

Octobre 2026

# Guide de la prévoyance

An elderly couple with grey hair are standing on a balcony, looking out at a modern building with large glass windows. The scene is bathed in the warm, golden light of sunset. The man is on the left, wearing a dark jacket, and the woman is on the right, wearing a maroon top and light-colored trousers. They are both smiling and looking towards the right. The balcony has a metal railing.

**Posséder son logement:  
quelle influence pour le  
patrimoine et la prévoyance?**

**Bien planifier sa retraite**

# Une boussole pour votre prévoyance



**Tashi Gumbatshang**

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

## Contenu

- 3 **Gros plan**  
Posséder son logement: quelle influence pour le patrimoine et la prévoyance? Bien planifier sa retraite
- 6 **Que signifie vraiment...**  
...la capacité financière à la retraite?
- 12 **Trois questions...**  
...à Désirée Jäger
- 13 **Conseils & astuces**  
Bien planifier le logement en propriété, la prévoyance et le patrimoine

Chère lectrice, cher lecteur,

A partir de 50 ans, nombre d'entre nous s'intéressent davantage à la prévoyance vieillesse. Quiconque est propriétaire se sent déjà bien protégé. Le logement constitue souvent la plus grande valeur patrimoniale et procure un sentiment de sécurité financière, surtout s'il est en grande partie amorti. Pour beaucoup, posséder son logement tout en ayant remboursé sa dette est synonyme d'un avenir serein.

Etre propriétaire implique toutefois de considérer de nombreux aspects. En effet, une maison ou un appartement dans lequel vivent ses propriétaires immobilise du capital, occasionne des frais et ne génère pas de revenu régulier. Par conséquent, chaque franc investi dans le logement, ou dans l'amortissement de l'hypothèque, peut faire défaut ailleurs, par exemple pour se constituer une réserve, pour subvenir aux dépenses courantes ou encore pour investir dans des solutions de placement qui génèrent des rendements.

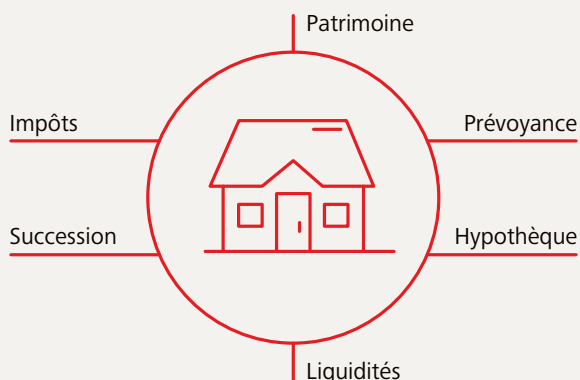
C'est au plus tard au départ à la retraite que les conséquences sont perceptibles. Avec la baisse du revenu assuré s'en suit une réévaluation de la capacité financière

liée à l'hypothèque. Disposer de suffisamment de liquidités gagne alors en importance. Amortir l'hypothèque procure certes un sentiment de sécurité mais limite la marge de manœuvre à disposition. Une règle simple prévaut en la matière: l'essentiel ne réside pas dans une hypothèque d'un faible montant, mais bien de disposer d'une structure patrimoniale équilibrée, qui tient compte des frais courants, des besoins en liquidités et du potentiel de rendement.

La présente édition du Guide de la prévoyance Raiffeisen montre dans quelle mesure tous ces facteurs interagissent et pourquoi la propriété du logement ne doit jamais être considérée de manière isolée. En effet, chaque décision la concernant a de multiples répercussions: sur le patrimoine, la prévoyance, l'hypothèque, le niveau de liquidités, la succession ou encore les impôts. Recourir à une planification financière globale permet de concilier durablement l'ensemble de ces éléments pour offrir de la sécurité et de la liberté sur le plan financier ► **Illustration 1**.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

## 1 Tout est lié quand il s'agit du logement en propriété



Source: Centre de compétences Conseil en gestion de fortune et en prévoyance de Raiffeisen Suisse

# Posséder son logement: quelle influence pour le patrimoine et la prévoyance? Bien planifier sa retraite

**Pour de nombreuses personnes en Suisse, le logement en propriété constitue, avec les avoirs de caisse de pension, la valeur patrimoniale la plus importante. Pour les propriétaires sur le point de prendre leur retraite, il s'agit d'un élément important de la prévoyance vieillesse.**

Quiconque est propriétaire d'un logement ne bénéficie pas automatiquement d'une sécurité financière. Il s'agit avant tout d'un capital qui est immobilisé. C'est justement en vue de la retraite que l'interaction entre patrimoine, prévoyance, hypothèque, niveau de liquidités, succession et impôts détermine la marge de manœuvre qui reste effectivement à disposition.

Le présent Guide de la prévoyance montre comment envisager un logement habité par son propriétaire dans le contexte du patrimoine et de la prévoyance. Par ailleurs, des exemples pratiques expliquent ce que signifient la capacité financière à la retraite et quels effets aura la suppression de la valeur locative au 1<sup>er</sup> janvier 2029 sur la planification à long terme.

