

Communiqué aux médias

Achat d'une habitation à usage propre: une transaction sur deux implique des fonds de prévoyance

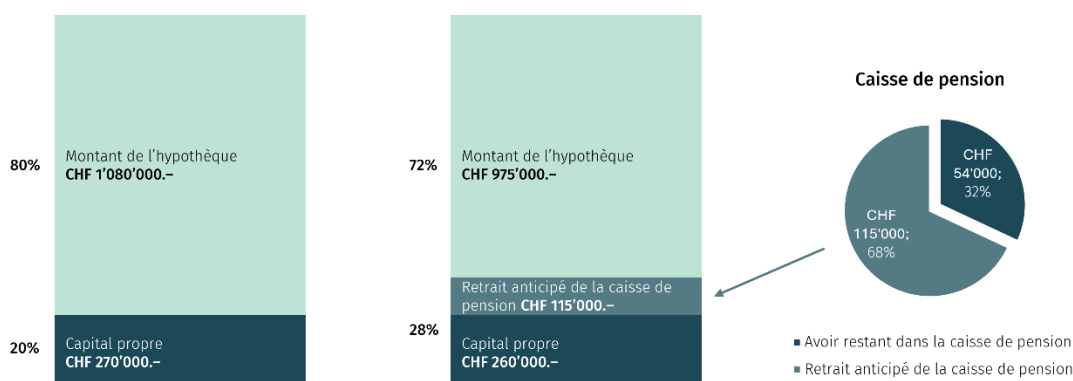
La hausse des prix de l'immobilier pose de plus en plus de problèmes aux propriétaires en devenir. Aujourd'hui, 48% ont recours à l'argent de leur caisse de pension pour acquérir le logement de leurs rêves, afin de répondre aux exigences des établissements hypothécaires en matière de capitaux propres et de capacité financière. Avec le retrait anticipé de la caisse de pension d'environ CHF 115'000.– en moyenne, il en résulte une lacune de rente de CHF 500.– par mois. Celle-ci devrait être comblée avant la retraite et des efforts d'épargne supplémentaires devraient être consentis pour éviter que le retrait n'engendre un effet boomerang.

Stettbach, le 23 octobre 2025 – Les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter, tandis que le pouvoir d'achat stagne. Rien qu'au cours des cinq dernières années, les prix de l'immobilier ont augmenté d'environ 20% tandis que le pouvoir d'achat était légèrement négatif sur la même période. Il est donc difficile pour les nouveaux acheteurs et acheteuses d'acquérir une habitation à usage propre. En plus de 20% de capitaux propres, il faut également garantir la viabilité de l'hypothèque, ce qui devient un problème de plus en plus fréquent. En Suisse, une maison individuelle moyenne coûte environ CHF 1'350'000.– et nécessite au moins CHF 270'000.– de capitaux propres et CHF 240'000.– de revenus du ménage, ce qui est bien supérieur au revenu médian suisse de quelque CHF 160'000.– pour un ménage avec enfants. Par conséquent, les nouveaux acheteurs et acheteuses utilisent de plus en plus leurs fonds de prévoyance pour augmenter leur capital propre et réduire le revenu annuel requis pour l'hypothèque. Cela est rendu possible par l'encouragement à la propriété du logement (EPL), qui permet d'utiliser les fonds de prévoyance du deuxième pilier (caisse de pension) pour l'achat d'un logement en usage propre.

La prévoyance vieillesse sert de plus en plus à l'achat d'une habitation à usage propre, ce qui peut avoir un effet boomerang sur la prévoyance

Une analyse de près de 7'500 transactions d'achat au cours des cinq dernières années montre que 48% des nouveaux acheteurs et acheteuses utilisent leur avoir de caisse de pension pour acheter leur logement. Environ 30% des acheteuses et acheteurs – c'est-à-dire la majorité – doivent utiliser au moins une partie de leurs avoirs de caisse de pension. Ces personnes prélèvent en moyenne environ CHF 115'000.– de la caisse de pension pour financer le bien immobilier de leurs rêves. Ils disposent ainsi en moyenne d'environ CHF 360'000.– de capitaux propres et d'un revenu du ménage d'environ CHF 210'000.–. Avec le retrait anticipé de la caisse de pension, près de 70% du 2^e pilier est investi dans une habitation à usage propre, ce qui laisse une lacune de rente de CHF 500.– par mois (pour un taux de conversion moyen actuel de 5,3%). Étant donné que les nouveaux acheteurs et acheteuses ont en moyenne 44 ans lors de l'acquisition d'un logement en propriété, il leur reste environ 20 ans pour combler les lacunes de leur caisse de pension. Avec une cotisation d'épargne annuelle d'environ CHF 5'000.–, ils peuvent non seulement combler la lacune, mais aussi économiser environ CHF 1'500.– d'impôt par an (avec un taux d'impôt marginal de 30%). «S'ils ne le font pas, ils risquent de devoir vendre leur habitation à usage propre à l'âge de la retraite pour cause d'incapacité financière», avertit Lukas Vogt, CEO de MoneyPark.

