

Zeitschrift: Générations plus : bien vivre son âge
Herausgeber: Générations
Band: - (2015)
Heft: 69

Rubrik: Votre argent

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 26.04.2025

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



Tijmaki



Fabrice Welsch
Directeur
Prévoyance
& conseils
financiers BCV

Financement immobilier et deuxième pilier

«J'ai 49 ans. Puis-je utiliser mon deuxième pilier
pour acheter ma maison?»

Jérôme, Payerne (VD)

Dans le cadre d'un achat immobilier, il vous est possible, sous certaines conditions, de prélever une partie de votre capital du deuxième pilier pour financer votre maison. Il faut toutefois avoir aussi mis de côté des économies suffisantes qui serviront à compléter l'achat et à payer certains frais importants, notamment si vous concluez, dans le même temps, un prêt hypothécaire.

DE QUELS FONDS DISEPOSEZ-VOUS POUR ACHETER VOTRE MAISON?

On considère généralement que la charge annuelle globale d'une nouvelle maison, comprenant les intérêts hypothécaires, l'amortissement et les charges accessoires, ne devrait pas excéder le tiers du revenu annuel net. La plupart des établissements bancaires proposent des simulateurs qui peuvent vous donner une idée de votre situation personnelle.

Si ce premier critère est rempli, vous aurez à vous interroger sur le financement proprement dit de l'habitation que vous convoitez. N'utiliserez-vous que des fonds propres ou ferez-vous appel à un financement hypothécaire? Dans le second cas, vous devrez apporter au moins 20% du prix d'acquisition de votre maison sous forme de fonds propres, les 80% restants pouvant être assurés par un prêt hypothécaire.

COMPOSITION DES FONDS PROPRES Sous le terme de fonds propres sont compris non seulement les liquidités à votre

disposition (compte courant, épargne, fonds de placement, etc.), mais également, depuis 20 ans, les capitaux de prévoyance du deuxième et du troisième pilier lié (3a). L'utilisation des capitaux de prévoyance a pour nom l'encouragement à la propriété du logement (EPL) et permet à une population plus large de devenir propriétaire.

Ces capitaux de prévoyance ne peuvent cependant servir qu'à l'achat, la construction ou la rénovation d'une résidence principale, c'est-à-dire le domicile que vous et votre famille occupez. Ils ne sont donc pas destinés à l'achat, respectivement la construction ou la rénovation d'une résidence secondaire ou d'une maison de vacances, par exemple.

Domicile principal et secondaire

Selon le Code civil (art. 23), nul ne peut avoir en même temps plusieurs domiciles. Le domicile principal est celui où vous résidez le plus souvent, où vous payez vos impôts, recevez vos factures ou avez vos centres d'intérêt. Ce logement détermine également l'endroit où vos enfants vont à l'école (commune) et où vous votez, par exemple. En général, il est nécessaire d'y résider au moins 180 jours par année.





Jack Frog

Les conseils d'un professionnel sont recommandés pour éviter toute déconvenue financière.

RÈGLES D'UTILISATION DU DEUXIÈME PILIER

Le retrait de vos avoirs du deuxième pilier devra se faire avec l'accord signé de votre conjoint. Le montant minimal du retrait est de 20 000 francs. Le capital épargné sur une prestation du deuxième pilier peut être retiré tous les cinq ans.

Jusqu'à l'âge de 50 ans, vous pouvez disposer de la totalité de vos avoirs de vieillesse (prestation de libre passage). Si vous avez plus de 50 ans, vous ne pouvez retirer, au maximum, que la prestation de libre passage à laquelle vous aviez droit à 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle vous avez droit au moment du versement (le montant le plus élevé est déterminant).

Vous pouvez obtenir un retrait de vos avoirs de prévoyance du deuxième pilier au plus tard trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse. Vous ne pouvez toutefois pas recevoir les prestations résultant d'un rachat sous forme de capital pendant une durée de trois ans suivant le rachat, même si vous désirez acquérir un logement principal.

Que vous concluez ou non un prêt hypothécaire, l'impôt lié au retrait de votre capital de prévoyance devra être payé en espèces, car il ne peut pas être acquitté en diminution de la prestation. Ainsi, il est nécessaire de disposer de liquidités suffisantes.

Des règles supplémentaires

Lors de la conclusion d'un prêt hypothécaire, l'Association suisse des banquiers (ASB) fixe des exigences supplémentaires en matière de financement.

La première concerne les fonds propres. Depuis 2012, au minimum 10% de la valeur du bien immobilier doit être apportée sous forme de liquidités ne comprenant pas le capital du deuxième pilier. De surcroît, les prêts soumis à des intérêts ou remboursables (prêts autres que bancaires, par exemple des prêts familiaux soumis à des intérêts) ne sont plus considérés comme des fonds propres depuis 2014.

En matière de dette hypothécaire, l'amortissement aux deux tiers de la valeur de l'habitation doit s'effectuer sur 15 ans au lieu de 20 ans précédemment, et ce par tranches régulières. Un amortissement en une fois, par le biais d'une police d'assurance, par exemple, n'est plus possible. Pour les acheteurs de plus de 55 ans, l'amortissement devra se faire en 10 ans.

La dernière exigence concerne la détermination de la valeur de l'habitation qui sera prise en compte pour octroyer le prêt

hypothécaire. L'institution prêteuse peut effectuer sa propre estimation de la valeur du bien immobilier et, si celle-ci se révèle inférieure, en tenir compte dans son calcul au détriment du prix d'achat. La différence entre les deux montants est entièrement à la charge de l'acquéreur, qui devra la financer au moyen de fonds propres non issus du deuxième pilier.

A noter encore que le second revenu ne pourra être pris en considération que si la seconde personne est codébitrice solidaire, autrement dit qu'elle est cosignataire et coresponsable de la dette hypothécaire.

Le but de cette série de mesures prises par l'ASB est d'éviter un surendettement si les taux d'intérêt venaient à remonter, poussant les propriétaires à vendre à un moment inopportun et conduisant au non-remboursement des avoirs de prévoyance, avec réduction des prestations.

Une proposition sans suite?

En juin 2014, le Conseil fédéral a également proposé d'interdire tout prélèvement de capital issu de la part obligatoire du deuxième pilier, la part surobligatoire restant toutefois disponible. Cette mesure a été émise pour éviter des demandes auprès de l'aide sociale. Les effets d'une suppression de l'EPL ne sont pas encore connus et l'Office fédéral des assurances sociales tente d'y répondre, mais cela conforterait un marché suisse de la location déjà plus fort que celui de nos voisins. Aucune nouvelle au sujet de cette proposition n'a été émise depuis lors.

Attention aux conséquences d'un retrait

Le retrait anticipé de votre capital du deuxième pilier entraîne une réduction des prestations de prévoyance vieillesse, qui doit être calculée d'après le règlement de votre institution de prévoyance. Dans le cas d'une réduction des prestations décès et invalidité, celle-ci peut être compensée par la conclusion d'une assurance individuelle facultative.

Plus que jamais, constituer des liquidités en vue d'acheter son habitation est rendu nécessaire, d'une part pour se conformer aux nouvelles règles bancaires, d'autre part pour conserver sa prévoyance vieillesse.