## 1. La propriété du logement comme prévoyance vieillesse: une bonne idée?

De nombreuses personnes de plus de 50 ans considèrent leur logement comme une base solide pour leur retraite. Par conséquent, le logement en propriété joue un rôle central dans la planification de leur prévoyance, le plus souvent avec l'objectif clair de rembourser totalement, ou en grande partie, l'hypothèque contractée d'ici à la retraite. La devise: ne pas avoir de dettes pour bien commencer cette nouvelle étape de vie.

Et effectivement, une hypothèque moins élevée réduit les frais courants et les engagements financiers, ce qui est en adéquation avec les revenus plus faibles perçus à la retraite. Mais ce raisonnement est trop simpliste. En effet, chaque amortissement modifie la structure du patrimoine, et cela a des conséquences qui vont bien au-delà de l'hypothèque.

Dans la pratique, l'amortissement de l'hypothèque est souvent financé par des capitaux de prévoyance, en général à travers un retrait du capital de la caisse de pension. Ce faisant, le patrimoine de prévoyance est directement mis à profit dans le logement en propriété. Cette décision influe non seulement sur le financement du bien immobilier, mais aussi sur toute la structure du patrimoine.

### Amortir fortement son hypothèque: voici les conséquences

- Une part importante du patrimoine est immobilisée dans le logement à usage propre et n'est plus librement disponible.
- Selon la source de financement pour amortir l'hypothèque, le capital de prévoyance ou le patrimoine libre disponible diminue.
- En cas d'utilisation de capitaux de prévoyance ou lorsque le patrimoine est placé, les prestations sous forme de rente ou les produits des placements peuvent être plus faibles.
- La marge de manœuvre financière à disposition pour des dépenses imprévues, des investissements ou d'autres objectifs personnels diminue.



L'► **Illustration 2** présente l'impact d'un transfert du patrimoine de prévoyance vers le logement à usage propre sur la structure patrimoniale.

**Exemple:** un couple est propriétaire de son logement dont la valeur vénale est de 1,5 million de francs. L'hypothèque s'élève à 1 million de francs, ce qui correspond à une avance de deux tiers. Pour l'amortissement, le couple perçoit 750'000 francs de la caisse de pension. Cela fait baisser l'hypothèque à 250'000 francs, tandis que l'avoir de la caisse de pension est réduit de moitié.

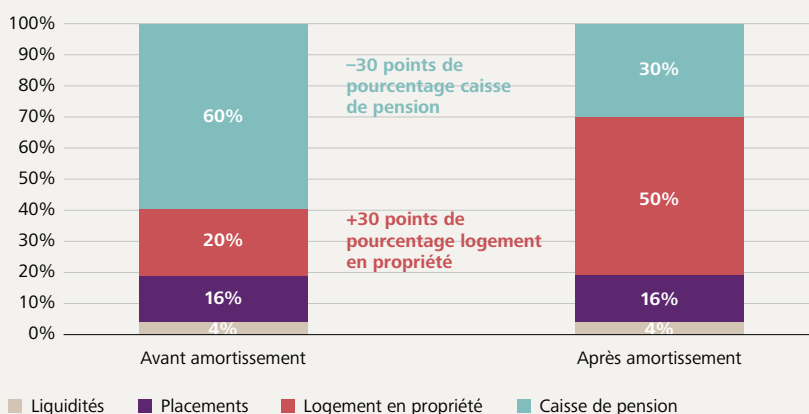
**Conséquences:** les coûts de logement indicatifs passent de 65'000 à 27'500 francs par an. Parallèlement, le retrait du capital de la caisse de pension fait passer les rentes annuelles après le départ à la retraite de 120'000 francs à 84'500 francs.

**La présente illustration fait clairement ressortir** que l'amortissement ne modifie pas le patrimoine global, mais seulement sa composition. Grâce au retrait des fonds de la caisse de pension et à l'amortissement de l'hypothèque, le patrimoine est transféré de la caisse de pension vers le bien immobilier à usage personnel. Les dettes diminuent et les coûts de logement courants baissent.

Dans le même temps, les avoirs de prévoyance disponibles dans la caisse de pension sont moindres. Il en résulte une baisse des prestations à la retraite. En effet, une partie du capital qui aurait été disponible ultérieurement sous forme de rente ou de capital est alors immobilisée dans le logement.

Si l'amortissement est financé avec le patrimoine libre ou les fonds du pilier 3a, les avoirs de caisse de pension et les prestations sous forme de rente restent inchangés. Cependant, le patrimoine disponible, ou le capital de prévoyance du pilier 3a, s'en trouve réduit, ce qui peut limiter la marge de manœuvre financière.

## 2 Un amortissement avec les avoirs de caisse de pension déplace le patrimoine de prévoyance dans le logement à usage propre



Source: Centre de compétences Conseil en gestion de fortune et en prévoyance de Raiffeisen Suisse

**En résumé,** la structure du patrimoine évolue à chaque amortissement. Il convient donc de s'interroger sur le rôle réel du logement en propriété dans le cadre de la prévoyance vieillesse.

