

Financer la propriété du logement au moyen des capitaux de prévoyance: qui les sollicite et comment sont-ils utilisés?

Dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement (EPL), les fonds de la prévoyance professionnelle (II^e pilier) et de la prévoyance liée (pilier IIIa) peuvent servir à financer l'achat d'un logement, si celui-ci est occupé par son propriétaire. Jusqu'à présent, on avait peu d'informations sur la manière dont cet argent est utilisé et par qui. L'Institut pour les prestations financières de Zoug (IFZ) a réalisé un sondage sur la question auprès de propriétaires lucernois. L'article ci contre présente les différentes affectations des capitaux de prévoyance, les risques encourus et les principaux résultats de l'étude.

1 Voir Hornung et al. (2003). Pour une synthèse des résultats de cette étude, voir également Hornung et Röhli-berger (2004).

2 Je tiens à remercier la HEV de Lucerne pour l'expédition du questionnaire à ses membres par courrier électronique. C'est grâce à elle que cette étude a pu être réalisée. Mes remerciements vont aussi à Bruno Della Chiesa et Kevin Vonwil, les deux étudiants en master qui ont contribué de manière déterminante à la saisie des données.

Habiter dans ses propres murs est un rêve pour nombre de personnes domiciliées en Suisse. La propriété du logement ne doit pas être réservée aux riches, mais être également accessible à de larges couches de la population. Il importe en particulier de soutenir les jeunes ménages et ceux qui ont peu de fonds propres, mais peuvent compter sur une hausse future de leurs revenus. Tel est le but de l'encouragement à la propriété du logement (EPL). Dans ce cadre, la loi autorise depuis 1990 l'utilisation du pilier IIIa et depuis 1995 le II^e pilier pour financer l'acquisition d'un logement habité par le propriétaire. Ces deux types de capitaux sont appelés «fonds EPL» dans la suite de l'article.

Qui sollicite des fonds EPL et comment sont-ils utilisés? La seule étude sur ce thème date de 2003: réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement, elle analysait l'affectation des capitaux du II^e pilier pour le financement de la propriété privée¹. Pourtant, les informations relatives à l'utilisation des fonds EPL revêtent une importance centrale, tant du point de vue économique que politique. Dans une perspective économique, il est particulièrement intéressant de déterminer comment le recours à ces capitaux va se répercuter sur la situation financière de l'assuré durant le reste de sa vie active et à l'âge de la retraite. Sur le plan politique, la question cruciale est de savoir si les objectifs de l'EPL ont été atteints.

C'est pourquoi l'IFZ a effectué un sondage par Internet en décembre 2009, avec la collaboration de l'Association des propriétaires fonciers (HEV) de Lucerne. Elle a interrogé 3400 membres de la HEV sur l'utilisation des fonds de prévoyance pour le financement du logement privé². Cette en-

quête a fourni pour la première fois des indications sur la manière dont sont utilisés les capitaux du II^e pilier et du pilier IIIa, sur les autres sources de financement et sur le profil sociodémographique des assurés qui recourent à l'EPL.

Les formes de recours à l'EPL...

L'utilisation de fonds EPL peut prendre la forme de *versements anticipés* ou de mises en gage. Le versement anticipé présente l'avantage d'être assimilé aux fonds propres, ce qui peut alléger la charge hypothécaire. Il entame, cependant, le capital de prévoyance. En outre, ce retrait peut réduire la protection en cas de décès et d'invalidité. Cela se produit lorsque les rentes d'invalidité et de survivants ne sont pas indexées sur le salaire, mais sur le capital accumulé auprès de la caisse de pension. En revanche, la *mise en gage* permet d'élever le taux d'endettement jusqu'à 90%, car elle représente pour la banque une garantie supplémentaire. Sans cette garantie, la plupart des banques accordent généralement des prêts qui ne dépassent pas 80% de la valeur vénale de l'objet. L'avantage de la mise en gage est qu'elle ne réduit pas le capital de prévoyance, du moins aussi longtemps que le bénéficiaire remplit ses obligations hypothécaires et que ce nantissement ne doit pas être réalisé. La mise en gage se traduit toutefois par des intérêts élevés, puisque le montant emprunté l'est aussi. De surcroît, les banques exigent habituellement des amortissements plus importants lorsque le niveau d'endettement est élevé.

