

Adieu, villa de mes rêves

CAISSE DE PENSION

L'accès au 2e pilier pourrait être sévèrement limité pour les futurs propriétaires. Coup de massue en vue pour le secteur immobilier.

Par Magalie Goumaz. Mis à jour le 14.04.2012 **213 Commentaires**



Villa Sans Souci

Par **Sonia Arnal**, rédactrice en chef adjointe

Ah, devenir propriétaire! Les Suisses, beaucoup plus que leurs voisins, sont des locataires. Au prix où est la moindre cabane de fond de jardin dans l'arc lémanique, pour prendre un exemple au hasard, c'est normal. Mais de nombreux Helvètes, une fois qu'ils ont un emploi stable et une famille, caressent quand même le rêve de vivre dans leurs murs. Leurs revenus leur permettent souvent de payer des intérêts substantiels, mais filles et fils d'une génération qui va faire des centaines à la pelle, ils ne sont pas près de toucher en héritage le pactole nécessaire à la constitution de fonds propres. Seule option pour ces quadras de la classe moyenne:

Devenir propriétaire risque d'être beaucoup plus difficile à l'avenir. Le monde politique et les banques songent sérieusement à limiter l'utilisation 2e pilier pour acheter un logement, soit en fixant l'âge limite du retrait à 40 ans, soit en restreignant le capital à disposition.

La classe moyenne est plus spécialement concernée. Elle rêve d'une villa jumelée dans l'agglomération avec une pelouse pour le trampoline des enfants et un coin barbecue, ou d'un appartement bien situé en ville. Mais son propre bas de laine ne suffit pas... lorsqu'elle en a un! Alors pour atteindre les 20% de fonds propres exigés par les banques, elle puise dans le capital censé lui assurer une belle retraite. Pour Stéphane Defferrard, de la société de conseils en financement immobilier Defferrard Lanz, «50 à 70% des acquisitions se font avec l'apport du 2e pilier».

Si on parle de limiter cette pratique, c'est qu'elle pose problème. «C'est souvent la même histoire, raconte Colette Nova, vice-directrice de l'Office fédéral des assurances sociales. Un couple a acheté un logement grâce au 2e pilier. En raison d'un aléa de la vie, il doit le revendre rapidement et n'obtient pas un bon prix. La banque récupère son dû, mais le couple se retrouve dans une situation difficile. Comme il a puisé dans son capital de prévoyance, et s'il ne l'a pas reconstitué, il percevra une rente plus basse. Il n'a plus de

puiser dans leur caisse de pension. 50 à 70% des futurs propriétaires y auraient recours – c'est dire si cette possibilité, offerte à partir du milieu des années 90, correspond à un besoin.

Et voilà que l'utilisation de cette manne, pourtant bien à eux puisque c'est une épargne, risque fort de leur échapper.

Un projet prévoit d'en interdire l'accès après 40 ans (mais qui devient propriétaire à 30 ans en Suisse?), ou de plafonner le montant disponible.

On peut louer la clairvoyance des politiciens qui voient poindre au loin le désastre et veulent éviter à ces quadras de vivre dans vingt-cinq ans sans le sou, pauvres vieillards dépendants de leur seule pension AVS et dépourvus d'une deuxième rente décente à cause d'un choix de jeunesse inconsidéré. On peut aussi leur faire remarquer que ces risques, comme celui de se retrouver au chômage et de ne plus pouvoir payer ses intérêts, d'être victime d'une hausse des taux hypothécaires ou d'une bulle immobilière, tout le monde les connaît. Mais personne n'est obligé de les prendre.

Et leur demander si leur rôle d'élus est vraiment de limiter le champ de nos possibles.

risques financiers», explique-t-il.

Les milieux patronaux, les banques et les caisses de pension ne voient pas d'un mauvais œil non plus que Berne ferme la manne. «C'est juste d'augmenter les obstacles, déclare ainsi Fredy Hasenmaile, spécialiste du marché immobilier au Credit Suisse. Actuellement, les taux sont bas et beaucoup de gens veulent en profiter. Ils achètent un bien grâce à leur caisse de

logement, plus d'épargne et devra faire appel aux prestations complémentaires voire à l'aide sociale pour joindre les deux bouts». Et c'est là que le bât blesse. «Est-ce vraiment à l'ensemble de la collectivité à supporter ce type de situation?» s'interroge Colette Nova.