## Comparaison entre propriété du logement et prévoyance classique

- **Peu de flexibilité:** vendre un bien immobilier ou le transmettre au sein de la famille est une opération qui demande du temps et souvent impossible à réaliser dans un délai court.
- **Pas de rendement:** le logement à usage propre ne génère aucun revenu.
- **Coûts:** l'entretien, les rénovations et les travaux de modernisation peuvent nécessiter des moyens considérables.
- **Risque de concentration:** investir une part très élevée du patrimoine dans le logement en propriété accroît le degré de dépendance à l'évolution de la valeur de ce bien patrimonial.
- **Evolution de la valeur du bien immobilier:** celle-ci dépend de la situation et de l'état du bien ainsi que de l'évolution du marché.

Et quel est le rôle d'une hypothèque? Une hypothèque est à la fois un moyen de financement et un instrument qui permet de façonner la structure patrimoniale. Au lieu d'immobiliser la fortune dans le logement, une hypothèque offre une marge de manœuvre financière. Elle permet en effet de se constituer des réserves, de réaliser des investissements axés sur le rendement et de faire face à des dépenses imprévues. En parallèle, le patrimoine de prévoyance reste disponible pour financer la retraite, que ce soit sous forme de rentes ou de capital disponible.

Quiconque utilise son patrimoine pour amortir une hypothèque renonce aux éventuels revenus générés par des actions, des obligations ou d'autres placements. La pertinence d'un amortissement ne dépend donc pas seulement du montant de l'hypothèque ni des exigences en matière de capacité financière. Les coûts de l'hypothèque et les prévisions de rendement des autres possibilités de placement sont également déterminants. Plus les intérêts hypothécaires sont faibles par rapport aux rendements attendus d'autres placements, moins un amortissement peut être avantageux d'un point de vue financier.

**Une autre différence se remarque au niveau de la perception que l'on a des choses.** En effet, alors que les titres font constamment l'objet d'évaluations et que les fluctuations des cours sur les marchés financiers sont immédiatement rendues visibles, l'évolution de la valeur du bien que l'on possède passe souvent inaperçue, alors qu'elle varie effectivement. De ce fait, les risques liés à la propriété du logement sont moins consciemment perçus que ceux liés aux placements.

**Conclusion:** être propriétaire de son logement a une influence notable sur le financement, la prévoyance et le patrimoine. Mais ce n'est pas tout. Avec la planification de la retraite, les questions relatives à la transmission de ce logement et, plus tard, à la planification successorale passent alors au premier plan.

### Transmettre son logement: la planification de la retraite comme facteur déclenchant

Être propriétaire de son logement, c'est bien plus que se constituer un patrimoine pour sa prévoyance vieillesse privée. C'est surtout une affaire de famille. L'étude représentative réalisée par Raiffeisen «Transmettre son logement en propriété: entre équilibre et défis» révèle que, pour de nombreux propriétaires, le souhait de garder leur bien immobilier au sein de leur famille est une priorité. Il est intéressant de noter que pour près de deux tiers des cédants, la planification de la retraite constitue l'élément déclencheur pour aborder ce sujet.



## 2. Hypothèque: quel est le montant adéquat que l'on est en mesure de financer à la retraite?

Avec le départ à la retraite, les revenus diminuent. La capacité des propriétaires à financer l'hypothèque souscrite devient ainsi l'une des questions majeures abordée dans le cadre de la planification de la prévoyance.

### Qu'est-ce qui détermine le montant adéquat de l'hypothèque?

Il n'existe pas de règle pour fixer le montant optimal d'une hypothèque. Les facteurs suivants contribuent à déterminer si

le logement à usage propre est finançable à long terme et quelle marge de manœuvre financière restera à la retraite:

- **Revenus:** le montant et la stabilité des revenus avant et après le départ à la retraite sont déterminants. Si les revenus diminuent, la capacité financière est d'autant plus importante. Après le départ à la retraite, une valeur indicative d'environ 38 % s'applique: telle est la part que peuvent représenter les coûts de logement indicatifs par rapport au revenu disponible.
- **Patrimoine:** il convient de considérer non seulement le montant du patrimoine disponible, mais aussi sa composition. L'important est de savoir quelles valeurs patrimoniales se prêtent à des amortissements sans restreindre de manière disproportionnée les revenus, la flexibilité financière ou l'utilisation future de la fortune.

- **Risques en matière d'entretien:** l'entretien, les rénovations et les travaux de modernisation peuvent coûter cher. La planification du financement doit en tenir compte.
- **Besoin de sécurité:** les priorités personnelles jouent également un rôle. Quelle est l'importance accordée au besoin de sécurité financière, à la flexibilité et à un endettement aussi faible que possible?

Le montant hypothécaire adéquat résulte de l'interaction des facteurs précités. L'important est de disposer d'un financement qui soit non seulement adapté aujourd'hui, mais qui reste également viable en cas de changement de situation.

## Que signifie vraiment ...

### ... la capacité financière à la retraite?

Les frais courants générés par le logement en propriété doivent pouvoir être financés à long terme, même après le départ à la retraite. Pour le vérifier, on calcule la capacité financière à la retraite. Pour ce faire, on compare les coûts théoriques du logement au revenu disponible. Le calcul repose sur un taux d'intérêt hypothécaire indicatif de 5 % ainsi que sur des frais d'entretien et charges accessoires à hauteur d'environ 1 % de la valeur du bien immobilier.