... et leurs risques

Grâce à l'EPL, l'accès à la propriété devient possible pour des personnes dont les fonds propres seraient insuffisants sans cet apport supplémentaire de capitaux, mais qui peuvent compter sur une future augmentation de salaire. À côté des vicissitudes de la vie – comme un accident ou un divorce –, les chocs macroéconomiques inattendus constituent un autre risque important pour la situation financière des bénéficiaires. Une hausse subite des taux hypothécaires, par exemple, alourdit les frais de logement. Si le revenu n'augmente pas comme prévu, un



Yvonne Seiler Zimmermann
Chargée de cours et cheffe de projet, Institut pour les prestations financières de Zoug (IFZ), Haute école de Lucerne

Tableau 1

Quel type de logement est le plus fréquemment financé avec des fonds EPL?

Facteurs	Sans EPL	Avec EPL	Rapport entre financements avec et sans EPL
Type de logement	Villa	Villa	Propriété par étages
Année de construction	À partir de 2000	À partir de 2000	À partir de 2000
Date de l'acquisition	Avant le 1 ^{er} janv. 2005	Avant le 1 ^{er} janv. 2005	Après le 31 déc. 2004
Prix d'achat	Jusqu'à 0,5 million CHF	0,5 – 0,75 million CHF	1,25 – 1,5 million CHF
Taux d'endettement	Jusqu'à 55%	76–80%	76–80%
Hypothèque à des conditions préférentielles	Non	Non	Oui
Amortissement	Aucun	Indirect	Indirect
Autre source de financement	Non	Non	Non
Frais mensuels du logement	Jusqu'à 500 CHF	1751–2000 CHF	2001–2500 CHF

Modalités des différents facteurs:

Type de logement: villa, maison à deux appartements, maison mitoyenne, appartement, autres;*Année de construction:* avant 1950, 1950–1959, 1960–1969, ..., 1990–1999, à partir de 2000;*Date d'acquisition:* avant le 1^{er} janvier 2005, après le 31 décembre 2004;*Prix d'achat:* jusqu'à 500 000, 500 001–750 000, 750 001–1 million, ...,

1,25–1,5 million, plus de 1,5 million;

Taux d'endettement: jusqu'à 55%, 56–60%, 61–65%, ..., 76–80%, plus de 80%;*Amortissement:* aucun, indirect, direct;*Frais mensuels de logement:* jusqu'à 500, 501–1000, 1001–1250, 1251–1250, ...,

1750–2000, 2001–2500, 2501–3000, plus de 3000.

Source: Seiler / La Vie économique

relèvement des taux peut grever lourdement le budget du ménage. Pour ceux qui ont obtenu un prêt élevé en contrepartie d'une mise en gage, la hausse des frais de logement peut signifier, dans le pire des cas, qu'ils ne seront plus en mesure de payer les amortissements, voire les intérêts, et qu'ils devront peut-être vendre leur bien. Pour ceux qui ont recouru à un versement anticipé, ces frais supplémentaires signifient qu'ils épargneront moins. Ils ne pourront peut-être plus rembourser l'argent prélevé sur leur II^e pilier. Ils cesseront, en outre, de constituer une prévoyance individuelle sur un pilier IIIa, ce qui peut avoir des conséquences dramatiques, en particulier pour les indépendants, au moment de la retraite.

Le versement anticipé d'avoirs du II^e pilier crée une brèche dans la prévoyance, ce qui peut réduire sensiblement – selon le montant perçu – les prestations de vieillesse ou de risques. Souvent, il engendre une baisse douloureuse du niveau de vie à la retraite ou la vente forcée du logement. C'est précisément dans les périodes où les taux sont bas – comme actuellement – que la tentation est grande pour les personnes aux moyens modestes d'accéder elles aussi à la propriété.

