
Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle



BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN
OFFICE FEDERAL DU LOGEMENT
UFFICIO FEDERALE DELLE ABITAZIONI
UFFIZI FEDERAL PER L'ABITAR

Éditeur

Office fédéral du logement
Storchengasse 6
2540 Granges
Tél. 032 654 91 11
Fax 032 654 91 10
www.bwo.admin.ch

Auteurs

Daniel Hornung, Thomas Röthlisberger

Mandataire

HORNUNG Wirtschafts- und Sozialstudien / Études économiques et sociales
Konsumstr. 20
3007 Berne
Tél. 031 372 42 72
Fax 031 398 33 63
info@hornung-studien.ch

Cette brochure est basée sur l'étude suivante, réalisée sur mandat de l'Office fédéral des assurances sociales et en collaboration avec l'Office fédéral du logement: D. Hornung et al., Analyse des effets de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL), Aspects de la sécurité sociale, Rapport de recherche n° 17/03, Berne 2003 (n° de commande OFCL 318.010.17/03f).
www.bbl.admin.ch/bundespublikationen.

L'étude peut également être téléchargée depuis le site Internet de l'Office fédéral des assurances sociales:

www.bsv.admin.ch/forschung/publikationen/f/index.htm#alter

Encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

**Sur mandat de
l'Office fédéral du logement**

Mars 2004

Avant-propos

L'article 18 de l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement charge l'Office fédéral des assurances sociales de réaliser, avec les milieux spécialisés, des analyses sur les conséquences des lois et, le cas échéant, d'apporter les correctifs nécessaires.

Une première étude a été effectuée en 1997 déjà. Mais les résultats de cette enquête, intervenue trop peu de temps après l'entrée en vigueur, n'ont pas permis de répondre aux questions posées.

Huit ans après l'entrée en vigueur, tant la loi sur l'encouragement à la propriété du logement (EPL) que celle sur le libre passage ont fait l'objet d'une nouvelle enquête détaillée. La présente publication constitue un résumé de cette étude, laquelle a été complétée par les données sur les bâtiments et les logements recueillies dans le cadre du recensement de la population de l'an 2000, ce qui a permis d'en orienter les questions plutôt sur la politique du logement que sur l'aspect de la prévoyance.

En conclusion, on peut affirmer que l'objectif de la loi – faciliter l'accès à la propriété du logement pour les assurés – a été atteint. On n'a certes pas constaté de relation directe et parallèle entre les versements anticipés EPL et l'ampleur de la hausse du taux de logements occupés par leur propriétaire dans les différents cantons au cours des années 1990, mais l'importance de l'EPL se révèle très nettement à travers les questionnaires écrits des personnes ayant bénéficié de versements anticipés. Les changements de propriétaires cofinancés au moyen des fonds EPL représentent un cinquième environ des achats des logements en propriété existants et pas moins d'un achat de maison ou d'appartement neuf sur trois est en partie financé par un versement anticipé EPL ou une mise en gage EPL. Des estimations antérieures prévoyaient qu'un grand nombre d'assurés tireraient parti de ces mesures. Ce pronostic s'est confirmé: chaque année, un assuré sur cent environ a recours à ces possibilités. De plus, le nombre de demandes augmente d'année en année. On constate par ailleurs que la solution du versement anticipé a été très largement préférée à celle de la mise en gage.

Il est encore impossible de préciser de quelle manière le succès de ces mesures va influencer sur les prestations de prévoyance. Lorsque la loi est entrée en vigueur, en 1995, de nombreux observateurs craignaient qu'en acquérant leur logement de cette manière, les salariés peu fortunés n'amoindrisse trop fortement les prestations de prévoyance futures et ne mettent ainsi en péril l'ensemble de leur système de prévoyance. Nous ne saurons dans quelle mesure ces craintes étaient fondées que lorsqu'un plus grand nombre de bénéficiaires d'un versement anticipé auront atteint l'âge de la retraite.

Table des matières

	Page
Avant-propos	1
Table des matières	3
Liste des graphiques	4
Introduction	5
Qu'est-ce que «l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle»?	5
Quel est le contenu du présent document?	5
Qui a bénéficié des fonds EPL?	7
Essentiellement des personnes souhaitant fonder ou agrandir une famille	7
Forte présence des hommes	7
De nombreux bénéficiaires habitent en France, ...	8
... en Suisse romande et dans les cantons à vocation urbaine	9
Nombreux ménages au revenu moyen	9
À quelles fins les fonds EPL ont-ils été affectés?	12
Un versement anticipé sur deux a servi à l'achat d'un logement	12
L'acquisition de logements au moyen d'un versement anticipé EPL est surtout le fait de jeunes gens	12
Quelle ampleur ont atteint les fonds EPL sollicités?	14
Intensification progressive de l'utilisation des versements anticipés EPL	14
La majeure partie des versements sont inférieurs à 60 000 francs	15
Mises en gages moins sollicitées	15
Quelle est l'importance de l'EPL sur le marché du logement?	17
Quels autres instruments financiers jouent un rôle dans l'encouragement à la propriété du logement?	18
Le 3 ^e pilier est surtout utilisé par les plus personnes à haut revenu	19
Quel type de propriété du logement a été financé par l'EPL?	20
Les objets financés au moyen de l'EPL reflètent le parc immobilier actuel	20
Répartition intercantonale inégale des maisons familiales financées par l'EPL	21
Nombre particulièrement élevé de grands logements	22
Quels effets sont constatés sur l'aménagement du territoire?	23
L'EPL a favorablement influencé l'aménagement du territoire	23
Le taux de logements occupés par leur propriétaire a-t-il progressé grâce à l'EPL?	25
Aucune relation directe entre les versements anticipés EPL et la croissance du taux de logements occupés par leur propriétaire dans les cantons	25
Les versements anticipés EPL jouent cependant un rôle majeur dans l'acquisition de logements en propriété	26
Quels sont les inconvénients et les effets indésirables de l'EPL?	28
Effets à long terme encore inconnus	28
Les utilisations non conformes sont rares	28
Annexe: choix de données	29

Liste des graphiques

	Page
Graph. 1: Bénéficiaires de VA et taux de logements occupés par leur propriétaire, par âge	7
Graph. 2: Bénéficiaires de VA 1995–2001, par pays de domicile	8
Graph. 3: Parts cantonales du total suisse des bénéficiaires de VA 1995–2001 et des propriétaires de logement en 2000	9
Graph. 4: Bénéficiaires de VA 1995–2002, par classes de revenu	10
Graph. 5: Bénéficiaires de VA 1995–2002, par type de ménage	11
Graph. 6: Affectation des versements anticipés EPL 1995–2002	12
Graph. 7: Nombre des bénéficiaires et montants des VA 1995–2001	14
Graph. 8: Versements anticipés EPL 1995–2001, par importance du montant	15
Graph. 9: Utilisation de fonds EPL, changements de propriétaires et construction de logements et de maisons familiales, Suisse 1995–2001	17
Graph. 10: Recours à des sources de financement en complément aux versements anticipés EPL 1995–2002	18
Graph. 11: Utilisation de fonds du 3 ^e pilier pour le financement de la propriété du logement 1995–2002	19
Graph. 12: Pourcentages des logements en propriété financés par l'EPL 1995–2002, par type de construction	20
Graph. 13: Nouveaux logements financés par l'EPL 1995–2002 et logements habités par leur propriétaire en 2000, par type de construction	21
Graph. 14: Maisons familiales construites entre 1995 et 2002 et financées par des VA, par canton	22
Graph. 15: Achats de nouveaux logements en propriété financés au moyen de VA et total de nouvelles maisons familiales, par type de commune, 1995–2002	24
Graph. 16: Versements anticipés EPL et variation du taux de logements occupés par leur propriétaire, par canton	25
Graph. 17: Avis des bénéficiaires sur l'effet des versements anticipés	26

Introduction

Qu'est-ce que «l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle»?

L'encouragement à la propriété du logement (EPL) au moyen de la prévoyance professionnelle se traduit par l'autorisation d'utiliser les fonds du 2^e pilier pour financer l'achat de son propre logement avant d'atteindre l'âge de la retraite. Dès le 1^{er} janvier 1995, il est possible d'utiliser les avoirs de la prévoyance professionnelle pour

- acquérir, construire, rénover ou agrandir un logement en propriété,
- amortir des hypothèques,
- acquérir des parts de coopératives immobilières ou des actions de sociétés immobilières de locataires-propriétaires.

L'utilisation des fonds EPL peut revêtir la forme de versements anticipés (VA) ou de mises en gage des avoirs de prévoyance.

L'EPL au moyen de la prévoyance professionnelle a pour but de faciliter l'accès à la propriété du logement pour les ménages jeunes ou peu fortunés et ainsi de contribuer à relever le taux de logements occupés par leur propriétaire en Suisse, lequel reste bas en comparaison internationale.

Quel est le contenu du présent document?

L'EPL au moyen de la prévoyance professionnelle est réglée par les art. 30a à 30e de la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) ainsi que par l'ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (OEPL). L'article 18 de l'OEPL prescrit la réalisation d'une «analyse des effets de l'encouragement à la propriété du logement». L'Office fédéral des assurances sociales a fait effectuer une telle analyse avec le concours de l'Office fédéral du logement. Le rapport de recherche complet en a été publié dans la série «Aspects de la sécurité sociale» de l'OFAS.¹

Le présent document est constitué essentiellement d'un résumé du rapport de recherche en question. De plus, il comporte des évaluations plus poussées ainsi que des données sur les bâtiments et les logements recueillies dans le cadre du recensement de l'an 2000 et qui ont été publiées après la parution du rapport de recherche susmentionné.