La valeur indicative est la suivante: avant le départ à la retraite, les coûts de logement ne devraient pas dépasser un tiers du revenu. Après le départ à la retraite, jusqu'à 38 % sont admis car la rente n'est plus soumise à des déductions sociales. Etant donné que le revenu diminue généralement à la retraite, un financement que l'on est en mesure d'assumer aujourd'hui peut se transformer en une difficulté plus tard. C'est pourquoi il est judicieux de vérifier le financement de l'hypothèque suffisamment tôt.

Vous trouverez de plus amples informations sur la capacité financière à la retraite sur [raiffeisen.ch/capacite-financiere-a-la-retraite](http://raiffeisen.ch/capacite-financiere-a-la-retraite).



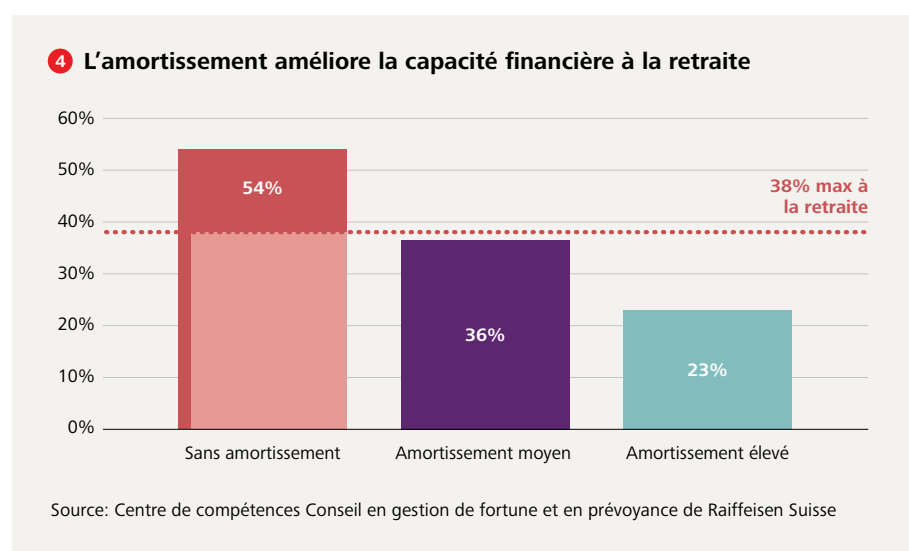
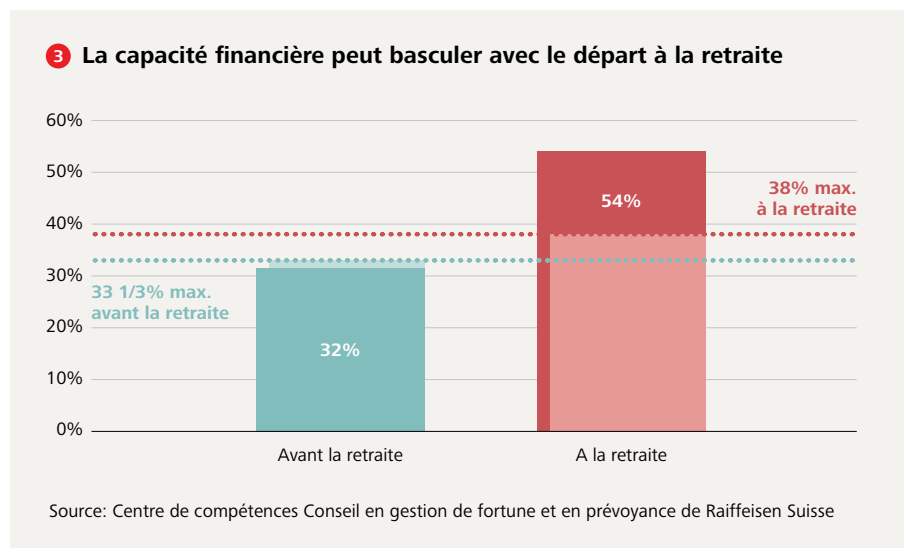
**Melanie Näf**

Responsable du Centre  
spécialisé en planification financière  
Raiffeisen Suisse

## Qu'advient-il de la capacité financière après le départ à la retraite?

L'► **Illustration 3** montre les répercussions qu'un revenu plus faible après le départ à la retraite peut avoir sur la capacité financière.

Les données de l'illustration se basent sur un logement à usage propre d'une valeur vénale de 1,5 million de francs et sur une avance des deux tiers (hypothèque d'un million de francs). Les coûts de logement indicatifs s'élèvent à 65'000 francs par an. Avant le départ à la retraite, la charge hypothécaire pour un revenu de 200'000 francs se situe encore autour de la valeur indicative d'environ un tiers du revenu. Si le revenu après le départ à la retraite chute à 120'000 francs, la charge augmente à environ 54 %. Un financement qui est viable aujourd'hui peut devenir risqué à la retraite.



## Combien faut-il réellement amortir?

La question centrale est la suivante: combien faut-il amortir pour que le financement de l'hypothèque à la retraite reste viable avec une valeur indicative d'environ 38 %? Tout aussi important: quelles sont les conséquences d'un amortissement de l'hypothèque sur la marge de manœuvre financière?