Il n'existe aucune statistique démontrant que des propriétaires ayant grignoté leur 2e pilier doivent ensuite faire appel aux prestations complémentaires. Une étude estime que près de 20% des personnes ayant sorti leur capital pour acquérir un logement ont des problèmes financiers à la retraite, mais elle ne précise pas si elles perçoivent des subventions. Ce n'est que depuis 1995 qu'on peut utiliser son capital de prévoyance pour acquérir un logement. «Il est donc trop tôt pour se rendre compte des effets négatifs, explique Colette Nova. On le verra ces prochaines années, lorsque les propriétaires concernés arriveront à l'âge de la retraite. Mais parmi les spécialistes en assurances sociales, on connaît tous au moins un cas difficile lié à un retrait du 2e pilier». La proposition visant à limiter l'utilisation du capital de la prévoyance figure dans le rapport sur l'avenir du 2e pilier que le Conseil fédéral a mis en consultation jusqu'à la fin de ce mois. Plusieurs manières de le faire sont esquissées: fixer une limite d'âge pour les retraits à 40 ans ou diminuer la part disponible. Mais le principe trouve d'ores et déjà un écho favorable en raison de la conjugaison de deux éléments. Aux inquiétudes liées à notre système de prévoyance, s'ajoute la surchauffe actuelle dans l'immobilier. «L'accès à la propriété n'est pas le but de la prévoyance vieillesse», estime ainsi la conseillère aux Etats socialiste Liliane Maury Pasquier. L'UDC Guy Parmelin ne s'oppose pas non plus à ce qu'on mette des restrictions. «Le 2e pilier appartient à celui qui a cotisé et il faut lui laisser une certaine marge de manœuvre. Mais en l'occurrence, on voit que des propriétaires ne sont pas toujours conscients des

pension et avec leur dernier franc. Mais une fois propriétaires, ils n'ont pas les reins assez solides pour procéder aux amortissements qu'il faudrait». Et le spécialiste a une autre inquiétude: «les personnes un peu serrées financièrement ont tendance à acheter en périphérie. C'est moins cher, mais ces logements prennent aussi moins de valeur qu'au centre des villes». Au Credit Suisse, Fredy Hasenmaile soutient donc l'idée de restreindre l'accès au 2e pilier. Pour lui, le capital prévoyance ne devrait pas constituer plus du 5 ou 10% de la valeur immobilière. D'ailleurs, l'Association suisse des banquiers va prochainement faire cette proposition au Département fédéral des finances.

Pour sa part, le Centre patronal vaudois plaide pour fixer la limite d'âge à 40 ans. «Cela signifie qu'une personne aura cotisé pendant 16 ans. Ce n'est pas rien. De plus, ça oblige parallèlement à épargner car le 2e pilier ne suffira pas à acheter un bien immobilier. Ce double apport nous semble plus stable», indique Jean-Hugues Büsslinger. Fixer la limite à 40 ans aurait néanmoins un impact non négligeable puisque selon des statistiques, deux tiers des retraits de capitaux se font après 40 ans. Si bien que les milieux immobiliers retiennent leur souffle. Pour Stéphane Defferrard, «il est important de trouver une solution pour protéger le 2e pilier car probablement que bon nombre de personnes qui ont retiré leurs avoirs risquent de se retrouver en difficulté à la retraite. Mais il faut une alternative, estime-t-il. L'épargne-logement en serait une, mais jusqu'à maintenant, cette idée n'a jamais trouvé de majorité». Le 17 juin, peut-être? Les citoyens suisses doivent se prononcer une nouvelle fois mais pour Stéphane Defferrard, quel que soit le résultat du vote, la Constitution suisse doit aussi être respectée.

«L'encouragement à l'accession à la propriété y est inscrit. La Confédération doit l'appliquer. Surtout qu'une majorité de Suisse veut devenir propriétaire».

2e PILIER: LA RENTE ET POINT BARRE?

RETRAITS Dans son rapport, le Conseil fédéral met également le doigt sur d'autres types de retraits qui posent problème, et qu'il prévoit de limiter.

Versement en capital: aujourd'hui, un futur pensionné a le choix au moment de cesser son activité professionnelle entre toucher une rente ou l'entier du capital provenant du 2e pilier. Un tiers des affiliés choisit la seconde option. Mais elle est aussi remise en question pour éviter qu'un retraité s'offre une longue et luxueuse croisière avec son capital et se retrouve par la suite à la charge de la collectivité.

Accès à l'indépendance: les affiliés qui se mettent à leur compte peuvent retirer leur 2e pilier. On enregistre 8000 à 12 000 cas par année mais 10% des intéressés font faillite et perdent tout, si bien que cette possibilité pourrait également être revue.

(Le Matin)

Créé: 14.04.2012, 22h59

[Voir tous les commentaires](#)