Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2013)
Heft: 45

Rubrik: Votre argent

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Encouragement à la propriété: quelles restrictions bancaires?

«Pourquoi les banques exigent-elles que 10% des fonds propres ne proviennent pas du 2e pilier lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire?»

Simon, Avenches (VD)

Karramba Production

Fabrice Welsch
Directeur Prévoyance & conseils financiers BCV

L'objectif de l'encouragement à la propriété du logement (EPL) est de permettre à une population plus large, et généralement plus jeune, de devenir propriétaire de son logement. Dans cette optique, la Loi sur la prévoyance professionnelle (LPP) permet, depuis 1995, d'utiliser les avoirs de prévoyance pour acquérir, construire, rénover ou agrandir un logement en propriété, rembourser des prêts hypothécaires ou acquérir des participations à la propriété du logement.

Avantages et inconvénients du versement anticipé

Le versement anticipé des avoirs du 2e pilier présente l'avantage de diminuer le niveau du prêt hypothécaire et donc du coût de ce dernier (intérêts). Son inconvénient principal réside dans le fait que les rentes ou le capital du 2e pilier versés au moment de la retraite sont réduits. Selon le plan de prévoyance, les prestations d'invalidité et de décès peuvent aussi être touchées. Pour ces dernières, il est possible de conclure une police de prévoyance complémentaire, souvent demandée par les établissements bancaires lorsque le bien immobilier est financé partiellement au moyen du 2e pilier.

Pour éviter une perte de revenu trop grande à la retraite, la loi prévoit une limite de retrait dès l'âge de 50 ans. Jusque-là, la totalité des avoirs de vieillesse (prestation de libre passage) peut être prélevée; au-delà, seule la prestation de libre passage à laquelle l'assuré avait droit à 50 ans peut être retirée ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle il avait droit au moment du versement, le montant le plus élevé étant déterminant.

Restriction supplémentaire

Depuis le 1er juillet 2012, l'Association suisse des banquiers a édicté sa propre réglementation

concernant les exigences minimales en matière de financement hypothécaire. Ces nouvelles directives sont reconnues par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma) et constituent un standard minimal de prudence.

Ces directives prévoient:

- un part minimale de 10% de fonds propres ne provenant pas des avoirs du 2e pilier; ces fonds sont désignés comme des «fonds propres durs»;
- ainsi, si les fonds propres demandés sont de 20% du prix d'achat, seuls 10% des fonds propres requis pour le financement immobilier pourront provenir des avoirs du 2e pilier;
- la dette hypothécaire devra être ramenée aux deux tiers de la valeur de l'habitation en l'espace de 20 ans au maximum.

Il est important de noter que ces directives ne concernent pas le versement anticipé des avoirs provenant du 3e pilier lié (3a) et qu'elles s'appliquent uniquement aux nouvelles opérations ou aux augmentations de crédit.

Cette nouvelle réglementation empêchera ainsi d'acquérir un bien immobilier en l'absence de toute fortune supplémentaire. Il est toutefois important de noter que la loi sur la prévoyance professionnelle et l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement n'ont pas été modifiées.

Un frein à l'endettement

Les taux d'intérêt actuels extrêmement bas incitent les personnes à faible revenu et ne disposant pas ou peu de fortune à acquérir un bien immobilier. Il est vrai que l'achat se révèle actuellement moins onéreux que la location, si l'on ne tient pas compte du fonds de rénovation ou d'éventuelles transformations. Cette situation avantageuse, mais sans doute limitée dans le temps, fait craindre aux banques que des personnes qui ne peuvent pas acheter un bien immobilier sans leur 2e pilier et en assumer les coûts sans ces taux d'intérêt bas, se retrouvent endettées si les taux venaient à monter et doivent vendre leur habitation, peut-être à un prix inférieur. Dans ce dernier cas, les avoirs de prévoyance prélevés lors de l'achat ne pourraient être remboursés, impliquant une rente amoindrie pour la retraite et éventuellement un appel à l'aide sociale.

En sus, les établissements bancaires utilisent généralement des taux théoriques moyens plus élevés que les taux actuels pour calculer les charges du futur propriétaire, qui ne devraient pas dépasser le 30% de son revenu annuel brut. Ce principe permet, en règle générale, d'éviter des soucis financiers aux propriétaires en cas de remontée des taux.

Exemple de calcul de tenue des charges en utilisant des taux théoriques moyens

	Exemple 1	Exemple 2	Exemple 3
Prix d'achat / valeur vénale ou coût de la construction (y compris terrain)	**760000fr.**	**450000fr.**	**600000fr.**
Financement			
Fonds propres (20% minimum)	152000fr.	90000fr.	120000fr.
Hypothèque 1er rang (65%)	494000fr.	292500fr.	390000fr.
Hypothèque 2e rang (15%)	114000fr.	67500fr.	90000fr.
Total des moyens financiers	**760000fr.**	**450000fr.**	**600000fr.**
Charge financière par an			
Intérêts hypothécaires de 1er rang: 4.5% (*)	22230fr.	13163fr.	17550fr.
Intérêts hypothécaires de 2e rang: 5.5% (*)	6270fr.	3713fr.	4950fr.
Amortissement financier annuel (1% de l'endettement)	6080fr.	3600fr.	4800fr.
Entretien et réserves pour rénovations futures (1% de la valeur du bien)	7600fr.	3600fr.	6000fr.
Total des charges	**42180fr.**	**24976fr.**	**33300fr.**
Calcul de la charge supportable			
Revenu net	140000fr.	110000fr.	90000fr.
Charge financière la 1ère année	42180fr.	24976fr.	33300fr.
Charge financière en pourcentage du revenu	30,1	22,7	37,0
Pouvez-vous vous permettre d'acheter ce bien immobilier?	oui	oui	non

(*) Les taux indiqués sont des taux théoriques moyens. Ils ne correspondent pas aux taux actuels (année 2013). Dans une optique de tenue des charges à long terme, il convient d'adopter une approche prudente.