L'► **Illustration 4** montre l'effet des différents degrés d'amortissement sur la capacité financière après le départ à la retraite. Seul l'effet de la baisse de l'hypothèque et de la baisse des coûts de logement qui en résulte est pris en compte.

Un amortissement moyen à hauteur de 37 % d'avance (réduction de l'hypothèque de 445'000 francs, de sorte qu'elle passe désormais à 555'000 francs) peut suffire

pour rétablir la capacité financière après le départ à la retraite. Un amortissement plus élevé à hauteur de 17 % d'avance (l'hypothèque s'élève désormais à 250'000 francs) améliore encore la capacité financière, tout en immobilisant toutefois davantage de patrimoine dans le logement. L'impact final d'un amortissement dépend également de l'utilisation de patrimoine libre ou des avoirs de caisse de pension. Il est important de noter que si des avoirs de caisse de pension sont utilisés, les revenus acquis sous forme de rentes seront généralement plus faible.

L'amortissement d'une hypothèque peut considérablement améliorer la capacité financière, avec différentes conséquences:

- **Sans amortissement**, le financement à la retraite n'est souvent plus viable, car un revenu plus faible entraîne une charge nettement plus élevée.
- Un **amortissement moyen** permet de rétablir la capacité financière. En même temps, il reste davantage de patrimoine disponible pour la prévoyance, les placements et d'autres objectifs financiers.
- Un **amortissement important** améliore nettement la capacité financière. En même temps, la flexibilité financière diminue puisqu'une part plus importante du patrimoine est immobilisée dans le logement à usage propre.

Le départ à la retraite n'est pas le seul changement susceptible d'avoir un impact sur la capacité financière. La question de la solidité du financement en cas d'événements imprévus est tout aussi importante.

### Pourquoi les deux tiers de la valeur du bien immobilier sont-ils souvent amortis?

De nombreux propriétaires complètent leur financement avec des fonds mis en gage du pilier 3a ou de la caisse de pension. Selon l'étude Raiffeisen «Logement en propriété: un rêve à réaliser ou un piège pour la prévoyance?», 7 % des personnes interrogées ont mis en gage des avoirs de caisse de pension et 16 % des avoirs du pilier 3a. En principe, l'hypothèque doit être réduite aux deux tiers de la valeur vénale au maximum jusqu'à la retraite. Le financement reste ainsi viable à long terme, même avec des revenus plus faibles à la retraite. Cependant, ces dernières années, cela a souvent été possible sans amortissement supplémentaire de l'hypothèque. La hausse des prix de l'immobilier a automatiquement fait baisser l'avance de nombreux immeubles, bien que l'hypothèque soit restée inchangée. De ce fait, les capitaux de prévoyance mis en gage n'avaient parfois pas à être utilisés et pouvaient être de nouveau libérés par la Banque.

La hausse des prix de l'immobilier peut avoir un impact positif sur l'avance. Toutefois, la planification du financement à long terme ne doit pas reposer uniquement sur ces éléments. L'élément décisif est un financement qui reste viable, même quand les conditions du marché changent.



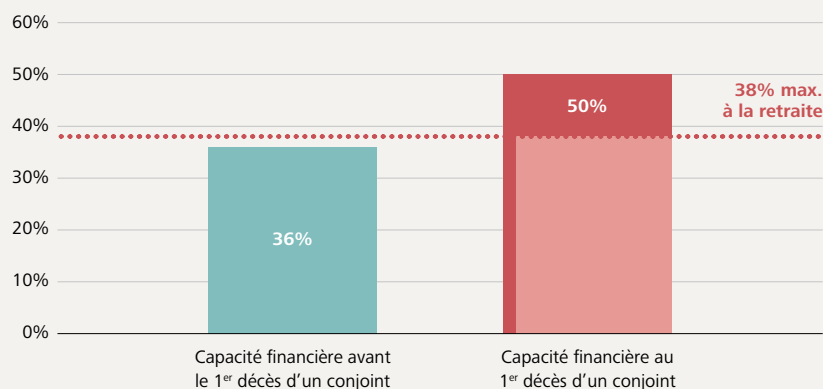
## Que se passe-t-il en cas de décès?

L'► **Illustration 5** met en avant à quel point la perte d'un revenu peut influencer une capacité financière auparavant solide.

Dans notre exemple, à 36 %, la capacité financière après le départ à la retraite est inférieure à la valeur indicative. En revanche, si l'un des deux revenus n'était plus perçu, le revenu disponible passerait alors de 120'000 francs à 85'000 francs, et ce malgré les prestations pour survivants.<sup>1</sup> La charge augmenterait pour atteindre près de 50 % et se situerait nettement au-dessus de la limite de capacité financière. Un financement viable peut ainsi rapidement devenir critique.

L'exemple montre qu'un financement viable après le départ à la retraite doit également tenir compte des changements possibles de la situation de vie. Cela ne signifie pas qu'il faille amortir suffisamment au moment du départ à la retraite pour que le financement soit viable même en situation de crise. Il importe surtout de se préparer à de telles éventualités.