Maison individuelle pour CHF 1,35 million **Maison individuelle pour CHF 1,35 Mio. avec l'aide financière de la caisse de pension**
Revenu nécessaire Revenu brut
CHF 240'000.– CHF 210'000.–



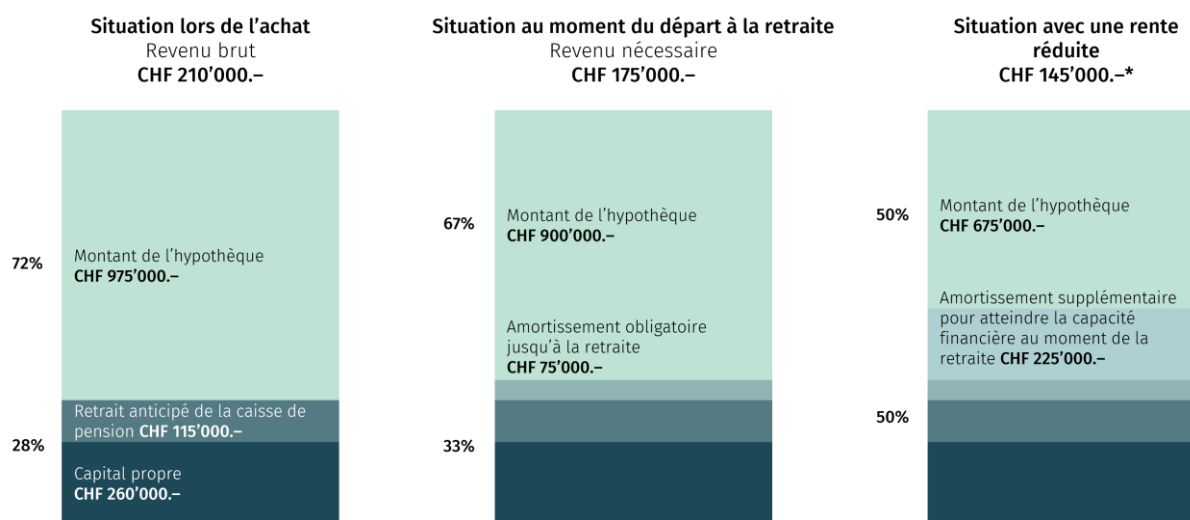
Pour toute question: Service de presse MoneyPark, 044 200 75 65,

Le nantissement, une alternative au retrait souvent utilisée

Outre les 30% de propriétaires en devenir qui retirent l'argent de leur caisse de pension pour l'achat d'un logement en propriété, 18% misent sur un nantissement des fonds de prévoyance. Les fonds restent alors dans la caisse de pension et servent de gage au prêteur hypothécaire. «Cela est notamment possible lorsque ce n'est pas le revenu qui constitue la composante limitative, mais le capital propre», explique Lukas Vogt. Dans ce cas, il n'y a pas de lacune de rente, les fonds continuent d'être rémunérés et couverts. Si la valeur de l'immobilier continue d'augmenter après l'achat, il se peut même que la part des fonds propres jusqu'à la retraite soit si importante que le nantissement ne soit plus nécessaire.

Seul l'amortissement obligatoire pourrait rendre l'hypothèque difficile à maintenir pour la grande majorité.

