

**OFFICE FÉDÉRAL DES ASSURANCES
SOCIALES**

Domaine Affaires internationales
et prévoyance professionnelle
Mme Martina Stocker
Effingerstrasse 20

3003 BERNE

Paudex, le 30 avril 2012
OR/ir

Audition concernant un projet de rapport sur l'avenir du 2^e pilier

Madame, Monsieur,

L'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, nous nous permettons tout de même de vous faire part de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique, en nous limitant toutefois à la partie du rapport qui concerne très directement nos membres, à savoir celle consacrée aux versements en capital (problème C, p. 24 ss.). Nous sommes en mesure de vous faire part des considérations suivantes :

1. La Constitution fédérale donne mandat à la Confédération d'encourager l'accession à la propriété.

L'article 108 de la Constitution fédérale prévoit que : « La Confédération encourage la construction de logements ainsi que l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers [...] ».

2. Il y a une aspiration de la population à devenir propriétaire.

De nombreuses enquêtes montrent qu'une majorité de locataires a envie de devenir propriétaire. Les résultats de l'une de ces enquêtes ont par exemple été publiés en

mars 2011 par la section vaudoise de notre Union et la Chambre vaudoise immobilière. Il en ressort notamment que 57% des locataires ont le désir de devenir propriétaires. Cette proportion est même de 66% dans la tranche d'âge de 35 à 49 ans et... de 77% chez les 18 à 34 ans !

3. Il n'existe cependant aucun instrument spécifique d'encouragement de l'accession à la propriété.

Il y a certes la possibilité d'obtenir le versement anticipé des avoirs du 2^e pilier et de ceux du pilier 3a. Ces mesures sont cependant soumises à certaines conditions et, surtout, fiscalisées, ce qui est de nature à en diminuer sensiblement l'attrait. Par ailleurs, le peuple et les cantons se sont récemment prononcés contre le principe de l'introduction d'une épargne-logement.

4. Le taux de propriétaires est donc toujours très peu élevé en Suisse.

En conséquence logique de ce qui précède, le taux de propriétaires de leur logement en Suisse, de 38% environ, est toujours de loin le plus faible de tous les pays européens. A titre d'exemple, l'Allemagne compte 43% de propriétaires, la France 55%, la Grande-Bretagne plus de 68% et l'Espagne plus de 80%.

Compte tenu de ce qui précède, il serait particulièrement inopportun et malvenu de poser une restriction supplémentaire aux maigres possibilités d'encouragement de l'accession à la propriété qui existent. En clair, une limitation des possibilités actuelles de retrait de l'avoir du 2^e pilier viderait de quasiment toute sa substance le principe constitutionnel visant l'encouragement de l'accession à la propriété de son logement.

Il ne faut pas non plus oublier que la propriété de son logement est, en tant que telle, une forme de prévoyance vieillesse, les propriétaires à la retraite étant déchargés des frais de loyer, à l'inverse des autres motifs de retrait du 2^e pilier que sont la création d'une entreprise ou le départ à l'étranger. Il est dès lors pleinement justifié de maintenir intégralement les possibilités actuelles de retrait de l'avoir LPP en vue de l'acquisition de son logement.

Cela dit, on peut admettre que dans certains cas, des personnes puissent se trouver dépourvues à l'âge de la retraite avec une rente réduite, même si ces situations ne sont bien sûr pas seulement liées à l'achat d'un bien immobilier, mais peuvent dépendre de toute une série d'autres circonstances, en particulier familiales. Les problèmes y relatifs devraient donc en priorité être réglés par d'autres biais (par exemple la reconstitution progressive de l'avoir du 2^e pilier, adaptée aux ressources disponibles de chaque ménage). Nous pourrions toutefois envisager d'entrer en matière sur une idée de maintien de la possibilité d'un retrait intégral du capital du 2^e pilier, mais jusqu'à un âge quelque peu inférieur aux 50 ans du droit actuel. Il serait par contre excessif de passer sans autre à un âge de 40 ans, car cela restreindrait par trop la marge de manœuvre financière de l'assuré qui aspire à devenir propriétaire, l'avoir accumulé jusqu'à l'âge de 40 ans n'étant pas forcément très important.

CONCLUSIONS

A titre principal, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier plaide pour le statu quo et donc pour le maintien des possibilités actuelles de retrait intégral de l'avoir de vieillesse accumulé jusqu'à 50 ans. Nous sommes d'accord avec la solution C1 exposée en page 24 du projet de rapport. Par conséquent, nous rejetons toutes les autres solutions, de la C2 à la C7.

A titre subsidiaire, l'USPI Suisse accepte d'entrer en matière sur une piste consistant à revoir à la baisse l'âge limite. Le nouveau seuil de 40 ans proposé dans la solution C5, en page 25 du projet de rapport, est cependant trop bas. Il convient de retenir une baisse moindre par rapport à l'âge actuel de 50 ans.

Nous vous remercions d'avance de l'attention que vous voudrez bien apporter à la présente prise de position.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

PS : La présente prise de position vous est envoyée à la fois par la poste et par voie électronique à l'adresse : martina.stocker@bsv.admin.ch.