### 5 La perte d'un revenu détériore la capacité financière à la retraite



Source: Centre de compétences Conseil en gestion de fortune et en prévoyance de Raiffeisen Suisse

### Quelles sont les moyens d'agir?

- **Se constituer des réserves financières:** le patrimoine en dehors du logement en propriété offre une marge de manœuvre. Il peut être utilisé pour réduire l'hypothèque si nécessaire ou pour combler des lacunes de revenus.
- **Examiner des solutions de prévoyance ou d'assurance:** les prestations pour survivants ainsi que les assurances décès peuvent aider à amortir les conséquences financières liées à la perte d'un revenu.
- **Etudier à temps les solutions en matière de logement et de propriété:** des variantes telles que la vente, la transmission au sein de la famille ou les modèles avec droit d'habitation ou usufruit peuvent offrir une liberté financière supplémentaire.
- **Vérifier régulièrement la planification financière:** tout changement au niveau du revenu, du patrimoine ou de la situation familiale peut avoir une forte incidence sur la capacité financière et doit être pris en compte suffisamment tôt.

**Conclusion:** l'amortissement de l'hypothèque n'est pas une fin en soi. Le juste équilibre entre le degré de sécurité quant à la capacité financière et la flexibilité à disposition pour la prévoyance est déterminant. L'hypothèque doit rester financièrement soutenable à la retraite tout en offrant une marge de manœuvre, et ce, même si la situation de vie venait à changer, par exemple en cas de perte d'un revenu.

<sup>1</sup> Hypothèse: le calcul prend en compte les prestations de l'AVS et de la caisse de pension dues dans l'exemple après le décès du partenaire disposant du capital de prévoyance le plus élevé. Il en résulte un revenu disponible d'environ 85'000 francs par an.

3. La valeur locative est amenée à disparaître: poser dès à présent les jalons

En 2025, le peuple suisse a décidé de supprimer la valeur locative. Les conditions cadres fiscales applicables aux biens immobiliers habités par le propriétaire changeront à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2029  
► **Illustration 6**.

Pour les propriétaires de logements se pose donc la question non seulement du financement actuel, mais également de savoir comment profiter judicieusement de la phase transitoire jusqu’à la suppression de la valeur locative.

**Les nouvelles conditions sont claires:** les considérations fiscales ne joueront à l’avenir qu’un rôle secondaire dans la détermination du montant optimal d’une hypothèque. Il sera désormais plus important d’évaluer comment la propriété du logement, la prévoyance et le patrimoine interagissent. La phase de transition offre actuellement l’opportunité de revoir les stratégies mises en place en matière de financement et de prévoyance.

6 Qu’est-ce qui change avec la suppression de la valeur locative?

| Aujourd’hui                                                                                                                                                                             | Après la suppression (à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2029)                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La valeur locative est imposée en tant que revenu.                                                                                                                                      | L’imposition de la valeur locative est supprimée.                                                                                                                                                                                                                    |
| Il est possible de faire valoir les intérêts débiteurs sur le plan fiscal.                                                                                                              | Les intérêts débiteurs ne sont plus déductibles que de manière limitée ( <u>méthode restrictive de la quote-part ou déduction pour l’acquisition d’un premier logement</u> ) ou ne le sont plus du tout.                                                             |
| Un endettement plus élevé peut être fiscalement attractif.                                                                                                                              | Les avantages fiscaux d’un endettement élevé diminuent.                                                                                                                                                                                                              |
| Les considérations fiscales influent également sur le montant de l’hypothèque.                                                                                                          | L’accent est mis sur la structure du patrimoine, la capacité financière et la flexibilité.                                                                                                                                                                           |
| Les frais d’entretien (qui préservent la valeur) et les investissements dans des mesures visant à économiser l’énergie et à préserver l’environnement peuvent être déduits fiscalement. | Les frais d’entretien ne sont plus déductibles. Les investissements dans des mesures d’économie d’énergie et de protection de l’environnement ne sont plus déductibles au niveau fédéral, mais restent possibles au niveau cantonal en fonction des réglementations. |

Aperçu non exhaustif, informations complémentaires sur [raiffeisen.ch/valeur-locative](https://raiffeisen.ch/valeur-locative)  
Source: Centre de compétences Conseil en gestion de fortune et en prévoyance de Raiffeisen Suisse



