

Guide de la prévoyance Raiffeisen: le logement en propriété, une composante du patrimoine

- **Souvent, le capital lié au logement à usage personnel n'est pas suffisamment pris en compte dans la planification patrimoniale**
- **Avec le départ à la retraite, la capacité financière devient un facteur clé de la planification de la prévoyance**
- **La suppression de la valeur locative change la donne financière pour les propriétaires d'un logement**

Saint-Gall, le 27 octobre 2026. Pour de nombreuses personnes en Suisse, le logement dont elles sont propriétaires constitue la principale valeur patrimoniale. A l'approche de la retraite, il devient par ailleurs une composante importante de la sécurité financière pour les années à venir. En effet, la propriété du logement, le patrimoine et la prévoyance vieillesse sont étroitement liés, mais cette interaction est souvent sous-estimée, notamment dans le cas du bien immobilier.

Une hypothèque est plus qu'une simple dette

Grâce à leur logement, les propriétaires se sentent généralement bien à l'abri financièrement pour leur retraite. Souvent, leur objectif est de réduire le plus possible leur hypothèque avant leur départ à la retraite, voire de la rembourser intégralement. On oublie souvent que cette étape a des répercussions sur la situation patrimoniale globale. Un endettement plus faible réduit certes les coûts de logement courants et peut améliorer la capacité financière. Mais dans le même temps, la flexibilité financière diminue. En effet, chaque amortissement modifie la structure du patrimoine. L'argent qui était auparavant disponible comme patrimoine libre pour des dépenses courantes, des placements ou une réserve est immobilisé dans le logement. «Il faut donc toujours répondre à la question du bon montant de l'hypothèque dans le contexte d'une planification patrimoniale conçue dans sa globalité. L'élément déterminant n'est pas que le montant de l'hypothèque soit aussi faible que possible, mais que la structure patrimoniale soit équilibrée. Il est essentiel de tenir compte des frais courants, du besoin de liquidités et du potentiel de rendement», explique Tashi Gumbatshang, responsable du Centre de compétences Conseil en gestion patrimoniale et en prévoyance chez Raiffeisen Suisse.

Le bon équilibre plutôt qu'un amortissement maximal

En règle générale, les revenus diminuent considérablement avec la fin de la vie active. La capacité à financer l'hypothèque devient ainsi une question centrale dans la planification de la prévoyance. Il est donc important de vérifier la capacité financière suffisamment tôt. Se concentrer uniquement sur le montant de l'endettement ne suffit pas. L'essentiel est d'organiser le financement de manière à ce que l'hypothèque reste financièrement supportable même après le départ à la retraite, sans pour autant restreindre inutilement la flexibilité financière. Lors de la planification financière, il convient également de tenir compte des éventuels changements de la situation de vie, comme le décès d'une concubine ou d'un concubin et donc la perte d'une partie des revenus des rentes. Le

choix d'utiliser le patrimoine libre ou les avoirs de caisse de pension pour l'amortissement est également déterminant. Si des avoirs de caisse de pension sont retirés, le revenu de rente ultérieur est généralement plus faible. «Enfin, il faut également tenir compte des coûts de l'hypothèque et des prévisions de rendement des autres possibilités de placement. 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», explique Tashi Gumbatshang.

La valeur locative disparaît, mais pas la nécessité d'une planification

La suppression de la valeur locative au 1^{er} janvier 2029 confère une dimension supplémentaire à la question du montant optimal d'une hypothèque. Lorsque l'imposition de la valeur locative sera supprimée, les inconvénients fiscaux liés à la propriété du logement s'en trouveront réduits. Parallèlement, différentes possibilités de déduction, comme la déduction des intérêts débiteurs, seront restreintes, voire supprimées. «Le délai transitoire qui s'achèvera fin 2028 offrira aux propriétaires d'un logement la possibilité de vérifier globalement les rénovations prévues, les décisions à prendre quant au financement et leur propre situation en matière de prévoyance. En coordonnant ces aspects suffisamment tôt, il est possible de poser des jalons importants pour la période qui suivra la suppression de la valeur locative», précise Tashi Gumbatshang.

A propos du Guide de la prévoyance Raiffeisen

Plusieurs fois par an, le Guide de la prévoyance Raiffeisen transmet des informations sur des thèmes d'actualité déterminants en matière de prévoyance – de manière résumée et facile à comprendre. Chaque numéro traite d'un sujet différent et fournit des conseils et des astuces concrètes sur la prévoyance personnelle. Vous trouverez de plus amples informations sur le Guide de la prévoyance sous raiffeisen.ch/publications-prevoyance.

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 mises à votre disposition sur www.raiffeisen.ch/medias.

Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire du pays et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de deux millions de sociétaires et gère plus de trois millions de relations clients, dont notamment avec plus de 200'000 entreprises en Suisse. Les 208 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont ancrées localement dans l'ensemble du pays et sont sociétaires de Raiffeisen Suisse société coopérative. Celle-ci assure la gestion stratégique et la surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une vaste gamme de produits et de services financiers. Ses principaux domaines d'activité sont les opérations hypothécaires, le conseil en gestion de fortune et en prévoyance ainsi que les services aux entreprises.

(Données au 30.06.2026)

Se désabonner des communiqués de presse:

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