¹ Cf. D. Hornung et al., Analyse des effets de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle (EPL), Aspects de la sécurité sociale, Rapport de recherche n° 17/03, Berne 2003 (n° de commande OFCL 318.010.17/03 f). www.bbl.admin.ch/fr/bundespublikationen.

Modalités d'application de l'EPL

Affectation

Les fonds EPL ne peuvent être consacrés qu'au logement habité par le bénéficiaire et pour un seul objet. Le financement de logements de vacances ou de résidences secondaires au moyen de fonds EPL n'est pas autorisé.

Versements anticipés (VA)

Le montant minimal d'un versement anticipé est de 20 000 francs. Ce montant peut être inférieur lors de l'acquisition de parts sociales de coopératives immobilières ou de participations analogues ainsi que lors du retrait de fonds d'un compte ou d'une police de libre passage.

Un versement anticipé peut être obtenu tous les cinq ans et jusqu'à trois ans avant la première date possible de mise à la retraite.

Jusqu'à l'âge de 50 ans, les assurés peuvent obtenir une somme équivalant au maximum à leur prestation de libre passage² selon la LPP, puis au maximum à la prestation de libre passage à laquelle ils avaient droit à l'âge de 50 ans ou à la moitié de la prestation de libre passage si ce montant est plus élevé.

Après un versement anticipé, les prestations de prévoyance sont réduites dans une mesure fixée par le règlement de l'institution de prévoyance concernée.

Mises en gage

Les assurés peuvent mettre en gage le droit aux prestations de prévoyance ou un montant à concurrence de leur prestation de libre passage. La couverture d'assurance n'est en principe pas affectée par la mise en gage. Elle n'est réduite qu'en cas de réalisation du gage.

Remboursement et mention au registre foncier

Les versements anticipés doivent être remboursés en cas de cession du logement en propriété. Afin d'assurer le remboursement des versements anticipés en cas de cession de l'objet, une restriction du droit d'aliéner doit être mentionnée au registre foncier. Cette mention ne peut être radiée que trois ans avant la mise à la retraite ou en présence d'un autre cas de prévoyance. Après la mise à la retraite, la restriction du droit d'aliéner peut être radiée du registre foncier sans autre condition.

Nombreuses sources de données

L'analyse des effets de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle tient compte de nombreuses sources, dont notamment:

- des questionnaires soumis oralement et par écrit aux institutions de prévoyance;
- l'exploitation des données anonymisées sur les versements anticipés et les remboursements EPL des années 1995 à 2001;
- une enquête écrite auprès de 1939 personnes ayant obtenu des versements anticipés ou effectués des remboursements EPL entre 1995 et 2002;
- une enquête écrite auprès des autorités de surveillance LPP;
- un questionnaire oral soumis à une sélection de banques accordant des prêts hypothécaires.

² Prestation de libre passage = montant versé à la nouvelle institution de prévoyance lors d'un changement de caisse de pension.

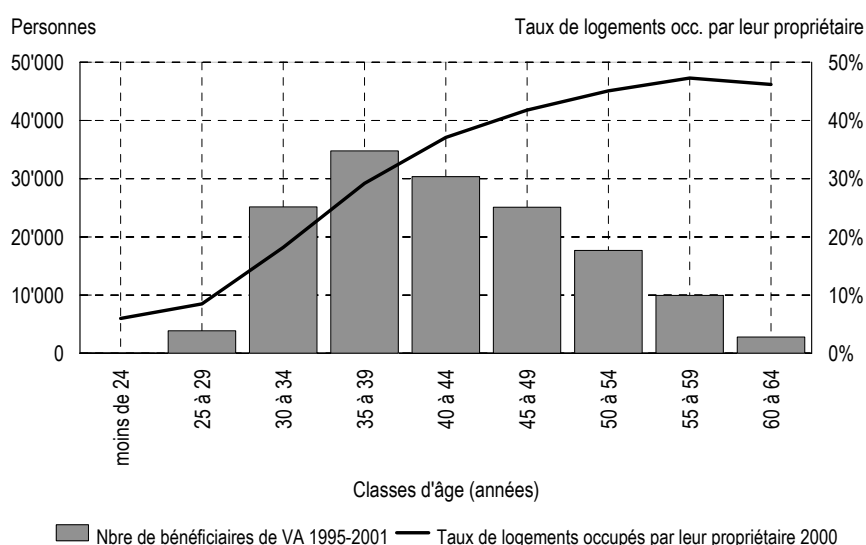
Qui a bénéficié des fonds EPL?

Essentiellement des personnes souhaitant fonder ou agrandir une famille

La majorité des bénéficiaires étaient âgés de 30 à 44 ans au moment de leur (premier ou unique) versement anticipé. La tranche d'âge des 35 à 39 ans est particulièrement représentée. Il s'agit de la phase de vie au cours de laquelle le besoin d'espace augmente pour de nombreux ménages. Le graphique 1 montre que le taux de logements occupés par leur propriétaire croît fortement dans la classe d'âge des 30 à 44 ans. Cela signifie que de nombreux ménages achètent un logement à cet âge. Or c'est précisément dans cette tranche d'âge que la plupart des versements anticipés EPL ont été effectués. Ce fait indique de manière évidente que les versements anticipés EPL ont fréquemment été utilisés pour *acquérir* des logements. L'utilisation des fonds EPL est analysée plus en détail aux pages 12 et suivantes du présent document.

Graphique 1

Bénéficiaires de versements anticipés (VA) et taux de logements occupés par leur propriétaire, par âge



Sources: Administration fédérale des contributions; Office fédéral de la statistique.

Forte présence des hommes

Les bénéficiaires de versements anticipés sont constitués à 69% d'hommes et à 31% de femmes. Les hommes ne forment que 63% de l'effectif total des assurés LPP actifs, les femmes en composant 37%. Les hommes sont donc plus nombreux à tirer parti des versements anticipés. Ce fait s'explique par leur revenu et leur niveau de salaire généralement plus élevés. En d'autres termes, les femmes travaillent plus fréquemment à temps partiel, gagnent moins que leurs collègues masculins et leurs

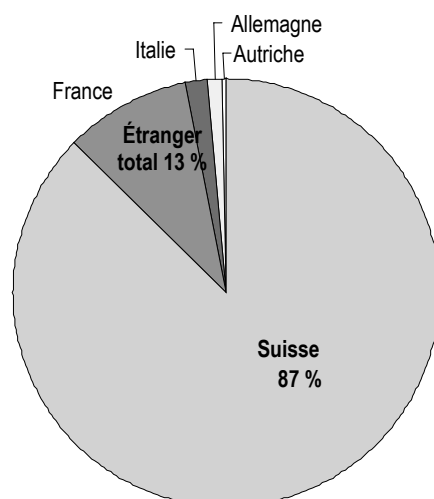
avoirs de prévoyance sont ainsi souvent inférieurs ou inexistant. En conséquence, les femmes ont recouru, respectivement ont pu recourir moins souvent aux versements anticipés pour financer la propriété de leur logement.

De nombreux bénéficiaires habitent en France, ...

Le 87% des bénéficiaires des années 1995 à 2001 sont domiciliés en Suisse, 13% vivent à l'étranger (régions limitrophes). La grande majorité – 75% – des bénéficiaires domiciliés à l'étranger vivent en France. Cette proportion est sensiblement plus élevée que celle des frontaliers, dont seuls 50% environ vivent en France.³

Graphique 2

Bénéficiaires de VA 1995–2001, par pays de domicile



Source: Administration fédérale des contributions.

Deux faits surtout expliquent qu'une part disproportionnée des fonds EPL ait pris la direction de la France:

En France, les prestations en capital des assurances sociales ne sont pas imposables, contrairement aux rentes. Cette situation rend les versements anticipés attractifs pour les personnes domiciliées en France, d'autant plus que l'impôt à la source payé en Suisse sur le capital versé est restitué en France. Dans les autres pays voisins, l'imposition fiscale s'applique aux prestations en capital et aux rentes ou à aucune des deux.

En France, les prix des terrains et des immeubles sont sensiblement inférieurs à ceux pratiqués en Suisse. De plus, la région genevoise n'offre que des possibilités limitées de construire des maisons individuelles sur territoire suisse, ce qui accroît d'autant l'attrait de la France en la matière.

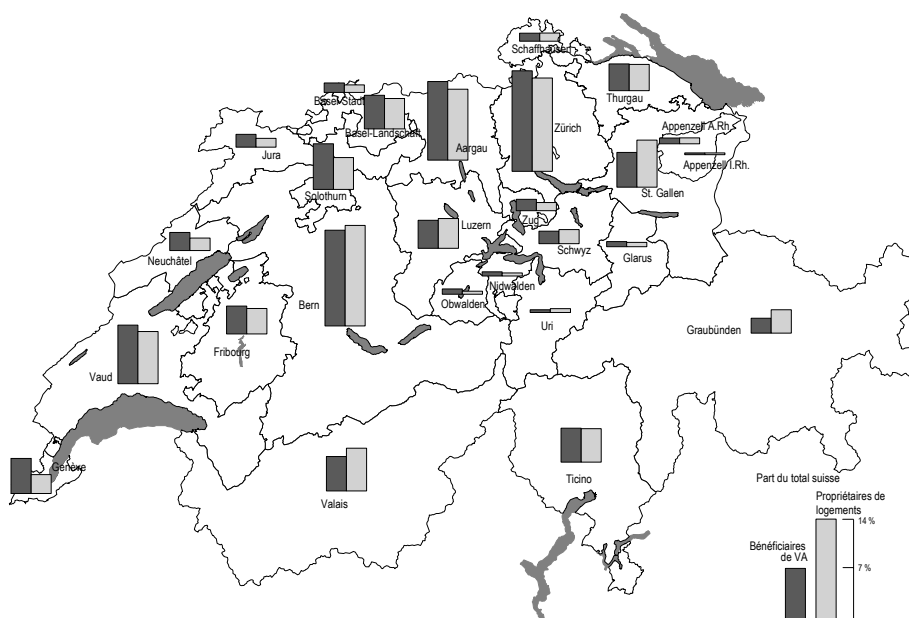
³ Les 50% en question sont en fait constitués de frontaliers de *nationalité* française (le domicile des frontaliers n'est pas connu, mais il correspond certainement dans une très large mesure à leur nationalité).