## Profiter de la phase de transition d'ici 2029: cinq conseils pour les propriétaires de logement à usage personnel

- 1. Veiller à disposer de suffisamment de liquidités:** si l'on souhaite utiliser la période qui s'étend jusqu'à fin 2028 pour effectuer des rénovations et des travaux de modernisation, il convient de disposer de réserves financières suffisantes. Parallèlement, avoir des réserves de liquidités offre une marge de manœuvre pour transmettre son logement en propriété au sein de sa famille, pour prendre d'autres décisions patrimoniales importantes et pour faire des donations de son vivant.
- 2. Planifier les rénovations, modernisations et fonds de rénovation:** les personnes qui prévoient des mesures d'entretien ou de rénovation préservant la valeur peuvent les faire valoir fiscalement jusqu'à fin 2028. Après le changement de système, beaucoup de ces possibilités de déduction disparaîtront. À partir de 2029, au niveau fédéral, les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement ne seront plus déductibles. Au niveau cantonal, cela dépendra du canton. Il est donc judicieux de planifier à l'avance leur mise en œuvre et leur financement, surtout pour les projets d'envergure. Pour les propriétés par étages, il convient par ailleurs de vérifier à temps le montant du fonds de rénovation déjà existant ainsi que les apports prévus.
- 3. Exploiter les possibilités offertes par la prévoyance:** selon la situation, des versements ou des versements rétroactifs dans le pilier 3a ainsi que des rachats volontaires dans la caisse de pension peuvent s'avérer plus intéressants qu'un amortissement supplémentaire de l'hypothèque. Si vous prévoyez d'effectuer d'importantes rénovations fiscalement déductibles d'ici à la fin 2028, vous devez choisir le moment de ces versements en toute connaissance de cause. En effet, en fonction de votre situation personnelle, il peut être judicieux de planifier la constitution de la prévoyance de sorte que les déductions fiscales pour les rénovations et les versements de prévoyance ne s'appliquent pas la même année.  
**Important:** une fois que vous avez reçu votre premier versement de prestation de vieillesse du pilier 3a, les rachats ne sont plus possibles. En cas de rachats dans la caisse de pension, il faut par ailleurs tenir compte du délai de blocage de trois ans pour les retraits de capital.
- 4. Vérifier l'hypothèque:** avec la suppression de la valeur locative, les considérations fiscales dans le choix du montant hypothécaire perdent de leur importance. Vérifiez si le financement établi convient à votre capacité financière, à la structure de votre patrimoine et à votre capacité de risque en vertu des nouvelles conditions qui s'appliqueront.
- 5. Concilier prévoyance, hypothèque et patrimoine:** les décisions en matière de financement, de prévoyance et de placement ne doivent pas être considérées isolément. La phase de transition offre l'opportunité de concilier à long terme propriété du logement, prévoyance et structure patrimoniale.

La suppression de la valeur locative est bien plus qu'un simple changement fiscal. Elle offre l'opportunité d'examiner globalement sa propre situation en matière de logement, de prévoyance et de patrimoine. Si vous profitez de la phase de transition, vous pouvez poser suffisamment tôt les jalons d'un financement viable, flexible et sûr durant votre retraite.

### Connaissez-vous les conséquences sur vos impôts?

L'impact de la réforme dépend des revenus, de la fortune, du lieu de résidence et du financement. Vous trouverez sur notre page dédiée à cette thématique les principales informations relatives à la suppression de la valeur locative ainsi que le calculateur d'impôts Raiffeisen pour votre logement afin de vous permettre de réaliser une première évaluation personnalisée. Informez-vous et évaluez votre situation personnelle.

→ [raiffeisen.ch/valeur-locative](https://raiffeisen.ch/valeur-locative)

→ [Calculateur d'impôts pour le logement en propriété](#)

## Trois questions à Désirée Jäger

### Pourquoi est-il décisif de considérer ensemble propriété, prévoyance et niveau de liquidités?

Ces éléments sont liés. En effet, quiconque immobilise du patrimoine dans son logement dispose de moins de fonds pour sa prévoyance ou pour des imprévus. C'est pourquoi il convient de considérer le bien immobilier et la situation patrimoniale dans son ensemble. Le but est de préserver la capacité à financer la propriété en gardant une marge de manœuvre.

### Quelles erreurs observez-vous dans la planification en lien avec la propriété?

La propriété du logement est souvent considérée comme une prévoyance sûre, sans prise en compte suffisante des coûts et des risques qu'elle implique. Beaucoup sous-estiment l'entretien courant et les investissements tels que le remplace-

ment d'un chauffage. Par ailleurs, la capacité financière est souvent évaluée de manière trop optimiste, la planification se basant sur le revenu et le niveau des taux d'intérêt actuels. Des changements comme le départ à la retraite, la hausse des taux ou les exigences de la Banque ne sont pas suffisamment pris en compte. Parallèlement, à la retraite, les personnes manquent souvent de patrimoine libre, car une grande partie est immobilisée dans le logement.

### Comment une planification financière doit-elle être pensée aujourd'hui pour rester viable si la situation de vie ou les conditions cadres venaient à changer?

Pour être durable, une planification financière doit être flexible. Elle doit tenir compte des modifications des revenus, des configurations familiales, des taux d'inté-

rêt ou de réformes telles que la suppression de la valeur locative. L'essentiel est de passer régulièrement en revue sa propre situation. La planification financière n'est pas un projet gravé dans le marbre, mais un processus continu. Ainsi, le financement restera viable.



**Désirée Jäger**

Responsable adjointe du Centre spécialisé en planification financière Raiffeisen Suisse

# Bien planifier le logement en propriété, la prévoyance et le patrimoine

Les principales recommandations pour les propriétaires d'un logement avant le départ à la retraite: de la préparation personnelle à la planification financière et successorale.



