

# Webinaire

## Encouragement à la propriété du logement & prêts hypothécaires

Cédric Bonnet – Florie Sahnoune  
Responsables d'équipe - Division Assurance  
Renaud Despierre  
Head of Asset Management - Division Finance  
Laurent Cattin  
Gestionnaire de Fortune – Division Finance

# Sommaire



- Introduction
- Buts
- Conditions
- Fiscalité
- Remboursement du retrait
- Particularités
- Impacts sur la situation d'assurance
- Procédure CPEG
- Mise en gage
- Prêts hypothécaires

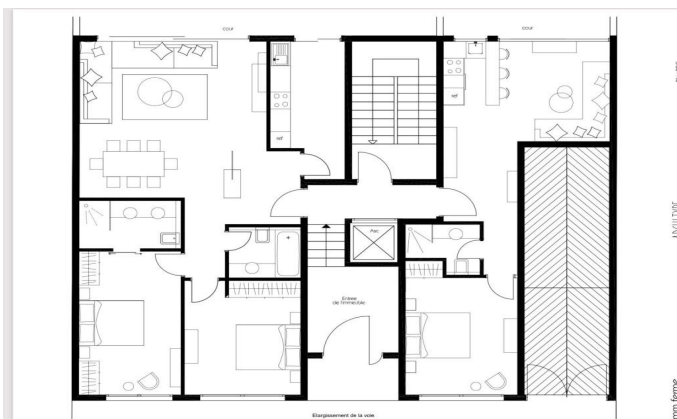
# Introduction



- L'Encouragement à la Propriété du Logement (EPL) est régi par la LPP (loi sur la prévoyance professionnelle) et l'OEPL (Ordonnance sur l'EPL)
- Cette présentation aborde les retraits EPL sous l'angle du Règlement de la CPEG, qui prévoit des prestations plus étendues que la loi.



- Définition de l'Encouragement à la Propriété du Logement
  - Versement anticipé de tout ou partie du 2<sup>ème</sup> pilier pour l'acquisition d'un bien en résidence principale pour ses propres besoins (notion de propriété)
  - Le versement n'est donc pas autorisé pour une résidence secondaire
  - Bien en Suisse ou à l'étranger, tant qu'il répond au critère de la résidence principale



- Acquisition d'un bien construit
  - Versement chez un Notaire exclusivement
  
- Acquisition d'un bien sur plan
  - Vente à terme ou achat quote-part en Suisse
  - Vente en état futur d'achèvement (VEFA) en France
  - Versement chez un Notaire exclusivement