... en Suisse romande et dans les cantons à vocation urbaine

La répartition cantonale révèle que les versements anticipés ont été sollicités en majeure partie par des personnes domiciliées dans les deux cantons les plus peuplés du pays – Zurich et Berne. Près de 14% des bénéficiaires domiciliés en Suisse habitent dans le canton de Zurich, soit davantage que le taux de propriétaires de logement en l'an 2000 (13%).

Graphique 3

Parts cantonales du total suisse des bénéficiaires de VA 1995–2001 et des propriétaires de logement en 2000



Sources: Administration fédérale des contributions; Office fédéral de la statistique; Swisstopo; tableau 2 en annexe.

Une proportion de bénéficiaires supérieure à la moyenne suisse est également constatée dans d'autres cantons, à savoir d'une part en Suisse romande (Valais excepté⁴) et d'autre part dans les cantons d'Argovie, de Bâle-Campagne et de Soleure – soit dans des régions proches ou voisines des grands centres.

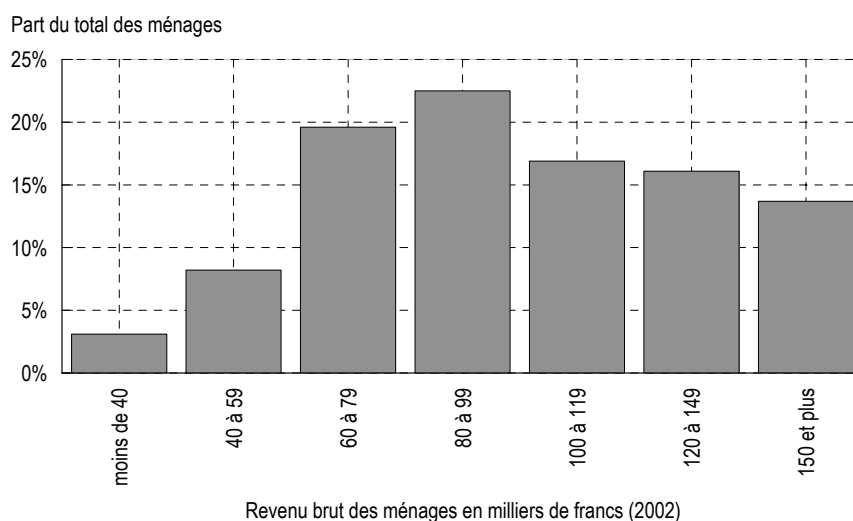
Nombreux ménages au revenu moyen

La répartition des bénéficiaires par classes de revenu montre que les versements anticipés ont concerné d'abord des personnes disposant d'un revenu bas à moyen. Plus de la moitié des bénéficiaires indiquèrent un revenu du ménage inférieur à

⁴ Dans le canton du Valais, la possibilité de créer des propriétés par étages existait dès avant 1965 (l'année où elle fut introduite au niveau fédéral). C'est pourquoi ce canton connaît depuis fort longtemps une proportion élevée de propriétaires de logements.

100 000 francs. La classe de revenu la plus fortement représentée est celle de 80 000 à 100 000 francs, laquelle regroupe plus d'un cinquième de tous les bénéficiaires de versements anticipés.

Graphique 4
Bénéficiaires de VA 1995–2002, par classes de revenu



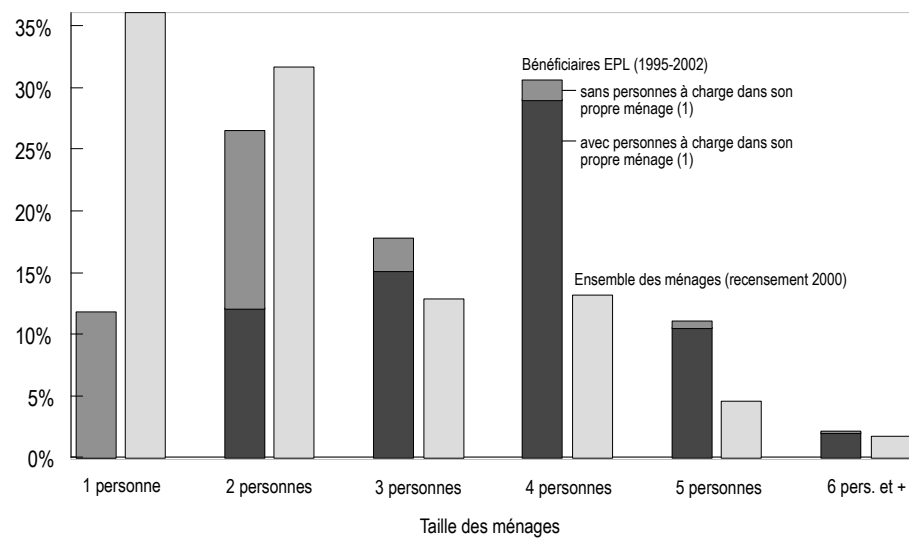
Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

Il s'avère que les bénéficiaires vivaient le plus souvent en ménages de quatre personnes comportant également, outre la personne bénéficiaire, des personnes à charge, soit des enfants et/ou un conjoint ou partenaire. Les bénéficiaires de fonds EPL vivaient nettement plus fréquemment en ménages nombreux (quatre personnes et plus) que l'ensemble de la population (cf. graph. 5).

On peut en conclure que les versements anticipés ont bénéficié dans une très large mesure aux ménages dits «seuil», c'est-à-dire les ménages qui n'auraient probablement pas pu, ou pas encore pu accéder à la propriété de leur logement sans les fonds en question.

Graphique 5
Bénéficiaires de VA 1995–2002, par type de ménage

Part du total des ménages



(1) Au moment du premier ou unique versement anticipé

Sources: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; Office fédéral de la statistique.

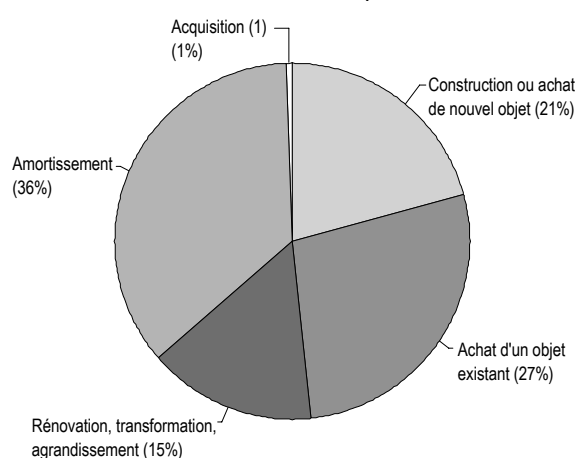
À quelles fins les fonds EPL ont-ils été affectés?

Un versement anticipé sur deux a servi à l'achat d'un logement

Dans 21% des cas, les versements anticipés EPL ont été consacrés à l'achat d'un logement nouvellement construit et 27% d'entre eux ont servi à financer l'acquisition d'un logement existant. Dans l'ensemble, près de la moitié des versements anticipés EPL ont donc été utilisés pour financer la construction ou l'acquisition d'un logement. Le deuxième type d'utilisation le plus fréquent a été l'amortissement d'hypothèques: 36% des bénéficiaires ont consacré les fonds de la prévoyance professionnelle à cette fin.

Les fonds EPL ont été utilisés sensiblement moins souvent pour financer des travaux de rénovation, de transformation ou d'agrandissement d'un bien-fonds (14% des cas) ou pour acquérir des parts de coopératives immobilières ou des actions de sociétés immobilières de locataires-propriétaires (1%).

Graphique 6
Affectation des versements anticipés EPL 1995–2002



(1) Parts sociales de coopératives immobilières ou actions de sociétés de locataires-propriétaires

Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

L'acquisition de logements au moyen d'un versement anticipé EPL est surtout le fait de jeunes gens

La répartition par types d'utilisation s'écarte des déclarations précédentes pour certaines classes d'âge. Les personnes âgées de plus de 60 ans ont ainsi plus souvent consacré les versements anticipés à l'amortissement d'hypothèques qu'à l'acquisition ou à la construction de logements. L'inverse est vrai pour les personnes âgées de

moins de 40 ans, qui ont utilisé les versements anticipés nettement plus souvent pour financer l'achat d'une propriété que pour amortir des hypothèques.

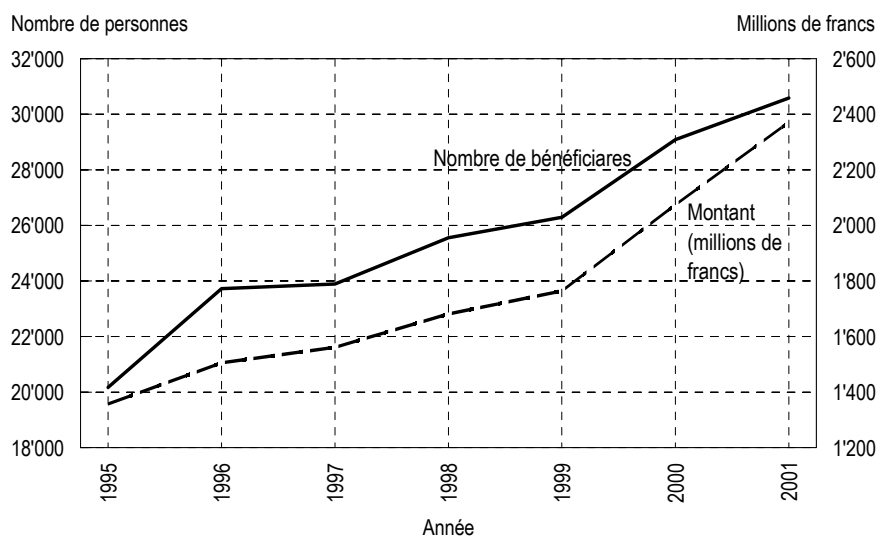
Quelle ampleur ont atteint les fonds EPL sollicités?