## Planifier de manière autonome

1. **Vérifier régulièrement la capacité financière:** la capacité financière évolue avec le revenu et les conditions de vie. Vérifiez à temps les effets potentiels du départ à la retraite, d'un décès ou d'autres modifications de vos revenus sur le financement. Plus le besoin de modification est identifié tôt, plus la marge de manœuvre reste importante.
2. **Constituer des réserves de liquidités:** veillez à ce qu'un patrimoine libre suffisant soit disponible à tout moment. Les réserves de liquidités aident en cas de travaux d'entretien, de rénovation ou de dépenses imprévues. En même temps, elles créent une marge de manœuvre pour les décisions de placement, les dons de votre vivant, la planification successorale et le maintien du niveau de vie habituel à la retraite.
3. **Profiter activement de la phase transitoire jusqu'à la suppression de la valeur locative:** utilisez cette période pour faire un point de situation. Examinez les projets de rénovation et de modernisation prévus, les versements dédiés à la prévoyance et le financement de votre logement. En planifiant suffisamment à l'avance, on peut utiliser les possibilités d'aménagement fiscal de manière ciblée et en même temps poser les jalons pour la période qui suivra le changement du système d'imposition.



## C'est là que la planification financière et successorale crée plus de valeur

1. **Concilier propriété du logement, prévoyance et patrimoine:** faites vérifier les effets de différents scénarios sur le revenu, le patrimoine, les liquidités et la capacité financière. Une planification financière aide à prendre les bonnes mesures et à tenir compte des objectifs personnels, des investissements dans le logement à usage propre ainsi que de la planification successorale.
2. **Evaluer les conséquences personnelles de la suppression de la valeur locative:** faites analyser l'impact de la nouvelle réglementation sur votre situation personnelle. Les effets de la réforme varient considérablement en fonction des revenus, de la fortune, du lieu de résidence et du financement. Une planification financière analyse les conséquences fiscales et indique les mesures qui peuvent s'avérer judicieuses en matière de propriété du logement, de prévoyance et de patrimoine.
3. **Planifier suffisamment tôt la succession et l'avenir du logement en propriété:** si vous souhaitez transmettre votre logement au sein de votre famille ou transférer votre patrimoine de votre vivant, vous devez analyser suffisamment tôt les éventuelles conséquences sur la prévoyance, les liquidités et le partage successoral. Une planification successorale clarifie les options disponibles et aide à régler la succession de manière prévoyante et sans conflits.

## La planification financière en vaut la peine

Propriété du logement, prévoyance, patrimoine et impôts s'influencent mutuellement. C'est justement en vue de la retraite qu'envisager sa situation financière dans sa globalité porte ses fruits.

Une planification financière fait ressortir l'impact des différentes décisions sur le revenu, le patrimoine, le niveau de liquidités et la capacité financière. Vous pouvez ainsi poser suffisamment tôt les bons jalons pour votre retraite.

Scannez le code QR pour fixer un rendez-vous.



## Mentions légales

### Nos auteurs



#### **Tashi Gumbatshang, CIWM**

Responsable du Centre de compétences en gestion patrimoniale et en prévoyance  
[tashi.gumbatshang@raiffeisen.ch](mailto:tashi.gumbatshang@raiffeisen.ch)

Tashi Gumbatshang est responsable du Centre de compétences en gestion patrimoniale et en prévoyance de Raiffeisen Suisse et expert en prévoyance et en planification patrimoniale.



#### **Melanie Näf**

Responsable du Centre spécialisé en planification financière  
[melanie.naef@raiffeisen.ch](mailto:melanie.naef@raiffeisen.ch)

Melanie Näf est responsable du Centre spécialisé en planification financière de Raiffeisen Suisse et votre experte en matière de planification financière et de la retraite pour les particuliers et les entrepreneurs.



#### **Claudine Sydler, CIIA**

Chercheuse en prévoyance  
[claudine.sydler-haenny@raiffeisen.ch](mailto:claudine.sydler-haenny@raiffeisen.ch)

Claudine Sydler est chercheuse en prévoyance au sein de Raiffeisen Suisse. Dans cette fonction, elle traite quotidiennement les évolutions dans le domaine de la prévoyance et élabore des contenus informatifs sur des sujets pertinents pour le conseil.

### Editeur

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

### Conseil

Votre Banque Raiffeisen locale vous conseille volontiers:  
[raiffeisen.ch/votre-banque-locale](https://raiffeisen.ch/votre-banque-locale)

### Autres publications

Pour vous abonner à la présente publication ainsi qu'à d'autres publications:  
[raiffeisen.ch/publications-prevoyance](https://raiffeisen.ch/publications-prevoyance)

Clôture de rédaction: 15 octobre 2026

### 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. Il ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. 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.

Raiffeisen Suisse société coopérative ainsi que les Banques Raiffeisen (ci-après collectivement désignées «Raiffeisen») font tout ce qui est en leur pouvoir pour garantir la fiabilité des données et contenus présentés. Cependant, Raiffeisen ne garantit pas l'actualité, l'exactitude ni l'exhaustivité des informations fournies dans le présent document et décline 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. Elle ne saurait par ailleurs être tenue responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers. Les avis exprimés dans le présent document sont ceux de Raiffeisen au moment de la rédaction et peuvent changer à tout moment et sans préavis. Raiffeisen 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.