Sans l'encouragement à la propriété du logement (EPL), le rêve d'une habitation à usage propre serait donc encore moins réalisable pour les jeunes. Dans le même temps, il existe un risque de surendettement par manque de prévoyance. En effet, au plus tard à la retraite, l'hypothèque doit être supportable avec une rente réduite. Et c'est là le défi qui attend les nouveaux acheteurs et acheteuses d'aujourd'hui. «Il y a encore environ 15 ans, la règle était que l'amortissement obligatoire de l'hypothèque sur les deux tiers de la valeur immobilière garantissait la viabilité avec une rente réduite. Quiconque achète aujourd'hui un bien immobilier à 40 ans et effectue les amortissements obligatoires devrait avoir une capacité financière d'environ 50% à 65 ans en raison de la baisse des rentes et de la hausse des prix de l'immobilier. Cette personne serait donc contrainte de réduire l'hypothèque à environ la moitié du prix d'achat initial», estime Lukas Vogt, CEO de MoneyPark. Dans le présent exemple, il s'agirait de CHF 225'000.- supplémentaires qui devraient être déduits sous forme d'amortissements facultatifs.



*L'étude 2025 de Swisscanto sur les caisses de pension suisses montre que la rente correspond actuellement à environ 70% du revenu du travail, contre 80% il y a 15 ans.

Une planification financière et de prévoyance optimisée garantit la capacité financière à long terme

Par conséquent, en plus de l'amortissement obligatoire (indirectement via le pilier 3a) et du remboursement des fonds de prévoyance retirés, nous conseillons aux nouveaux acheteurs et acheteuses de verser le montant maximal annuel dans le 3^e pilier pendant toute la durée de propriété et d'investir les économies d'impôt (grâce à des rachats de caisses de pension et de pilier 3a) dans la fortune libre. «En règle générale, on peut dire que 2 à 2,5% du prix d'achat doivent être investis chaque année dans les différents instruments de prévoyance et dans l'épargne libre afin de vivre en toute sérénité financière pendant toute la durée de propriété du bien immobilier», explique Lukas Vogt. Le montant à verser dans tel ou tel instrument fait partie d'une planification financière et de prévoyance individuelle, anticipée et approfondie, qui est recommandée à tous les propriétaires immobiliers. Dans l'exemple ci-dessus, les économies jusqu'à la retraite s'élèvent à environ CHF 1'100'000.-. Le placement des fonds de prévoyance et d'épargne dans des actions et des obligations représente environ un tiers de cette somme. «Il est important de savoir que les nouveaux acheteurs et acheteuses qui renoncent à investir leurs fonds d'épargne et de prévoyance dans des actions et des obligations doivent épargner environ une fois et demie plus pour avoir la même situation financière à la retraite», explique Lukas Vogt.

Exemple de calcul:

Paramètre	Situation lors de l'achat	Situation à la retraite	
		Uniquement amortissement obligatoire ¹	Planification financière et de prévoyance optimisée ²
Prix immobilier	1 350 000	2 700 000	2 700 000
Hypothèque	975 000	975 000	975 000
Amortissement unique	-	144 000	300 000
Hypothèque restante	975 000	831 000	675 000
Charges (0,8%)	10 800	22 000	22 000
Intérêt théorique (5%)	48 750	41 600	33 800
Amortissement	5 000	-	-
Charge totale	64 550	63 600	55 800
Revenu brut	210 000		
Rente AVS	-	49 200	49 200
Rente LPP	-	77 400	90 800
Consommation de la fortune (5%)	-	-	25 600
Revenu total	210 000	126 600	165 600
Capacité financière	30,7%	50,2%	33,7%
Dernier revenu	-	254 200	254 200
Rente/dernier revenu		50%	65%
Uniquement AVS/LPP		50%	55%

¹Les personnes bénéficiant d'un prêt hypothécaire épargnent pendant 15 ans l'amortissement obligatoire dans le 3^e pilier (amortissement indirect en tant que placement)

²En plus de l'amortissement obligatoire, les deux personnes bénéficiant d'un prêt hypothécaire prennent les mesures suivantes:

- versement annuel du montant maximal dans le 3^e pilier (placement avec 60% en actions et 40% en obligations);
- remboursement du versement auprès de la CP dans un délai de 15 ans et poursuite des mêmes versements jusqu'à la retraite;
- les économies d'impôts sur les versements à la caisse de pension et dans le 3^e pilier sont investies dans la fortune libre (60% en actions et 40% en obligations).

Hypothèses sous-jacentes:

- les prix de l'immobilier continuent d'augmenter de 3% par an;
- les salaires continuent d'augmenter de 0,9% par an;
- le montant maximal du versement dans le 3^e pilier continue d'augmenter de 0,7% par an;
- une stratégie de placement avec 60% d'actions et 40% d'obligations génère un rendement net de 3,6% par an;
- les avoirs de la caisse de pension sont rémunérés à 2,26% par an et le taux de conversion est de 5,26%.