Entre le début de 1995 et la fin de 2001, 175 000 personnes ont bénéficié de 186 000 versements anticipés pour un total de 12,3 milliards de francs. Cela représente une moyenne annuelle de 25 000 personnes et de près de 1,8 milliard de francs. Le montant moyen par personne s'élève à plus de 70 000 francs.

En moyenne annuelle, quelque 0,8% des assurés LPP actifs ont ainsi sollicité un versement anticipé, ce qui correspond à 5,6% du total des opérations effectuées de 1995 à 2001. Non seulement le nombre de bénéficiaires est relativement élevé, mais la somme des versements anticipés EPL atteint une ampleur très respectable, correspondant à pas moins de 10% des investissements dans le bâtiment. Et si l'on ne considère que les types d'utilisation «Achat/construction», «Rénovation» et «Achats de parts», en exceptant donc les amortissements, la somme des versements anticipés atteint tout de même encore plus de 6% du montant des investissements dans le bâtiment.

Graphique 7

Nombre des bénéficiaires et montants des VA 1995–2001



Source: Administration fédérale des contributions.

Intensification progressive de l'utilisation des versements anticipés EPL

Le recours aux versements anticipés EPL a connu une nette augmentation au cours des dernières années. Le nombre de bénéficiaires est ainsi passé de 20 000 en 1995 à plus de 30 000 en 2001 et la somme des montants versés a progressé de 1,3 milliard à près de 2,4 milliards de francs. Le montant moyen par personne des versements a également marqué une hausse sensible, passant de 67 000 francs en

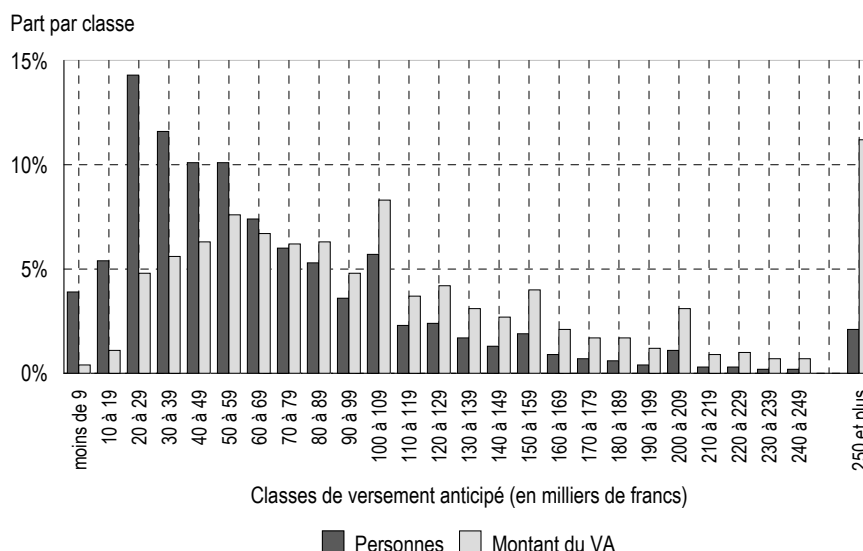
1995 à 77 500 francs en 2001. Cette augmentation est due entre autres au fait que de plus en plus d'assurés LPP disposent d'importants avoirs de vieillesse ou de libre passage (introduction de l'obligation LPP en 1985).

La majeure partie des versements sont inférieurs à 60 000 francs

Bien que le versement anticipé moyen par personne atteint plus de 70 000 francs, il s'avère que la majorité des assurés perçoivent pour l'EPL un montant sensiblement moins élevé. La moitié environ des bénéficiaires ont touché un montant inférieur à 60 000 francs, et 15% d'entre eux n'ont reçu qu'un montant de l'ordre de 20 000 à 30 000 francs. La moyenne par versement n'atteint une valeur relativement élevée qu'en raison des montants importants perçus par un petit nombre d'assurés. Cet effet est rendu bien visible par la classe supérieure de montants du graphique 8 (250 000 francs et plus): le nombre de personnes concernées est relativement faible (2% des bénéficiaires), mais la somme des versements correspondants représente plus de 10% du total.

Graphique 8

Versements anticipés EPL 1995–2001, par importance du montant



Source: Administration fédérale des contributions.

Mises en gages moins sollicitées

Les mises en gage représentent quelque 15% du nombre et 17% du montant total des versements anticipés EPL.⁵ En nombres absolus, cela correspond à environ

⁵ Contrairement aux versements anticipés, les mises en gage EPL n'ont pas fait l'objet de relevés exhaustifs. Les indications mentionnées ici sont des estimations basées sur une enquête réalisée auprès de 79 institutions de prévoyance comptant ensemble quelque 275 000 personnes assurées (soit 8,6% des assurés LPP).

27 000 cas de mises en gage et à un total des fonds mis en gage de quelque deux milliards de francs pour les années 1995 à 2001.

Deux raisons principales sont à l'origine du manque d'engouement pour les mises en gage:

Premièrement, une mise en gage, contrairement à un versement anticipé, ne libère pas du paiement des intérêts de la dette. La mise en gage permet simplement un nantissement plus élevé ou plus avantageux de la propriété, mais pas un renoncement au capital d'emprunt, comme c'est le cas avec un versement anticipé. De nombreux assurés peuvent ainsi réduire davantage leur frais de logement qu'avec une mise en gage. Or cet aspect revêt une importance prépondérante précisément pour les ménages à revenu bas à moyen qui constituent la majeure partie des bénéficiaires de l'EPL.

La deuxième raison réside dans la nature même de la mise en gage. Contrairement au versement anticipé, son mode de fonctionnement est un peu complexe. En outre, la réalisation d'un gage peut entraîner des risques financiers imprévisibles. Si bien que de nombreux propriétaires de logement jouissent d'une situation financière plus claire grâce à un versement anticipé qu'avec une mise en gage.

D'autre part, le montant moyen par mise en gage est largement supérieur – de 18% – à celui des versements anticipés. Comme c'est le cas des versements anticipés, le nombre et le montant des mises en gages accusent une augmentation continue depuis l'entrée en vigueur de la réglementation EPL en 1995.

Quelle est l'importance de l'EPL sur le marché du logement?

Entre 1995 et 2001, 163 200 versements anticipés et 23 600 mises en gage ont été réalisés par des personnes domiciliées en Suisse.⁶ Comme mentionné précédemment, sur ces 186 800 financements EPL au total, 27% ont été consacrés à l'achat d'objets existants et 21% à l'achat de nouvelles constructions. En chiffres absolus, cela signifie que 50 400 changements de propriétaires d'objets existants et 39 300 achats de nouvelles propriétés ont été cofinancés au moyen de fonds EPL.

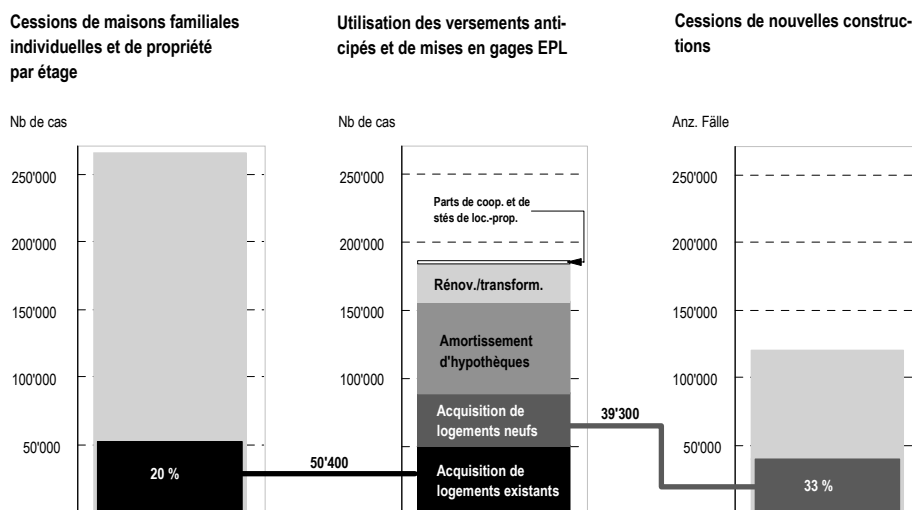
Les fonds EPL jouent ainsi un rôle important tant sur le marché suisse des objets existants que sur celui des nouvelles constructions de logements.

Les 50 400 changements de propriétaires cofinancés par des fonds EPL représentent en effet **près d'un cinquième de l'ensemble des quelque 260 000 achats de logements effectués en suisse** entre 1995 et 2001.

L'importance de l'EPL est encore plus évidente sur le marché des constructions de logements. **Pas moins d'un achat de nouvelle maison ou d'appartement neuf sur trois** a été cofinancé par un versement anticipé ou une mise en gage EPL: 39 300 versements anticipés et mises en gages EPL ont été consacrés à l'achat de nouvelles constructions, sur un total de 110 000 à 120 000 nouveaux objets vendus sur le marché suisse.

