

Le choix du financement



Pasquale Zarra
CEO, Lemania pension fund

Elle semble loin, pour les propriétaires de notre pays, l'époque où l'on trouvait des offres de prêt hypothécaire à moins de 1% bloquées sur 10, 15 ans – voire plus! La crise du Covid-19 est passée par là, puis celle de la guerre en Ukraine, ramenant dans nos régions le spectre menaçant de l'inflation. Celle-ci a dépassé les 3% en Suisse (alors que l'objectif de la BNS est inférieur à 2%), et les spécialistes s'accordent à dire qu'elle s'est installée pour un temps. En résulte, en raison de la réaction des banques centrales, une hausse des taux qui ferait oublier les tensions haussières du marché de l'immobilier si celles-ci n'étaient pas la norme depuis plusieurs décennies.

Dans un tel contexte, certains propriétaires se retrouvent en difficulté au moment de renouveler leur emprunt: le loyer de l'argent ayant augmenté, le prêteur (banque, caisse de pension ou compagnie d'assurance) demande plus de garanties. Cela ne pose pas nécessairement de problème si la structure de revenus de l'emprunteur est solide, ou s'il dispose d'une fortune, par exemple un

portefeuille de titres, gérée en parallèle par le prêteur. Mais si tel n'est pas le cas, la question de l'amortissement de la dette arrive généralement sur la table. Un défi pour le propriétaire. Dans ce genre de situations, il peut se tourner vers la prévoyance, et solliciter sa caisse de pension, ou sa compagnie d'assurance vie, s'il dispose d'un 3e pilier.

La Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP, art. 30a à 30g) permet aux assurés de faire appel à leur caisse de pension pour financer l'acquisition d'un logement. Cela peut se faire selon deux modalités distinctes. La plus connue est le versement anticipé: moyennant certaines restrictions (notamment, il doit s'agir du financement du logement principal), l'assuré peut retirer tout ou partie de son 2e pilier pour rembourser tout ou partie de son prêt hypothécaire.

Le retrait est soumis à impôt et entraîne souvent à une baisse des prestations de prévoyance auxquelles l'assuré peut prétendre. À tout moment, le remboursement du retrait est possible. Dans ce cas, l'assuré touche en retour le montant d'impôt qu'il avait payé lors du retrait. Par ailleurs, il peut à nouveau envisager de réaliser des rachats de prestations, cette démarche n'étant pas autorisée si un versement anticipé a été effectué. Enfin, la loi stipule que le versement anticipé doit être remboursé si le logement est vendu.

L'autre modalité par laquelle l'assuré peut faire appel à son institution de prévoyance pour financer son logement est la mise en gage: dans ce cas de figure, l'argent reste dans la caisse de pension et sert uniquement de garantie pour le créancier. Les prestations de l'assuré ne sont pas réduites, à moins, bien entendu, que le gage soit réalisé. Relevons que les conditions pour la mise en gage sont similaires à celles du versement anticipé: fréquence de 5 ans, limitation après 50 ans, exigence de l'accord écrit du conjoint et délai de 3 ans avant la retraite.

La mise en gage est relativement simple à gérer pour la caisse de pension, et présente de nombreux avantages pour l'assuré(e): pas de réduction des prestations, pas d'impôt sur le retrait, plus de déduction sur le revenu imposable, et maintien de la possibilité de rachats. A ce titre, cette option a notre faveur. Mais pas forcément celle du prêteur, qui redoute les complications et les lenteurs administratives, proportionnellement au risque qu'il prend. On le voit, rien n'est acquis d'avance quand il s'agit de renouveler son hypothèque. C'est pourquoi nous recommandons au propriétaire qui voit pointer son échéance de renouvellement de prendre conseil auprès d'un spécialiste qui l'aidera à clarifier sa situation, et sa stratégie. ■

L'assuré peut faire appel à son institution de prévoyance pour financer son logement par une mise en gage

alto
PONT-ROUGE

**C'EST DÉJÀ
DEMAIN**
Ouverture été 2023

ALTO-PONT-ROUGE.CH

SWISS PRIME SITE
Immobilier