Un ralentissement conjoncturel est un autre exemple de choc macroéconomique. Il peut conduire à des licenciements ou à des réductions de salaires pour certaines personnes. Dans leur étude, *De Coulon et Zürcher* (2001) ont montré – comme d'autres chercheurs – que le salaire de chaque travailleur ne réagit pas de la même manière aux cycles économiques (récession, redressement, «boom» et ralentissement). Les réper-

cussions sur le revenu dépendent fortement du profil sociodémographique de la personne, en particulier de facteurs tels que l'âge, la profession, le statut professionnel et la formation³. C'est la raison pour laquelle il est important, non seulement pour les preneurs d'hypothèques, mais aussi pour les banques – et finalement pour l'ensemble de l'économie –, de disposer de données relatives au profil sociodémographique des bénéficiaires de fonds EPL.

L'acuité des risques mentionnés ci-dessus augmente encore si les personnes qui manquent de fonds propres sollicitent d'autres sources de financement – comme des crédits ou des prêts de tiers – en plus des fonds EPL. Elles doivent alors verser des intérêts et des amortissements plus importants, ce qui diminue leur capacité d'épargne. Si le revenu n'évolue pas comme prévu et l'épargne reste modeste, les hypothèques accordées à des conditions attrayantes peuvent déboucher sur des problèmes financiers une fois que le taux préférentiel arrive à échéance et qu'il faut payer le taux plein. C'est le cas, par exemple, des hypothèques avec bonus initial, Family-Plus ou Fifty-Fifty.

Les principaux résultats du sondage

Voici les principaux résultats du sondage réalisé auprès de membres de la HEV de Lucerne. Sur les 3400 personnes contactées, 443 ont participé à l'enquête: 333 sont arrivées à la fin du questionnaire et 110 se sont arrêtées prématurément. Selon le point de vue, le taux de retour se situe donc entre 9,8 et 13%. Les conclusions ne sont pas nécessairement

3 Voir de Coulon et Zürcher (2001), p. 175.

Tableau 2

Qui recourt le plus fréquemment aux fonds EPL?

Facteurs	Sans EPL	Avec EPL	Rapport entre financements avec et sans EPL
Revenu annuel	plus de 104 000 CHF	plus de 104 000 CHF	78 001–91 000 CHF
Taille du ménage	une personne	une personne	cinq personnes
Sexe	masculin	masculin	masculin
Âge	plus de 64 ans	45–54 ans	25–34 ans
Formation	formation prof. supérieure	formation prof. supérieure	école obligatoire
Profession	cadres supérieurs	cadres supérieurs	agriculteurs

Modalités des différents facteurs:

Revenu annuel: jusqu'à 13 000, 13 001–26 000, 26 001–39 000, ..., 91 001–104 000, plus de 104 000 francs;

Taille du ménage: 1, 2, 3, 4, 5, plus de 5 personnes;

Âge: 18–24, 25–34, ..., 55–64, plus de 64 ans;

Formation: école obligatoire, stage ménager/école commerciale 1–2, école du degré diplôme/école de culture générale, apprentissage, école professionnelle à plein temps, maturité/école normale, formation professionnelle supérieure, Uni/EPF/HEP/HES;

Profession: cadres supérieurs, professions intellectuelles et scientifiques, techniciens et professions apparentées, employés de bureau/de commerce, personnel des services et de la vente, agriculteurs, artisans et ouvriers, personnel non qualifié.

Source: Seiler / La Vie économique

représentatives de la Suisse entière, dans la mesure où l'échantillon comprenait uniquement des habitants du canton de Lucerne connectés à Internet. Les résultats fournissent toutefois des indications importantes sur les personnes qui utilisent des capitaux de prévoyance pour financer leur logement et la manière dont elles le font.