Graphique 9

Utilisation de fonds EPL, changements de propriétaires et construction de logements et de maisons familiales, Suisse 1995–2001



Sources: Office fédéral de la statistique; Administration fédérale des contributions; enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; enquête auprès des institutions de prévoyance; calculs HORNUNG études économiques et sociales.

⁶ On admet que la proportion de mises en gages destinées à l'étranger est la même que celle des versements anticipés, c'est-à-dire 12,5%.

Quels autres instruments financiers jouent un rôle dans l'encouragement à la propriété du logement?

Outre les versements anticipés EPL, le financement de la propriété du logement fait appel à de nombreuses autres sources de fonds.

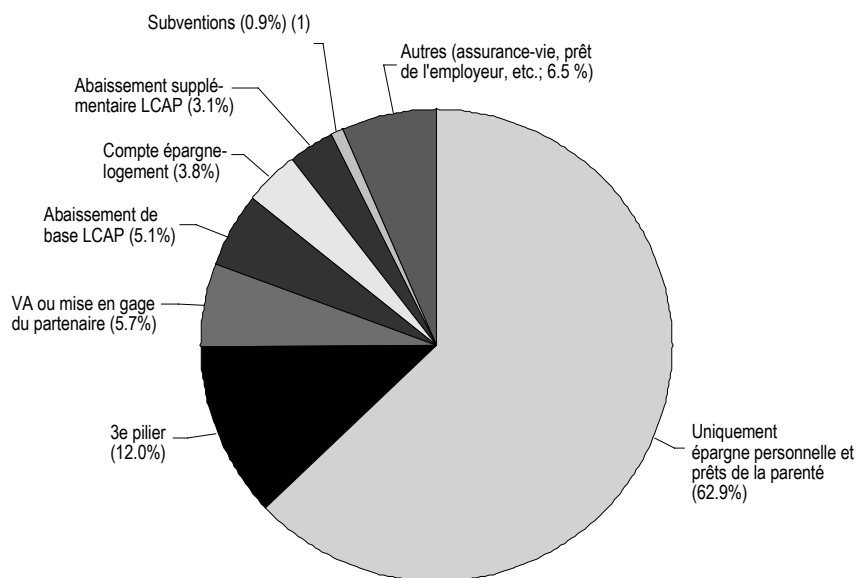
L'épargne et/ou les prêts consentis par la parenté constituent de loin la plus importante de ces sources. Presque deux tiers des bénéficiaires EPL ont eu recours également à cette forme de financement (et à aucune autre source de fonds propres).

Près de 6% des bénéficiaires EPL ont financé leur logement également au moyen d'un versement anticipé ou d'une mise en gage EPL de leur partenaire.

Environ 5% des objets financés par un versement anticipé EPL ont également profité d'un abaissement de base LCAP⁷ et un abaissement supplémentaire a été accordé dans 3% des cas. Les fonds issus de comptes épargne-logement (une forme d'épargne rare en Suisse et caractérisée par des allégements fiscaux et/ou des primes cantonales) ou encore provenant de prêts des employeurs ou d'assurances-vie jouent ici également un rôle secondaire.

Graphique 10

Recours à des sources de financement en complément aux versements anticipés EPL 1995–2002



(1) Loi fédérale concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne, subventions basées sur des arrêtés cantonaux et communaux.

Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

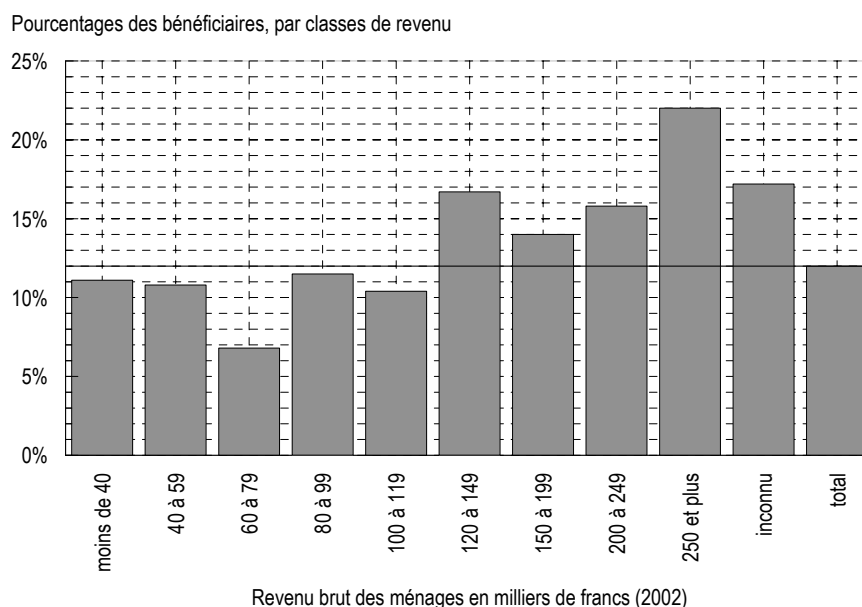
⁷ Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (remplacée le 1.10.2003 par la loi fédérale du 21 mars 2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, LOG).

Le 3^e pilier est surtout utilisé par les personnes à haut revenu

Les fonds du 3^e pilier ont constitué la troisième plus importante source de financement de la propriété du logement, en complément aux versements anticipés EPL et à l'épargne personnelle, respectivement aux prêts de la parenté: 12% des bénéficiaires ont eu recours à cette forme de financement. Comme le montre le graphique 11, les fonds du 3^e pilier ont pu être utilisés par des personnes disposant d'un revenu élevé, et donc en mesure de consacrer à leur prévoyance vieillesse des moyens dépassant le cadre du 2^e pilier.

Graphique 11

Utilisation de fonds du 3^e pilier pour le financement de la propriété du logement (parts du total des bénéficiaires de versements anticipés EPL) 1995–2002



Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

Quel type de propriété du logement a été financé par l'EPL?

Les objets financés au moyen de l'EPL reflètent le parc immobilier actuel

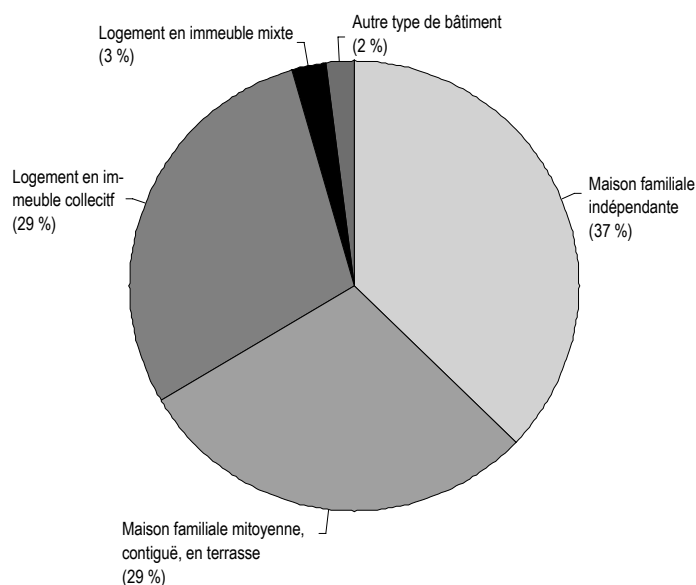
Un peu plus du tiers (37%) des objets financés au moyen de versements anticipés EPL sont des maisons familiales indépendantes. Près de 30% des objets concernent des formes d'habitation plus denses, soit des maisons mitoyennes, contiguës ou en terrasse. Suivent les logements dans des immeubles collectifs, avec également presque 30% du total. En comparaison, la part de logements d'autres types financés au moyen de l'EPL est négligeable (cf. graphique 12).

Les parts des différents formes de maisons familiales (indépendantes, mitoyennes, contiguës ou en terrasse) correspondent exactement à la répartition de ces types de construction dans l'effectif total (cf. graphique 13).⁸

On peut en déduire que l'encouragement à la propriété du logement au moyen du 2^e pilier reflète parfaitement la typologie des logements.

Graphique 12

Pourcentages des logements en propriété financés par l'EPL 1995–2002, par type de construction

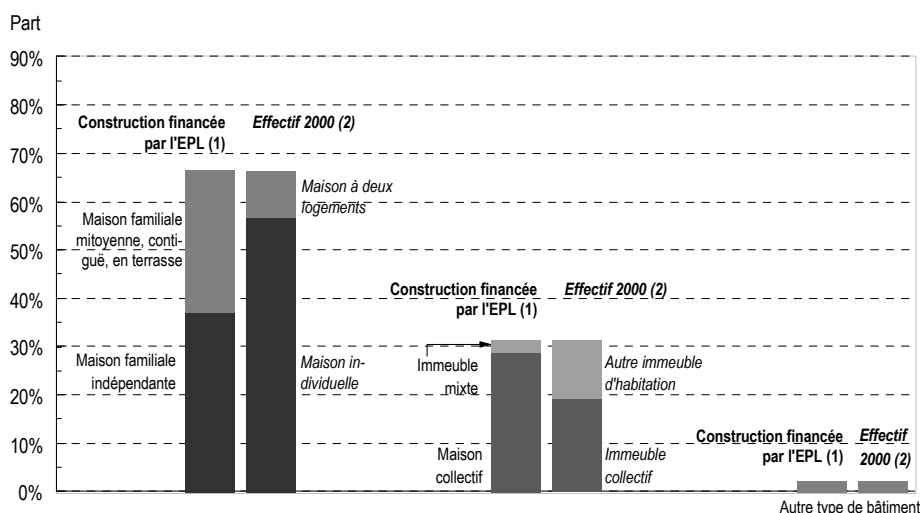


Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

⁸ Le recensement ne distingue pas entre maisons familiales indépendantes, mitoyennes, contiguës et en terrasse mais entre «maisons individuelles» et «maisons à deux logements». La catégorie «maisons individuelles» du recensement comprend aussi bien les maisons familiales indépendantes que les maisons mitoyennes, contiguës et en terrasse.