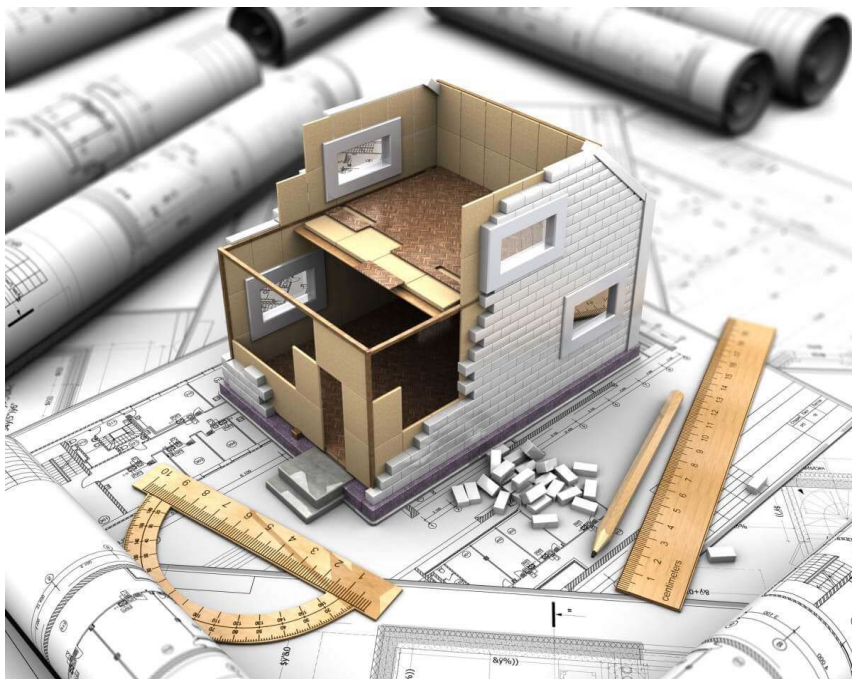
# Buts



Webinaire EPL

- Remboursement anticipé de la dette hypothécaire
  - Conditions particulières : être propriétaire du bien et y résider au moment de la demande
  - Versement auprès de la banque qui détient la dette exclusivement
  
- Acquisition d'un terrain
  - Condition particulière : avoir un contrat de construction de prévu
  - Versement chez un Notaire exclusivement

# Buts



- Construction d'une maison
  - Conditions particulières : être propriétaire du terrain, avoir un contrat de construction et une date d'ouverture de chantier
  - Versement auprès d'une banque exclusivement (compte construction)
  
- Travaux de rénovation ou d'agrandissement
  - Conditions particulières : être propriétaire du bien et y résider au moment de la demande
  - Travaux permis selon liste exhaustive
  - Versement auprès d'une banque exclusivement (compte travaux)



- Acquisition de parts sociales
  - Condition particulière : uniquement en Suisse
  - Forme particulière car pas réellement propriétaire, uniquement détenteur de parts sociales
  - Versement auprès d'une Coopérative ou d'une Régie exclusivement

# Conditions



- Retrait minimum de CHF 20'000.-  
(sauf pour les parts sociales)
- Versement en francs suisse exclusivement
- Retrait possible jusqu'à 65 ans ou jusqu'à la survenance d'un cas d'assurance  
(retraite ou invalidité)
- Retrait en fonction de la quote-part de propriété

# Conditions



- Retrait limité à la quote-part de propriété

Exemple :

Bien valant CHF 1'000'000.- avec quote-part de 20%

➔ Retrait maximum possible de CHF 200'000.-

# Conditions



- Limitation du montant disponible
  - Soit le montant acquis à l'âge de 50 ans
  - Soit la moitié de la Prestation de Libre Passage (PLP) si supérieure

# Conditions



## Exemples:

1. PLP acquise à 50 ans de CHF 250'000.-,  
Demande de retrait EPL à 52 ans,  
PLP acquise à ce moment de CHF 300'000.-,  
retrait possible de CHF 250'000.- maximum (moitié  
de la PLP = CHF 150'000.-, on prend donc la PLP à 50  
ans car plus élevée)
2. PLP acquise à 50 ans de CHF 250'000.-,  
Demande de retrait EPL à 57 ans,  
PLP acquise à ce moment de CHF 600'000.-,  
retrait possible de CHF 300'000.- maximum (moitié  
de la PLP acquise car plus élevée que la PLP à 50  
ans)

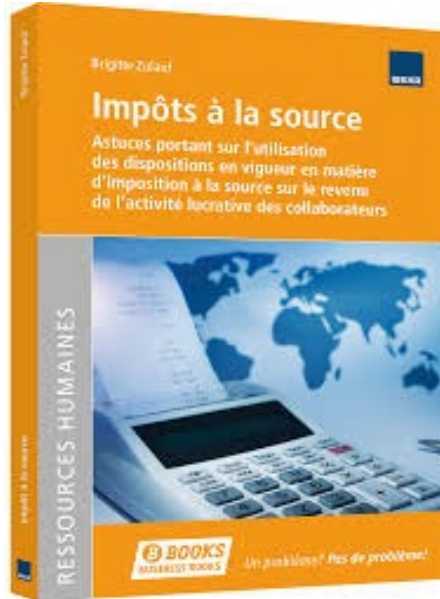


- Le retrait du capital est imposable
- La loi prévoit que les impôts ne peuvent pas être payés par le retrait EPL
- Donc impôts à payer en plus en Suisse
- Taux : 1/5 de l'impôt sur le revenu, barème progressif (barème Canton GE)
- L'annonce du montant retiré se fait par la Caisse auprès de l'Administration fiscale fédérale, obligation pour les assurés d'annoncer le retrait auprès de l'Administration fiscale cantonale dans les 30 jours après le versement



