

Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum

Eine deskriptive Analyse

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann

printed in
switzerland

Gedruckt in der
Schweiz

stampato in
Svizzera

imprimé en
Suisse

ISBN 978-3-906488-29-5

© 2013 Verlag IFZ – Hochschule Luzern

Druck: binkert buag AG, CH-5080 Laufenburg, www.binkertbuag.ch

Résumé

Encouragement à la propriété du logement (EPL) au moyen de la prévoyance professionnelle

Depuis 1972, la Confédération est tenue par la Constitution d'encourager la propriété du logement. Cet effort doit permettre à de larges parts de la population, et surtout aux jeunes familles, d'acquérir leur propre logement. Un instrument d'encouragement prévoit d'utiliser les fonds de prévoyance pour financer l'achat d'un logement destiné à l'usage personnel. Sont réputés fonds de prévoyance tant les capitaux du 2e pilier que ceux du pilier 3a. Les fonds du pilier 3a peuvent servir au financement d'un logement en propriété à usage personnel depuis 1990, et les fonds du 2e pilier depuis 1995.

Les fonds peuvent être engagés sous forme de retrait anticipé ou de mise en gage. À la différence des mises en gage, les capitaux faisant l'objet d'un retrait anticipé sont considérés comme des fonds propres par les instituts financiers. Le versement anticipé permet donc de réduire le taux d'avance et les intérêts hypothécaires. L'inconvénient réside dans la diminution de la rente, car la valeur du retrait anticipé et des intérêts courus sur ce montant est déduite du capital de prévoyance épargné. En revanche, une mise en gage permet d'obtenir un taux d'avance de 90% du logement en propriété, car elle offre une sécurité accrue à l'émetteur de l'hypothèque. Sans cette sécurité accrue, les instituts n'acceptent généralement qu'un taux d'avance de 80% au plus. L'avantage de la mise en gage réside dans le fait que l'avoir de prévoyance reste entier, aussi longtemps que les créances hypothécaires peuvent être couvertes et que le gage ne doit pas être réalisé. Mais la mise en gage s'accompagne de charges hypothécaires plus lourdes en raison du taux d'endettement plus élevé.

Objectifs et questions de recherche

On ignore très largement comment et par qui les fonds de prévoyance (ci-après «fonds EPL») sont utilisés pour financer la propriété du logement. De plus, on sait peu de choses sur le type de propriété du logement financée par ces fonds. Et le rôle que jouent d'autres sources de financement telles que les héritages, les avancements d'hoiries et les prêts de parents et de connaissances aux côtés de l'épargne personnelle, des crédits hypothécaires et des fonds EPL dans le

financement de la propriété du logement est totalement inconnu. La présente étude a pour objectif de combler ces lacunes.

Données

Le relevé des données a été effectué de décembre 2011 à janvier 2012 au moyen d'un questionnaire électronique. L'hyperlien pointant sur le questionnaire a été transmis par des caisses de pension et des fondations de placement à leurs assurés actifs.

Au total 8849 propriétaires de logement ont participé au sondage. Après divers tests de plausibilisation suivis de travaux de nettoyage et de préparation des données, 8274 réponses ont pu être utilisées pour l'analyse des questions suivantes.

Dans quelle mesure, sous quelle forme et dans quelles proportions les fonds EPL sont-ils sollicités et à quelle utilisation sont-ils destinés?

Quelque 58% des personnes interrogées ont recouru aux fonds EPL pour financer la propriété de leur logement. Les 49% d'entre eux n'ont sollicité que le 2e pilier, 24% n'ont fait appel qu'au pilier 3a et 27% ont puisé aux deux sources. Les fonds EPL sont généralement utilisés sous forme d'un retrait anticipé. La somme moyenne par demandeur de versement anticipé s'établit à environ CHF 100 000 pour le 2e pilier et à CHF 53 000 pour le pilier 3a; les valeurs médianes sont nettement moins élevées, avec CHF 53 000 et CHF 40 000, respectivement.

Les fonds de prévoyance servent beaucoup plus souvent à financer l'achat ou la construction de logements en propriété que des rénovations.

Quel type de propriété du logement est financé par des fonds EPL?

Les propriétés les plus prisées, tant des utilisateurs que des non-utilisateurs de l'EPL, sont les maisons individuelles, suivies des maisons en terrasse et des maisons individuelles doubles ou mitoyennes. Mais en termes relatifs (en tenant compte des personnes qui n'ont pas recouru aux fonds EPL), les appartements en PPE sont plus souvent financés avec l'EPL. En outre, les fonds EPL sont

plus souvent consacrés à de nouveaux logements qu'à d'anciens. Les fonds EPL financent plutôt des objets de taille moyenne, d'une surface de 121 à 150 mètres carrés. En moyenne, les utilisateurs et les non-utilisateurs de l'EPL investissent dans des objets de prix similaires. Mais les fonds EPL sont essentiellement consacrés à des objets de classe moyenne.

Qui sollicite les fonds EPL ?

La majeure partie des fonds EPL sont sollicités par le principal soutien du ménage. Le retrait est donc plus souvent effectué par des hommes. Mais une analyse distincte indique que le taux d'utilisation de l'EPL est légèrement plus élevé chez les femmes que chez les hommes. Les utilisateurs de l'EPL acquièrent leur logement plus tard que les non-utilisateurs. Les personnes qui sollicitent l'EPL pour accéder à la propriété du logement sont le plus souvent âgées de 35 à 44 ans. Mais en termes relatifs, les bénéficiaires de l'EPL sont plutôt plus âgés (plus de 44 ans).

Les propriétaires de logements sont le plus souvent diplômés des hautes écoles. La part des utilisateurs de l'EPL est supérieure à la moyenne parmi les diplômés du degré secondaire II. Au niveau de la situation professionnelle, les employés avec fonction de cadre profitent majoritairement de l'EPL et, en termes de profession, il s'agit surtout d'artisans et de personnes exerçant des professions similaires.

