

Communiqué de presse

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

- Pour réaliser son rêve d'acquérir son propre logement, il faut de plus en plus recourir aux capitaux de prévoyance
- Plus de la moitié des personnes ayant retiré des fonds de prévoyance de manière anticipée n'auraient pas pu financer leur logement à usage propre sans ce prélèvement
- Seul un quart des personnes qui ont retiré des avoirs de caisse de pension de manière anticipée disposent d'un plan concret pour les rembourser totalement ou partiellement
- Près d'un tiers des personnes souhaitant accéder à la propriété du logement ne veulent pas retirer d'argent du 2^e ou du 3^e pilier par crainte de lacunes dans la prévoyance

Saint-Gall, le 24 avril 2025. Un sondage représentatif mené auprès de la population suisse par Raiffeisen Suisse et la ZHAW School of Management and Law montre que 57% des personnes qui ne sont pas propriétaires rêvent d'accéder à la propriété du logement. Parmi les personnes entre 18 et 30 ans qui ne sont pas encore propriétaires, elles sont même près de trois quarts (74%) à vouloir acquérir un jour leur propre maison ou appartement. La demande de logements en propriété est forte. Néanmoins, pour acheter un logement à usage propre, il faut de plus en plus de moyens financiers du fait de la hausse des prix. L'épargne suffisant rarement à elle seule, un nombre croissant de personnes ont recours à leurs capitaux de prévoyance.

Sans capitaux de prévoyance, les moyens ne suffisent souvent pas

45% des personnes interrogées ont déjà réalisé leur rêve de devenir propriétaires de leur logement. Plus des deux tiers d'entre elles (68%) ont eu recours à d'autres sources de financement en plus de leur propre épargne. Le prélèvement anticipé de fonds du 2^e et du 3^e pilier, ce qu'on appelle l'encouragement à la propriété du logement, joue un rôle important. Les capitaux de prévoyance sont de plus en plus utilisés pour l'acquisition d'un logement, comme le montre l'exemple du pilier 3a. Seules 7% des personnes étant propriétaires et ayant acheté leur logement à usage propre avant l'an 2000 utilisaient des fonds du pilier 3a pour financer leur acquisition. Entre 2000 et 2010, ce chiffre était de 19% et, depuis 2011, il est passé à 33%. Selon l'étude, au moment du sondage, 20% des personnes interrogées étant propriétaires de logement avaient retiré des avoirs du pilier 3a de manière anticipée et 16% les avaient mis en gage. Pour ce qui est du 2^e pilier, 27% ont opté pour le prélèvement anticipé et 7% pour une mise en gage. 56% des personnes interrogées qui ont bénéficié de l'encouragement à la propriété du logement n'auraient pas pu s'offrir un logement à usage propre sans capitaux de prévoyance. «Beaucoup misent sur une combinaison de différents moyens pour financer l'achat de leur logement. Plus d'un tiers optent pour un «all in» et a probablement utilisé toutes les sources de financement disponibles. L'encouragement à la propriété du logement est souvent déterminant pour réaliser le rêve d'acquérir un logement», explique Robert Eberle, responsable Logement & Financement chez Raiffeisen Suisse.

Ne pas rembourser ces fonds comporte des risques

L'encouragement à la propriété du logement a été introduit en 1990 pour le pilier 3a et en 1995 pour la caisse de pension. Cependant, peu de personnes se penchent sur la façon de rembourser les fonds ainsi retirés. Parmi les personnes propriétaires d'un logement qui ont utilisé les avoirs issus du 2^e pilier pour l'achat d'un logement à usage propre, seules 25% prévoient concrètement de rembourser tout ou partie de ce capital dans la caisse de pension en effectuant ultérieurement un versement. Près de la moitié (47%) n'ont pas l'intention de combler la lacune créée dans la caisse de pension. Tashi Gumbatshang, responsable du Centre de compétences en gestion patrimoniale et en prévoyance de Raiffeisen Suisse, déclare à ce sujet: «Dès qu'on envisage d'effectuer un prélèvement anticipé dans la caisse de pension pour financer un achat immobilier, il faudrait prévoir de combler les lacunes de prévoyance qui en résulteront. Sinon, les prestations de vieillesse risqueraient de diminuer, ce qui pourrait compromettre le niveau de vie après le départ à la retraite ou la capacité financière nécessaire à la possession du logement.» Cela contraste avec le souhait de la majorité des personnes interrogées de rester le plus longtemps possible dans leur logement en propriété: 69% des personnes âgées de 51 à 65 ans souhaitent continuer à vivre dans leur environnement habituel après leur départ à la retraite.

Les lacunes dans la prévoyance suscitent des craintes

Parmi les personnes souhaitant acheter un logement en propriété, 28% n'envisagent pas un prélèvement anticipé des avoirs de caisse de pension pour son financement par crainte de lacunes dans leur prévoyance vieillesse. Environ la moitié des personnes interrogées étant propriétaires de leur logement ont pu l'acquérir sans prélèvement anticipé d'avoirs du 2^e ou du 3^e pilier. 56% d'entre elles ont choisi de ne pas effectuer de prélèvement anticipé des capitaux de prévoyance car ils disposaient de suffisamment d'autres moyens financiers. 28% des personnes étant propriétaires d'un logement n'ont pas touché à leurs capitaux de prévoyance car elles craignaient des lacunes dans leur prévoyance vieillesse. «Malgré les avantages évidents, de nombreuses personnes interrogées sont conscientes des risques cachés liés au financement de la propriété du logement au moyen de capitaux de prévoyance», commente Jürg Portmann, codirecteur de l'Institut Risk & Insurance de la ZHAW School Management and Law.

A propos de l'étude

Pour ce sondage réalisé 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 tous les sondages 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'élégante, 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.

Renseignements: Service de presse de Raiffeisen Suisse
021 612 51 11, presse@raiffeisen.ch

Photos : Vous trouverez des photos de nos spécialistes ainsi que d'autres images qui sont mises à votre disposition sur www.raiffeisen.ch/medias.

Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur le marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de deux millions de sociétaires ainsi que 3,73 millions de clientes et clients et entretient des relations clients avec quelque 225'000 entreprises en Suisse. Le Groupe Raiffeisen est présent dans 774 points bancaires répartis dans toute la Suisse. Les 218 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative, qui assure la fonction de gestion stratégique et de surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 31 décembre 2024, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 263 milliards de francs et quelque 233 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Le patrimoine géré par Raiffeisen dans ses solutions et produits de placement s'élève à 22,3 milliards de francs. Sa part du marché hypothécaire national est de 18,1%. Quant au total du bilan, il s'élève à 306 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à presse@raiffeisen.ch.

Remarques concernant notamment les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative 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 (disponible sur report.raiffeisen.ch). Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication. De légères différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.