## Exemple d'impôts:

1. Retrait CHF 250'000.-  
→ Impôts CHF 15'500
2. Retrait CHF 125'000.-  
→ Impôts CHF 5'800.-



- Pour les retraits d'un bien situé à l'étranger, imposition à la source

Exemple de taux d'imposition à la source :

1. Retrait de CHF 200'000.-  
➔ impôts de CHF 11'485.-
2. Retrait de CHF 100'000.-  
➔ impôts de CHF 4'087.50

Possibilité de se faire rembourser selon accord entre les pays et si retrait déclaré



- Pour les impôts payés en Suisse, remboursement des impôts en cas de remboursement du retrait, au prorata

Exemple :

- Impôts payés de CHF 15'000.- sur un retrait de CHF 250'000.-
- Si remboursement de CHF 125'000.-,  
➔ Remboursement d'impôts de CHF 7' 500.-

# Remboursement du retrait



- Obligatoire en cas de vente du bien
- Obligatoire en cas de donation
- Si vente à perte, décompte de vente du notaire afin de le prouver
- Possible de façon volontaire jusqu'à 65 ans ou l'entrée en retraite (ou Invalidité)
- Montant minimum de CHF 10'000.- et à concurrence du montant du retrait

# Particularités



- Un retrait tous les 5 ans, sauf si remboursement du retrait avant ce délai
- Pas d'obligation de rembourser si le logement est mis temporairement en location. Par exemple suite à un départ à l'étranger sans vente du bien
- Possibilité sous conditions de bloquer les fonds auprès du Notaire suite à vente pour les réutiliser pour l'achat d'un nouveau bien

# Particularités



- Rachats volontaires bloqués pendant 3 ans avant de pouvoir être versés en espèces
- Rachats par mensualités en cours, il faut soit interrompre le rachat, soit le solder
- Pas de rachats possible tant que le retrait EPL n'est pas remboursé

# Impacts sur la situation d'assurance



- Réduction du compte  
→ réduction du nombre de mois d'assurance
- = diminution des prestations
  - ↘ PLP / rente de retraite / rente d'invalidité / rente de conjoint survivant / rente d'enfants / rente d'orphelin

# Impacts sur la situation d'assurance



- Possibilité de combler les lacunes de risque via un contrat d'assurance privée
- La CPEG ne fournit pas ce type de couverture
- Il faut donc s'adresser à son assureur

# Procédure CPEG



- Délai légal de versement de 6 mois mais réduit à 2 mois à la CPEG
- Frais de dossier de CHF 500.-
- Montant du retrait possible indiqué sur le certificat d'assurance
- Certificat d'assurance consultable en tout temps sur votre EP



# Procédure CPEG

- Formulaire à remplir obligatoirement
- Se trouve dans l'espace personnel

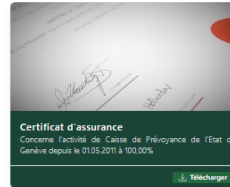


## Documents

Retrouvez ici les différents certificats et formulaires mis à votre disposition. S'agissant des formulaires, vous pouvez les imprimer, remplir et signer puis les envoyer par la poste, ou les numériser et nous les envoyer en pièce(s) jointe(s) depuis votre espace « Communications ». Il en va de même pour les preuves demandées par courrier.

Les indications pratiques sur les procédures et/ou les pièces à joindre se trouvent dans les formulaires eux-mêmes.