La majorité des propriétaires de logement sont mariés. Mais en comparaison, les fonds EPL sont principalement sollicités par des personnes divorcées ou séparées légalement. Il faut toutefois relever que cela correspond à la situation pendant le relevé des données. La plupart des personnes vivent en ménage (mariage ou partenariat) avec des enfants, puis viennent les ménages sans enfants. Cela reflète également la situation lors de l'achat de logements en propriété. En termes relatifs, les ménages avec enfants misent plus souvent sur les fonds EPL.

Au niveau financier, les utilisateurs de l'EPL sont moins bien lotis que les non-utilisateurs, ceci tant lors de l'acquisition du logement que par la suite. Le revenu moyen du soutien principal du ménage est sensiblement inférieur parmi les utilisateurs de l'EPL que parmi les non-utilisateurs. Toutefois, les revenus médians sont du même ordre (pour le soutien principal comme pour le ménage).

En termes relatifs, les personnes dont le revenu du ménage se situe entre CHF 78 001 et 91 000 recourent plus souvent aux fonds EPL pour l'achat de leur logement. Les fonds EPL sont d'autant plus utilisés que le revenu du ménage est bas.

Quelle est la structure du financement de la propriété du logement (emprunt et capacité financière)?

Les utilisateurs de l'EPL ont un taux d'avance sensiblement plus élevée que les non-utilisateurs, tant en moyenne qu'en médiane. Mais ceux d'entre eux qui effectuent un retrait anticipé pour acquérir leur logement ont un taux d'avance nettement inférieur. En moyenne, un retrait anticipé plus important du 2e pilier destiné à l'achat d'un logement en propriété entraîne également un taux de fonds propres plus élevé.

Si la possibilité de déduction fiscale des intérêts hypothécaires était supprimée, 51% des propriétaires de logement rembourseraient (en partie) leur hypothèque, 30% ne l'envisageraient pas et 19% sont indécis. Les utilisateurs de l'EPL seraient moins enclins à effectuer un remboursement que les non-utilisateurs.

Quant à la relation entre les intérêts hypothécaires et le revenu du soutien principal (capacité financière I) ou le revenu du ménage (capacité financière II), les utilisateurs de l'EPL sont moins bien placés que les non-utilisateurs. Leur charge hypothécaire est sensiblement supérieure. De plus, la présence des utilisateurs de l'EPL est plus marquée dans les classes de taux d'avance élevées que dans les classes inférieures. Par ailleurs, 28% des utilisateurs de l'EPL disposent d'une hypothèque assortie de conditions spéciales et bénéficient de taux d'intérêt avantageux. A l'échéance d'une telle hypothèque, les taux d'intérêt privilégiés disparaissent, ce qui peut engendrer des frais de refinancement plus lourds. Mais ce risque affecte aussi les non-utilisateurs des fonds EPL: 31% d'entre eux disposent d'hypothèques prévoyant des conditions spéciales.

Quel rôle jouent les autres sources de financement?

D'autres sources de financement jouent un rôle important dans le financement de la propriété du logement. Ainsi, 33% des utilisateurs de l'EPL ont également recouru à des héritages, des avancements d'hoirie, des donations et/ou des prêts de parents et de connaissances. Ce taux atteint 43% pour les non-utilisateurs de

l'EPL. Les premiers recourent plus souvent à des emprunts et les derniers à des héritages, des avancements d'hoirie ou des donations. Les fonds EPL semblent servir en partie de substituts aux héritages, aux avancements d'hoirie et aux donations pour le financement de la propriété du logement.

Un risque financier plus important pèse essentiellement sur les personnes qui ont également utilisé des héritages et des prêts, en plus des fonds EPL. Mais leur proportion reste faible, avec 3% des utilisateurs de l'EPL. Certes, ces 3% des personnes recourant à l'EPL sont plutôt mieux lotis que les autres en termes de taux de fonds propres. Mais leurs capacités financières I et II sont sensiblement plus faibles.

Conclusion et perspectives

Les enseignements émanant de cette enquête permettent notamment d'évaluer la mesure dans laquelle l'objectif de l'encouragement à la propriété du logement à l'aide des fonds de prévoyance a été atteint. Si celui-ci consiste à rendre la propriété du logement accessible à de larges parts de la population, et surtout aux jeunes familles, l'analyse descriptive ne révèle qu'une réussite partielle. L'objectif de soutien des jeunes gens, notamment, n'a pas été atteint. En revanche, l'objectif d'encouragement des familles peut être considéré comme atteint. On peut également admettre que l'encouragement à la propriété du logement permet à un plus grand nombre de personnes d'acquérir un logement. Cela transparait particulièrement dans le fait que les utilisateurs de l'EPL connaissent une situation financière nettement moins favorable que les non-utilisateurs.

Or, précisément, la moins bonne situation financière des utilisateurs de l'EPL suscite sans cesse des débats politiques. Concrètement, on craint que des gens acquièrent ainsi des logements qu'ils ne pourraient pas s'offrir sans l'EPL et les bas taux d'intérêt. Il ne peut donc pas être exclu que la collectivité doive soutenir financièrement ces personnes à travers l'aide sociale ou l'aide d'urgence. Des études complémentaires devraient donc évaluer la part des personnes susceptibles de connaître des difficultés financières à la suite d'une augmentation des taux d'intérêt et déterminer quelles sont les caractéristiques de ces personnes au plan sociodémographique, et en ce qui concerne leur logement et son financement. En outre, il faudrait étudier les implications possibles d'une augmentation des taux d'intérêt sur la situation financière future des utilisateurs de l'EPL.