Ainsi, 45,4% des personnes interrogées ont utilisé des fonds de prévoyance pour financer leur logement. Le montant demandé s'élève en moyenne à 108 000 francs. Pour réunir la somme nécessaire, 37% des sondés ont prélevé des avoirs sur leur seul II^e pilier, 33% seulement sur leur pilier IIIa et 30% ont puisé dans ces deux piliers à la fois. Dans la plupart des cas (79%), le recours aux fonds EPL revêt la forme d'un versement anticipé. Celui-ci joue ainsi un rôle nettement plus significatif que la mise en gage.

Le *tableau 1* offre une vue d'ensemble de la manière dont les capitaux de prévoyance sont utilisés. Il indique les modalités les plus fréquemment énoncées pour les différents facteurs. Les deuxième et troisième colonnes montrent pour chaque cas (logements financés avec et sans fonds EPL) en chiffres absolus la modalité la plus fréquente pour chaque facteur. La dernière colonne reflète en revanche la modalité pour laquelle le rapport de fréquence est le plus élevé entre un logement financé avec EPL et un autre sans EPL. Ainsi, la modalité indiquée est celle qui présente la plus grande différence entre ces deux types de financement.

Comme on le voit sur ce tableau, la plupart des personnes interrogées sont propriétaires d'une villa, mais l'engagement de fonds EPL est plus fréquent pour l'achat d'une propriété par étages que pour les autres types de logement. Par ailleurs, le recours à l'EPL a été

nettement plus fréquent pour les objets construits à partir de 2000 que pour les logements plus anciens (facteur de 1,8). De même, il est intéressant de constater que des capitaux de prévoyance sont investis principalement lorsque les objets sont chers et le taux d'endettement relativement élevé (76 à 80%). Dès lors, les frais du logement sont aussi plus élevés pour les bénéficiaires de fonds EPL que pour les autres propriétaires.

La majorité des sondés n'ont, en outre, pas contracté une hypothèque à des conditions préférentielles. Seuls 28% sont dans ce cas et la plupart d'entre eux ont également sollicité des fonds EPL. Un peu plus de la moitié des personnes interrogées (51%) affirment amortir leur hypothèque. La proportion des propriétaires qui le font est sensiblement plus élevée parmi les bénéficiaires EPL (62%) que parmi ceux qui n'ont pas puisé dans leurs capitaux de prévoyance (42%). À noter que les premiers optent généralement pour des amortissements indirects, un choix guidé dans une large mesure par des considérations fiscales.

En plus de l'argent mis à disposition par les banques – en particulier les prêts hypothécaires – et des capitaux de prévoyance, l'acheteur peut également réunir des fonds auprès de sa famille ou de ses connaissances. Ces moyens supplémentaires prennent la forme de prêts privés, de donations, d'avances sur héritage, etc. Ils entrent dans la catégorie des «sources alternatives de financement». Dans l'ensemble, 27% des sondés disent avoir recouru à ce type de capitaux, mais la fréquence est plus élevée chez ceux qui n'ont pas utilisé leurs avoirs de prévoyance (30%) que chez les bénéficiaires EPL (24%). Globalement, les sources alternatives de financement apportent en moyenne

125 363 francs pour l'achat d'un logement. Si l'on considère séparément les deux catégories d'acheteurs, le montant moyen est de 86 129 francs chez les bénéficiaires EPL et de 152 391 francs chez les personnes qui ne font pas appel aux fonds de prévoyance.

Le *tableau 2* montre le profil sociodémographique des bénéficiaires EPL, plus précisément du membre du ménage dont le revenu est le plus élevé. Qu'elles aient ou non sollicité des fonds EPL, la plupart des personnes interrogées gagnent plus de 104 000 francs par an. En termes relatifs, c'est toutefois dans la classe de salaire allant de 78 001 à 91 000 francs que l'on recourt le plus fréquemment à ces avoirs. L'enquête s'est basée sur le salaire brut annuel de la personne qui gagne le plus dans le ménage. En ce qui concerne la taille du ménage, la plupart des personnes interrogées vivent seules. Les ménages à une personne sont aussi ceux qui recourent le plus souvent à l'EPL. Ce sont en revanche les ménages de cinq personnes qui affichent la fréquence la plus élevée chez les non-bénéficiaires.