Graphique 13

Nouveaux logements financés par l'EPL 1995–2002 et logements habités par leur propriétaire en 2000, par type de construction



(1) Constructions de logements en propriété financés par l'EPL entre 1995 et 2002

(2) Effectif selon le recensement 2000

Sources: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; Office fédéral de la statistique.

Répartition intercantonale inégale des maisons familiales financées par l'EPL

La comparaison entre la répartition par cantons des maisons familiales⁹ financées par des versements anticipés EPL et celle de l'effectif total des nouvelles maisons familiales révèle quelques écarts marquants.

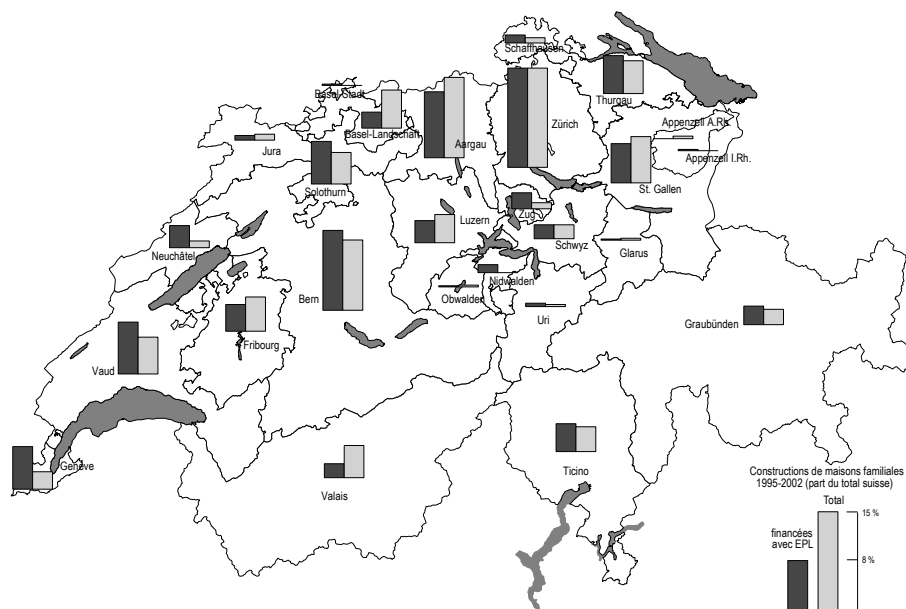
Ainsi, les cantons de Berne, Genève, Neuchâtel, Soleure, Vaud et Zoug affichent des proportions d'objets financés par des versements EPL largement supérieures à la moyenne. Dans les cantons fortement urbanisés de Genève, Vaud et Zoug, cette part importante de maisons familiales financées par l'EPL pourrait s'expliquer par le niveau des prix généralement élevé régnant dans les centres et à leur périphérie. Les fonds propres des ménages suffisent ainsi moins souvent au financement de leur logement, ce qui incite ces derniers à recourir en plus grand nombre aux fonds de prévoyance lors de la fondation ou de l'agrandissement de leur famille.

La situation inverse prévaut dans les cantons d'Argovie, de Bâle-Campagne, de Fribourg et du Valais, où la proportion de maisons familiales financées par des versements anticipés EPL est particulièrement faible comparée à l'ensemble des constructions effectuées dans cette catégorie de construction (cf. graphique 14).

⁹ Y compris les formes plus denses (maisons mitoyennes, contiguës et en terrasse).

Graphique 14

Maisons familiales construites entre 1995 et 2002 et financées par des VA, par canton (part du total suisse)



Sources: Administration fédérale des contributions; Office fédéral de la statistique; Swisstopo.

Nombre particulièrement élevé de grands logements

Quelque 60% des logements financés par des versements anticipés EPL comptent cinq pièces et plus. En comparaison, la proportion de nouveaux logements (en propriété et en location) de cinq pièces et plus construits durant la même période (1995–2002) n'est que de 36%. La part des logements de cinq pièces et plus sur l'effectif total des logements en propriété en l'an 2000 est également inférieure – elle ne s'élève à 56%.

La proportion si élevée de logements de cinq pièces et plus financés par des versements anticipés EPL n'a rien d'étonnant en regard de la présence massive de grands ménages parmi les bénéficiaires. Comme indiqué aux pages 10 et 11, près de 45% des ménages bénéficiaires comptent quatre personnes et plus.

Quels effets sont constatés sur l'aménagement du territoire?

Quelle influence a eu l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle sur l'utilisation du territoire? Assiste-t-on par exemple à une concentration de logements bénéficiant d'un tel financement aux périphéries et à des endroits éloignés des lieux de travail et mal desservis par les transports publics – l'EPL aurait-elle ainsi des effets indésirables sur l'aménagement du territoire?

Les données disponibles indiquent que les logements neufs bénéficiant d'un financement EPL ont été construits beaucoup plus fréquemment dans les zones urbaines que ce n'est le cas de l'effectif total des nouvelles maisons familiales. Le graphique 15 montre clairement que les nouveaux logements en propriété financés par les versements anticipés EPL (maisons familiales indépendantes, formes d'habitation plus denses et appartements) se concentrent pour l'essentiel sur sept types de communes, à savoir les centres moyens (type de commune n° 2), les communes riches (n° 5), les communes d'emploi de régions métropolitaines et non métropolitaines (n° 9 et 12), les communes suburbaines d'habitation de régions métropolitaines (n° 10) et les communes suburbaines et périurbaines d'habitation de régions non métropolitaines (n° 13 et 14).

L'EPL a favorablement influencé l'aménagement du territoire

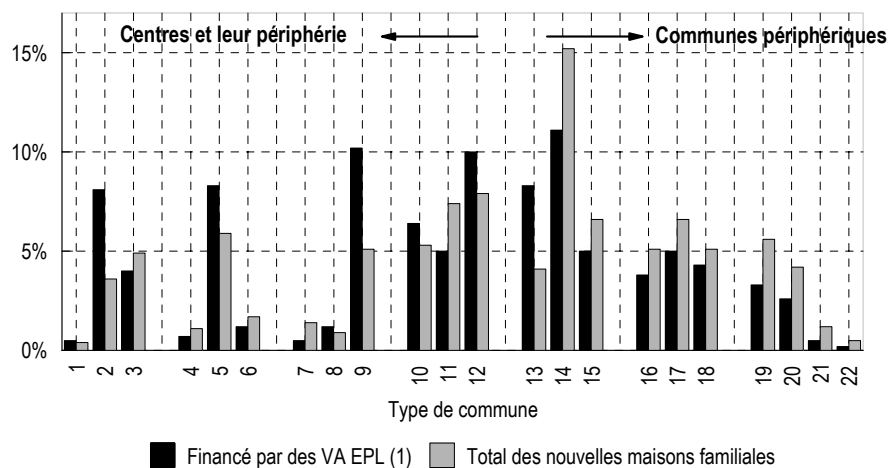
La répartition territoriale de *l'ensemble* des maisons familiales nouvellement construites témoigne d'une dispersion plus étendue que celle constatée ici: les communes périphériques et à vocation agricole affichent une proportion légèrement plus élevée de nouvelles constructions pour tous les types de maisons familiales.

Les nouvelles constructions financées par l'EPL au cours des années 1995 à 2002 n'ont donc pas renforcé, mais bien plutôt atténué le processus d'urbanisation constaté dans le secteur de la construction de maisons familiales.

Graphique 15

Achats de nouveaux logements en propriété financés au moyen de VA et total de nouvelles maisons familiales, par type de commune, Suisse 1995–2002

Part des logements en propriété, resp. de nouvelles MF sur le total de tous les types de communes



(1) Maisons familiales et logements en propriété

Sources: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; Office fédéral de la statistique.

Types de commune (typologie de l'Office fédéral de la statistique, 1990).

- | | |
|--|--|
| 1 Grands centres | 12 Communes d'emploi de régions non métrop. |
| 2 Centres moyens | 13 Communes suburbaines d'hab. de rég. non métrop. |
| 3 Petits centres | 14 Communes périurbaines de rég. non métrop. |
| 4 Centres de régions périphériques | 15 Communes d'allochtones à proportion moyenne d'émigrés pendulaires |
| 5 Communes riches | 16 Communes d'autochtones, à proportion moyenne ou forte d'émigrés pendulaires |
| 6 Communes touristiques | 17 Communes à population industrielle tertiaire |
| 7 Communes semi-touristiques | 18 Communes à population industrielle |
| 8 Communes de homes et d'asiles | 19 Communes à population agricole et industrielle |
| 9 Communes d'emploi de régions métropolitaines | 20 Communes à population agricole et tertiaire |
| 10 Communes suburbaines d'habitation de rég. métrop. | 21 Communes à population agricole |
| 11 Communes périurbaines de régions métropolitaines | 22 Communes en forte régression démographique |

Le taux de logements occupés par leur propriétaire a-t-il progressé grâce à l'EPL?

La possibilité de prélever de manière anticipée ou de mettre en gage des fonds du 2^e pilier a-t-elle généré une hausse du taux de logements occupés par leur propriétaire au cours des dernières années? Sept ans après la mise en vigueur de la réglementation EPL, cette question ne peut pas encore recevoir de réponse définitive. Mais certaines tendances sont tout de même déjà perceptibles.

