

# LA CHRONIQUE PRÉVOYANCE

D' ALEXANDRE GENET  
PLANIFICATEUR FINANCIER  
CHEZ BORDIER & CIE



## *Mobiliser des fonds propres?*

Les banques n'acceptent de financer l'achat d'un bien immobilier en résidence principale que si le client en paie une part de sa poche, souvent fixée à minimum 20%. Acquérir son logement grâce au retrait de son deuxième pilier semble une évidence. Cependant, les futurs propriétaires qui pensent que c'est la seule voie de financement externe, sous-estiment parfois les conséquences d'un retrait. En effet, cela engendre une lacune de prévoyance qui devra tôt ou tard être compensée, au risque d'avoir des difficultés au moment de financer la retraite. Sans compter l'impossibilité de réaliser des rachats dans le deuxième pilier tant que l'emprunt pour l'accès à la propriété au logement n'a pas été remboursé. Rappelons que le rachat est l'un des outils les plus efficaces en Suisse lorsqu'il s'agit d'épargner en réduisant son imposition sur le revenu. Les rachats dans le deuxième pilier sont en effet totalement déductibles du revenu imposable.

Le nantissement de l'avoir de prévoyance professionnelle est une alternative qui permet au futur acquéreur de conserver, à priori, la totalité de ses prestations de vieillesse. En cas de réalisation du gage, l'avoir de vieillesse est versé au bénéficiaire du nantissement. Contrairement au retrait anticipé, la mise en gage présente l'avantage d'une couverture d'assurance (de la caisse de pensions) qui reste inchangée. Il reste aussi possible de réaliser des rachats puisqu'il n'y a pas de sortie effective des avoirs du deuxième pilier au moment de la mise en place du nantissement.

Si les fonds propres sont insuffisants, les avoirs du troisième pilier lié (ou 3a) peuvent faire l'objet d'un retrait anticipé tous les cinq ans. Comme pour le deuxième pilier, le capital ne peut être affecté qu'à l'achat d'une résidence principale. Cet avoir de prévoyance privée peut également servir de nantissement pour une hypothèque, autrement dit faire office de garantie de crédit.

A propos de crédit, pour celles et ceux qui disposent d'un portefeuille de titres mais qui ne veulent pas les vendre, une solution possible est le crédit lombard. C'est un crédit à taux fixe consenti contre nantissement de valeurs patrimoniales liquides telles que des actions, des obligations ou des fonds de placement, à concurrence d'un certain pourcentage de leur valeur. L'emprunteur conserve tous les avantages attachés aux actifs (droits de vote et dividendes pour les positions en actions) et il n'a pas besoin de diminuer son capital pour obtenir des liquidités. Si les titres fournis en garantie perdent de la valeur, par exemple à cause de la volatilité du marché ou du risque de change, l'emprunteur doit apporter davantage de valeurs en garantie ou accepter une diminution correspondante du montant du crédit. La somme dégagée dépend de la valeur des titres. Plus les valeurs seront sûres, plus le prêt sera élevé. Le montant du prêt, déterminé par une analyse de la banque, est cependant toujours inférieur à la valeur du portefeuille.