La plupart des personnes interrogées sont des hommes (88%). Cela s'explique par le fait que ce sont encore eux qui gagnent le plus dans la majorité des ménages. De ce fait, 89% des demandes de fonds EPL sont présentées par des hommes. Comme le montre la troisième colonne du tableau, ces derniers restent majoritaires même en termes relatifs: 45% des hommes interrogés indiquent qu'ils font appel à l'EPL, contre 42% des femmes. L'âge moyen des sondés est de 43 ans. Les bénéficiaires de fonds EPL sont légèrement plus jeunes (40 ans en moyenne) que les non-bénéficiaires (46 ans). Comme l'indique le tableau 2, le plus grand groupe de personnes à ne pas avoir utilisé de capitaux de prévoyance est celui des plus de 64 ans, tandis que les bénéficiaires EPL ont le plus souvent entre 45 et 54 ans. C'est dans la tranche d'âge des 25-34 ans que l'écart est le plus grand entre le nombre de bénéficiaires et de non-bénéficiaires.

Sur le plan des études, la plupart des propriétaires consultés sont au bénéfice d'une formation professionnelle supérieure. La catégorie «agriculteurs» est celle qui présente le plus grand écart entre les bénéficiaires et les non-bénéficiaires EPL. En outre, les propriétaires de logements sont dans leur majorité des cadres supérieurs.

Conclusion

Cette enquête a montré que l'EPL joue un rôle clé dans le financement du logement privé et qu'elle a gagné en importance ces dernières années. Le versement anticipé des

capitaux de prévoyance est nettement plus fréquent que leur mise en gage, bien qu'il entraîne une réduction des rentes et qu'il recèle dès lors un plus grand risque financier. Étant donné que les versements anticipés sont assimilés à des fonds propres, ils devraient avoir pour effet de diminuer la dette. On peut donc s'étonner que le taux d'endettement et les frais du logement des bénéficiaires EPL soient relativement élevés. N'oublions pas, cependant, que c'est à partir de 2005 que la propriété du logement a été principalement financée par les capitaux de prévoyance. Par conséquent, les propriétaires n'ont pas encore pu amortir leur hypothèque. Autre élément intéressant: les bénéficiaires de l'EPL recourent moins souvent que les autres à des sources alternatives de financement. Il n'existe donc pas de risque lié au cumul d'avoirs de prévoyance et de ressources complémentaires, du moins dans l'échantillon analysé. Par contre, les bénéficiaires EPL contractent nettement plus souvent des hypothèques à des conditions préférentielles. En ce qui concerne le profil sociodémographique des sondés, les bénéficiaires sont plutôt âgés et vivent dans des ménages à une personne, en chiffres absolus. Ce sont, enfin et surtout, les jeunes et les familles de cinq personnes qui, dans l'échantillon, mettent le plus souvent à contribution leurs capitaux de prévoyance.

Les résultats de l'enquête incitent à étudier de manière plus approfondie les risques liés à l'utilisation de fonds EPL et à en rendre compte régulièrement. Les banques qui accordent des prêts hypothécaires, de même que les institutions de prévoyance, doivent tenir compte systématiquement de cet aspect dans leur gestion du risque, et ce précisément en cas d'incertitude macroéconomique. ■

Encadré 1

Bibliographie

- De Coulon Augustin et Zürcher Boris A., *Low Pay Mobility in the Swiss Labor Market*, Working Paper 447, Department of Economics, Queen Mary University, Londres, 2001.
- Hornung Daniel et al., *Analyse des effets de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL)*, série «Aspects de la sécurité sociale», rapport de recherche n° 17/3, Berne 2003.
- Hornung Daniel et Röthlisberger Thomas, *Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle*, rapport publié par l'Office fédéral du logement, 2004.