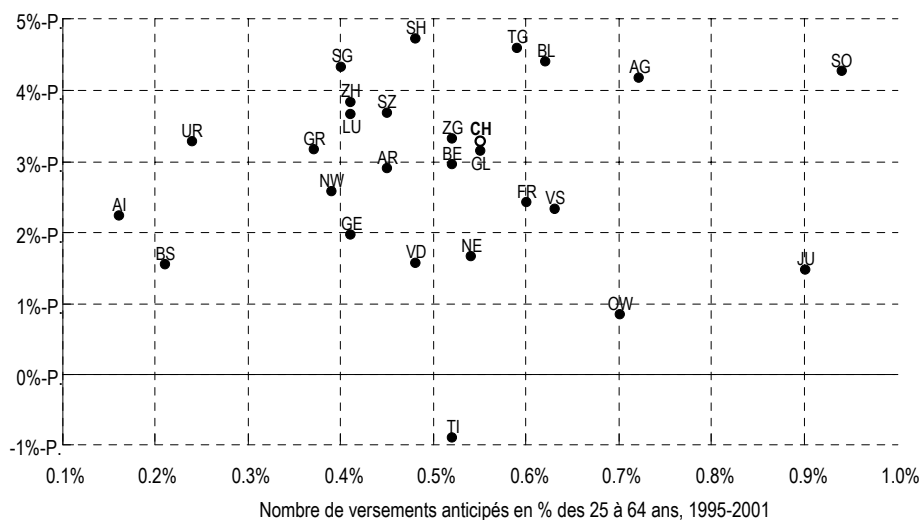
Aucune relation directe entre les versements anticipés EPL et la croissance du taux de logements occupés par leur propriétaire dans les cantons

De 1990 à 2000, en Suisse, la part de propriétaires a nettement progressé, passant de 31,3 à 34,6%. Cette hausse de 3,3 points a été dépassée, et en partie largement, dans une dizaine de cantons. Il s'avère toutefois que la progression du taux de propriété ne recoupe pas la répartition des versements anticipés EPL.

Graphique 16

Versements anticipés EPL et variation du taux de logements occupés par leur propriétaire, par canton

Variation du taux de logements occupés par leur propriétaire entre 1990 et 2000, en point de %



Sources: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; Office fédéral de la statistique.

Le graphique 16 montre que les cantons ayant enregistré un grand nombre de versements anticipés EPL sont rares à afficher en même temps une forte hausse du taux de logements occupés par leur propriétaire. Cela vaut par exemple pour les cantons d'Argovie et de Soleure. Le taux de propriété a en effet progressé tout aussi fortement dans des cantons comme Schaffhouse, Saint-Gall, Zurich et Lucerne, où relativement peu de versements anticipés EPL ont été réalisés. D'autre part, les

cantons du Jura et d'Obwald ont connu de nombreux cas de versements anticipés EPL sans pour autant que leur taux de logements occupés par leur propriétaire n'augmente particulièrement.

Ce résultat n'est pas surprenant compte tenu du fait que la hausse du taux de logements occupés par leur propriétaire est influencée également par d'autres facteurs que le retrait des fonds du 2^e pilier. Citons par exemple l'offre et le niveau des prix sur les marchés des terrains et du bâtiment, ou encore les accès routiers.

Les versements anticipés EPL jouent cependant un rôle majeur dans l'acquisition de logements en propriété

Le fait qu'aucun lien statistique direct ne peut être établi entre les retraits EPL et l'augmentation du taux de logements occupés par leur propriétaire dans les cantons ne signifie pas que l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle n'a eu aucune influence sur les achats de logements. Tout au contraire. Les résultats de l'enquête écrite adressés aux bénéficiaires EPL montrent très clairement l'importance de l'EPL:

Plus de la moitié des rénovations, transformations et agrandissements de logements financés par L'EPL n'auraient pas pu être effectués sans versements anticipés EPL. Dans un cas sur quatre, l'ampleur des travaux aurait dû être réduite.

Graphique 17

Avis des bénéficiaires sur l'effet des versements anticipés

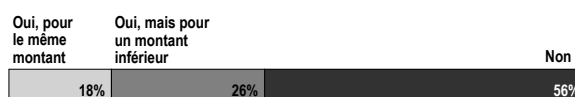
Amortissement

"Auriez-vous dû vous dessaisir de votre propriété si vous n'aviez pas pu amortir votre hypothèque à l'aide d'un versement anticipé?"



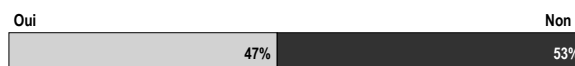
Rénovation/transformation

"Auriez-vous pu faire ces travaux sans versement anticipé du 2e pilier?"



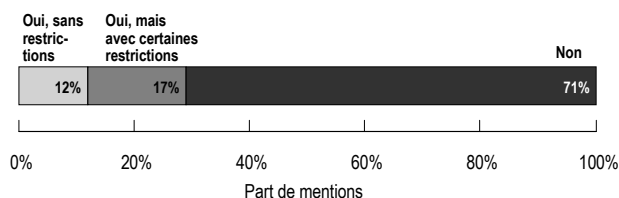
Achat de parts ou d'actions

"Auriez-vous pu vous installer dans le logement concerné (ou y rester) sans versement anticipé du 2e pilier?"



Achat ou construction

"Auriez-vous pu acquérir votre maison ou votre logement sans versement anticipé du 2e pilier?"



Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

Les résultats sont encore plus nets au niveau des achats de logements: pas moins de 71% des bénéficiaires n'auraient pas pu acquérir leur maison ou leur logement

sans versement anticipé, et 17% d'entre eux auraient dû se contenter d'un logement plus modeste.

Des résultats tout à fait éloquents: l'EPL au moyen de la prévoyance professionnelle a notablement contribué à faciliter l'accès à la propriété.

Quels sont les inconvénients et les effets indésirables de l'EPL?

Les effets de l'EPL exposés ci-dessus peuvent être qualifiés de globalement positifs. Mais ne relève-t-on pas également certains inconvénients ou effets indésirables dus par exemple au fait que les prestations de prévoyance sont réduites à la suite d'un versement anticipé? Et qu'en est-il des éventuelles utilisations non conformes, voire abusives de l'EPL?

Effets à long terme encore inconnus

Les effets produits par la réduction des prestations d'assurance ne peuvent pas être définitivement évalués à l'heure actuelle, la majorité des bénéficiaires n'ayant pas encore atteint l'âge de la retraite.

Néanmoins, les questionnaires susmentionnés soumis aux bénéficiaires indiquent que certains bénéficiaires ont dû subir des restrictions financières notables à la suite d'une forte réduction de leur rente causée par un versement anticipé du 2^e pilier. Il s'agit cependant en majorité de personnes touchant une rente vieillesse (sans invalidité) et disposant d'un revenu modeste. L'ampleur exacte de ce phénomène n'a toutefois pas encore pu être quantifiée, faute de données.

Nous ignorons de plus si des bénéficiaires retraités ont dû vendre leur logement parce que leur rente – réduite à la suite d'un versement anticipé EPL – ne suffisait pas à financer les charges de la propriété.

Les utilisations non conformes sont rares

L'utilisation non conforme des fonds EPL, par exemple l'amortissement et l'augmentation d'une hypothèque, et l'usage des fonds à des fins sans rapport avec la prévoyance ne sont pas exclus. Mais les données à disposition suggèrent que de tels cas sont rares. En outre, il s'est avéré que les versements anticipés et les mises en gage EPL n'ont été que rarement sollicités dans le but primaire d'optimiser la situation fiscale.

Annexe: choix de données

Tableau 1

Versement anticipés 1995–2001 par canton: nombre de personnes, nombre de versements anticipés, montant

Canton/ Pays	Personnes		Versements anticipés		Montant		
	Nombre	en % de CH (1)	Nombre	en % de CH (1)	Millions CHF	en % de CH (1)	CHF/pers.
ZH	19'714	12.9%	21'278	13.0%	1'738.391	15.6%	88'181
BE	18'772	12.3%	20'102	12.3%	1'251.059	11.3%	66'645
LU	5'319	3.5%	5'656	3.5%	371.615	3.3%	69'866
UR	314	0.2%	324	0.2%	20.727	0.2%	66'011
SZ	2'206	1.4%	2'361	1.4%	167.801	1.5%	76'066
OW	827	0.5%	882	0.5%	56.807	0.5%	68'690
NW	583	0.4%	628	0.4%	43.171	0.4%	74'049
GL	796	0.5%	842	0.5%	48.116	0.4%	60'447
ZG	2'008	1.3%	2'187	1.3%	167.861	1.5%	83'596
FR	5'275	3.4%	5'564	3.4%	318.469	2.9%	60'373
SO	8'808	5.8%	9'499	5.8%	556.660	5.0%	63'199
BS	1'611	1.1%	1'700	1.0%	113.649	1.0%	70'546
BL	6'424	4.2%	6'828	4.2%	467.070	4.2%	72'707
SH	1'363	0.9%	1'445	0.9%	94.585	0.9%	69'395
AR	896	0.6%	963	0.6%	56.062	0.5%	62'569
AI	81	0.1%	83	0.1%	5.394	0.0%	66'598
SG	6'646	4.3%	7'025	4.3%	427.585	3.8%	64'337
GR	2'684	1.8%	2'829	1.7%	185.450	1.7%	69'094
AG	15'365	10.0%	16'279	10.0%	1'055.124	9.5%	68'671
TG	5'064	3.3%	5'488	3.4%	359.572	3.2%	71'006
TI	6'461	4.2%	6'777	4.2%	457.537	4.1%	70'815
VD	11'392	7.4%	12'121	7.4%	903.229	8.1%	79'286
VS	6'595	4.3%	6'954	4.3%	410.970	3.7%	62'315
NE	3'352	2.2%	3'613	2.2%	210.048	1.9%	62'663
GE	6'737	4.4%	7'124	4.4%	673.537	6.1%	99'976
JU	2'295	1.5%	2'395	1.5%	110.457	1.0%	48'130
<i>pas de don.</i>	11'564	7.6%	12'251	7.5%	845.015	7.6%	73'056
Suisse	153'152	87.4%	163'198	87.5%	11'115.961	90.1%	72'581
Autriche	599	2.7%	672	2.9%	31.613	2.6%	52'775
Allemagne	1'975	8.9%	2'125	9.1%	134.495	11.1%	68'099
France	16'723	75.5%	17'569	75.3%	927.809	76.3%	55'481
Italie	2'822	12.7%	2'926	12.5%	118.833	9.8%	42'110
<i>autres</i>	41	0.2%	44	0.2%	3.391	0.3%	82'710
Étranger	22'160	12.6%	23'336	12.5%	1'216.141	9.9%	54'880
Total	175'312	100.0%	186'534	100.0%	12'332.102	100.0%	70'344

(1) CH et étranger = part en % du total; A, D, F, I et autres = part en % du total de l'étranger.

