétences en gestion  
patrimoniale et en prévoyance  
Raiffeisenplatz  
9001 St-Gall  
[finanzplanung@raiffeisen.ch](mailto:finanzplanung@raiffeisen.ch)

**Conseil**

Contactez votre conseiller en prévoyance  
ou votre Banque Raiffeisen locale:  
[raiffeisen.ch/web/ma+banque+locale](http://raiffeisen.ch/web/ma+banque+locale)

**Disponible en ligne**

La présente publication  
est également disponible sur:  
[raiffeisen.ch/sondage-logement-en-propriete](http://raiffeisen.ch/sondage-logement-en-propriete)

**Mentions légales**

Ce document est destiné à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adapté à la situation individuelle du destinataire. En l'espèce, il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens nécessaires et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou juridiques). Les exemples, informations et remarques mentionnés sont fournis à titre indicatif et peuvent par conséquent varier au cas par cas. Des différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis. Pour le contenu du présent document, Raiffeisen Suisse société coopérative («Raiffeisen Suisse») s'appuie notamment sur des études, et c'est pourquoi le document doit être interprété en lien avec ces études. Ces dernières sont mises à la disposition du destinataire sur demande, si et dans la mesure où cela est permis.

Ce document ne constitue ni un conseil en placement, ni une recommandation personnelle, ni une offre, ni une incitation ou un conseil d'achat ou de vente d'instruments financiers. Ce document en particulier n'est ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens des art. 35 et s. ou 58 et s. de la LSFIn. Les conditions complètes ainsi que les informations détaillées sur les risques inhérents aux différents instruments financiers mentionnés, qui sont seules déterminantes, figurent dans les documents de vente juridiquement contraignants respectifs (par exemple les prospectus [de base], le contrat de fonds, la feuille d'information de base [FIB]/Key Information Document [KID], les rapports annuels et semestriels). Ces documents peuvent être obtenus gratuitement auprès de Raiffeisen Suisse société coopérative, Raiffeisenplatz, 9001 Saint-Gall ou sur [raiffeisen.ch](http://raiffeisen.ch). Il est recommandé d'acheter des instruments financiers uniquement après avoir obtenu un conseil personnalisé et étudié les documents de vente juridiquement contraignants ainsi que la brochure «Risques inhérents au commerce d'instruments financiers» de l'Association suisse des banquiers (ASB). Toute décision prise sur la base du présent document l'est au seul risque du destinataire. En raison des restrictions légales en vigueur dans certains Etats, les présentes informations ne sont pas destinées aux ressortissants et aux ressortissants d'un Etat dans lequel la distribution des instruments ou des services financiers mentionnés dans le présent document est limitée, ni aux personnes ayant leur siège ou leur domicile dans un tel Etat. Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Le présent document contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen.

Raiffeisen Suisse ainsi que les Banques Raiffeisen font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, elles ne garantissent pas l'actualité, l'exhaustivité ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et déclinent toute responsabilité en cas de pertes ou dommages (directs, indirects et consécutifs) découlant de la distribution et de l'utilisation du présent document ou de son contenu. Elles ne sauraient par ailleurs être tenues responsables des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen Suisse au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen Suisse n'est pas tenue d'actualiser le présent document. Toute responsabilité quant aux conséquences fiscales éventuelles est exclue. Il est interdit de reproduire et/ou diffuser le présent document en tout ou partie sans l'autorisation écrite de Raiffeisen Suisse.