Source: Administration fédérale des contributions.

Tableau 2
Bénéficiaires EPL 1995–2001 et propriétaires de logement en 2000, par canton

Canton	Bénéficiaires EPL 1995–2001 (1)		Propriétaires de logement en 2000	
	Nb personnes	Part du total CH	Nb personnes	Part du total CH
ZH	19'714	13.9%	136'893	13.1%
BE	18'772	13.3%	146'541	14.0%
LU	5'319	3.8%	43'755	4.2%
UR	314	0.2%	6'201	0.6%
SZ	2'206	1.6%	21'228	2.0%
OW	827	0.6%	5'522	0.5%
NW	583	0.4%	5'415	0.5%
GL	796	0.6%	7'432	0.7%
ZG	2'008	1.4%	12'462	1.2%
FR	5'275	3.7%	38'170	3.6%
SO	8'808	6.2%	46'798	4.5%
BS	1'611	1.1%	11'823	1.1%
BL	6'424	4.5%	45'331	4.3%
SH	1'363	1.0%	12'065	1.2%
AR	896	0.6%	9'411	0.9%
AI	81	0.1%	2'941	0.3%
SG	6'646	4.7%	69'340	6.6%
GR	2'684	1.9%	34'743	3.3%
AG	15'365	10.9%	104'122	9.9%
TG	5'064	3.6%	38'459	3.7%
TI	6'461	4.6%	49'005	4.7%
VD	11'392	8.0%	76'381	7.3%
VS	6'595	4.7%	62'594	6.0%
NE	3'352	2.4%	19'164	1.8%
GE	6'737	4.8%	27'980	2.7%
JU	2'295	1.6%	13'671	1.3%
Suisse	141'588	100.0%	1'047'447	100.0%

(1) Avec indication du domicile.

Sources: Administration fédérale des contributions; Office fédéral de la statistique.

Tableau 3

Acquisitions de logements au moyen de versements anticipés EPL 1995–2002, par canton et type de construction

Parts

	MFI	MFM, MFC, MFT	Apprt. en IC	Appart. dans imm. d'habitation + autres usages	Autres types	Total avec indic. du type de logement
ZH	20.8%	39.2%	35.4%	3.3%	1.4%	100.0%
BE	33.0%	31.5%	31.5%	2.0%	2.0%	100.0%
LU	34.5%	31.0%	29.3%	0.0%	5.2%	100.0%
UR	0.0%	66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	100.0%
SZ	32.3%	22.6%	38.7%	6.5%	0.0%	100.0%
OW	50.0%	33.3%	16.7%	0.0%	0.0%	100.0%
NW	23.1%	15.4%	61.5%	0.0%	0.0%	100.0%
GL	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%	0.0%	100.0%
ZG	35.0%	5.0%	60.0%	0.0%	0.0%	100.0%
FR	64.3%	21.4%	7.1%	0.0%	7.1%	100.0%
SO	40.9%	24.5%	30.0%	0.9%	3.6%	100.0%
BS	20.0%	40.0%	40.0%	0.0%	0.0%	100.0%
BL	22.9%	40.0%	37.1%	0.0%	0.0%	100.0%
SH	40.6%	37.5%	15.6%	3.1%	3.1%	100.0%
AR	68.8%	12.5%	12.5%	0.0%	6.3%	100.0%
AI	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%
SG	43.8%	20.2%	30.3%	3.4%	2.2%	100.0%
GR	25.5%	23.4%	46.8%	2.1%	2.1%	100.0%
AG	37.2%	35.6%	22.2%	3.3%	1.7%	100.0%
TG	51.4%	28.6%	18.6%	1.4%	0.0%	100.0%
TI	58.5%	13.4%	25.6%	2.4%	0.0%	100.0%
VD	44.0%	31.3%	19.4%	2.2%	3.0%	100.0%
VS	44.8%	10.3%	36.2%	6.9%	1.7%	100.0%
NE	25.5%	31.4%	35.3%	3.9%	3.9%	100.0%
GE	21.3%	44.3%	34.4%	0.0%	0.0%	100.0%
JU	66.7%	14.8%	14.8%	0.0%	3.7%	100.0%
<i>pas de don.</i>	38.0%	32.0%	24.0%	4.0%	2.0%	100.0%
Suisse	37.3%	29.2%	29.0%	2.4%	2.1%	100.0%
Étranger	63.9%	17.7%	16.5%	1.3%	0.6%	100.0%
Total	39.6%	28.2%	27.9%	2.3%	1.9%	100.0%
<i>Parts</i>	<i>MI</i>	<i>Mà2L</i>	<i>IC</i>	<i>ABH</i>	<i>Autres imm.</i>	
<i>RP 2000 (1)</i>	<i>57.0%</i>	<i>9.3%</i>	<i>19.5%</i>	<i>12.0%</i>	<i>2.3%</i>	<i>100.0%</i>
ABH	Autre bâtiment d'habitation		MFI	Maison familiale indépendante		
IC	Immeuble collectif		MFM	Maison familiale mitoyenne		
Mà2L	Maison à deux logements		MFT	Maison familiale en terrasse		
MFC	Maison familiale contiguë		MI	Maison individuelle		

(1) Les parts se réfèrent aux logements habités par leur propre propriétaire selon le recensement 2000. Les catégories ne sont pas identiques à celles des logements concernés par l'EPL. Dans le recensement, les MFM, MFC et MFT comptent comme des maisons individuelles, pour autant que les unités de logement soient séparées par un mur coupe-feu.

Sources: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; Office fédéral de la statistique.

Tableau 4
Acquisitions de logements financés par des versements anticipés EPL 1995–2002,
par canton et nombre de pièces
Parts

Canton	Nombre d'unités de logement avec ... pièces			
	1 à 3	4	5 et plus	Total
ZH	9.1%	34.8%	56.1%	100.0%
BE	7.5%	32.7%	59.8%	100.0%
LU	7.1%	28.6%	64.3%	100.0%
UR	33.3%	0.0%	66.7%	100.0%
SZ	10.0%	40.0%	50.0%	100.0%
OW	0.0%	16.7%	83.3%	100.0%
NW	16.7%	16.7%	66.7%	100.0%
GL	16.7%	33.3%	50.0%	100.0%
ZG	35.0%	10.0%	55.0%	100.0%
FR	2.6%	28.9%	68.4%	100.0%
SO	11.9%	32.1%	56.0%	100.0%
BS	20.0%	20.0%	60.0%	100.0%
BL	17.2%	34.5%	48.3%	100.0%
SH	6.7%	20.0%	73.3%	100.0%
AR	0.0%	12.5%	87.5%	100.0%
AI	0.0%	0.0%	100.0%	100.0%
SG	7.1%	28.2%	64.7%	100.0%
GR	15.6%	28.9%	55.6%	100.0%
AG	10.5%	26.2%	63.4%	100.0%
TG	3.0%	34.3%	62.7%	100.0%
TI	12.7%	43.0%	44.3%	100.0%
VD	12.0%	20.0%	68.0%	100.0%
VS	26.3%	31.6%	42.1%	100.0%
NE	0.0%	45.8%	54.2%	100.0%
GE	9.8%	24.6%	65.6%	100.0%
JU	4.2%	20.8%	75.0%	100.0%
<i>pas de données</i>	9.3%	23.3%	67.4%	100.0%
Suisse	10.0%	29.9%	60.0%	100.0%
Étranger	15.2%	22.8%	62.1%	100.0%
Total	10.5%	29.3%	60.2%	100.0%

Source: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements.

Tableau 5

Acquisitions de maisons familiales financées par des versements anticipés EPL et total des maisons familiales nouvellement construites 1995–2002, par canton
Part du total en Suisse

Canton	Acquisition/construction d'une MF financée par des versements anticipés EPL 1995–2002, parts du total CH	Total des MF nouvellement construites 1995–2002, parts du total CH
ZH	14.9%	15.0%
BE	12.0%	10.7%
LU	3.3%	4.4%
UR	0.5%	0.5%
SZ	2.1%	2.3%
OW	0.2%	0.5%
NW	1.2%	0.2%
GL	0.2%	0.5%
ZG	2.4%	1.1%
FR	4.0%	5.3%
SO	6.4%	4.9%
BS	0.2%	0.2%
BL	2.4%	5.9%
SH	1.2%	1.0%
AR	0.0%	0.6%
AI	0.2%	0.2%
SG	5.9%	7.1%
GR	2.8%	2.5%
AG	9.9%	12.2%
TG	5.7%	5.1%
TI	4.2%	3.9%
VD	7.8%	5.7%
VS	2.1%	5.0%
NE	3.3%	1.2%
GE	6.4%	2.8%
JU	0.7%	1.1%
Suisse	100.0%	100.0%

Sources: enquête auprès des personnes ayant effectué des versements anticipés et des remboursements; Office fédéral de la statistique.