### VOS CERTIFICATS



### FORMULAIRES



# Procédure CPEG



- Le formulaire se trouve également sur notre site internet

Formulaires		
Formulaire - Accession à la propriété - Demande de mise en gage	1049 ko	↓
Formulaire - Demande de prêt hypothécaire	505 ko	↓
Formulaire - Enquête de vie	1129 ko	↓
Formulaire - Prestation provisoire invalidité	127 ko	↓
Formulaire - Modification données personnelles-bancaires	213 ko	↓
Formulaire - Avis admissions mutation	334 ko	↓
Formulaire - Clause bénéficiaire	157 ko	↓
Formulaire - Demande de rachat	1290 ko	↓
Formulaire - Convention de vie commune	316 ko	↓
<b>Formulaire - EPL Accession à la propriété - Demande de versement</b>	1030 ko	↓

# Procédure CPEG



Eglise de Pont Rouge 5  
CP 1255-1251 Genève 26  
Tél +41 22 338 11 11  
www.cpeg.ch

## Demande de versement anticipé dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

### ASSURÉ(E)

N° Assuré \_\_\_\_\_  
Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_  
Date de naissance \_\_\_\_\_ Etat civil \_\_\_\_\_  
Domicile/Rue \_\_\_\_\_  
Pays/N° postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_  
Tél. privé \_\_\_\_\_ Tél. prof. \_\_\_\_\_  
Courriel privé \_\_\_\_\_ Nationalité(s) \_\_\_\_\_

### TYPES DE DEMANDE

Projection sans engagement  Demande ferme

### PROPRIS BESOINS, PROPRIÉTÉ DU LOGEMENT ET UTILISATION DES FONDS (UNIQUEMENT SI DEMANDE FERME)

Le bien immobilier en question constitue ou constituera la résidence principale dont l'assuré(e) est ou sera propriétaire.

Adresse du bien immobilier \_\_\_\_\_

### Le versement anticipé sera utilisé pour (veuillez cocher l'utilisation souhaitée) :

- L'acquisition d'un bien :  Contrat  Sur plan  
Le versement sera effectué exclusivement auprès d'un notaire.
- L'acquisition d'un terrain  
Exclusivement liée à un projet immédiat de construction d'une maison individuelle. Le versement sera effectué exclusivement auprès d'un notaire.
- La construction d'une maison individuelle  
Le versement sera effectué exclusivement auprès d'une banque ou plus tôt au début du chantier.
- Le remboursement de prêt(s) hypothécaire(s) à l'exclusion de toute augmentation subséquente ayant financé des travaux  
Le versement sera effectué auprès d'une banque ou d'une assurance.
- L'acquisition de parts sociales  
Exclusivement pour un bien immobilier en Suisse. Le versement sera effectué auprès de la coopérative d'habitation ou de la région.
- Le financement de travaux futurs de rénovation ou d'agrandissement du logement habité par l'assuré (résidence principale) dont il est propriétaire au moment de la demande de versement.  
Joindre la liste des travaux autorisés annexée au présent formulaire, dûment remplie, datée, signée ainsi que les copies des devis. Le versement sera effectué exclusivement auprès d'une banque.

### MONTANT DU VERSEMENT SOUHAITÉ (PROJECTION SANS ENGAGEMENT OU DEMANDE FERME)

Capital souhaité :  Le maximum disponible  Autre montant \_\_\_\_\_

Date souhaitée pour le versement \_\_\_\_\_

Délai minimum de 2 mois entre la demande et le versement

Remarques \_\_\_\_\_

### RACHAT

Si vous avez effectué un rachat dans les 3 ans précédant votre demande, celui-ci ne pourra pas être pris en compte dans le calcul du montant disponible pour financer votre logement.

Si cette opération a eu lieu dans une Caisse antérieure à la CPEG, veuillez indiquer la date et le montant :

Date \_\_\_\_\_ Montant \_\_\_\_\_

Si un rachat par mensualités financières ou actualisées, prélevées sur votre salaire, est actuellement en cours, celui-ci devra être soldé ou interrompu avant la date du versement.

Mars 2025



### INVALIDITÉ / DÉCÈS

Avez-vous effectué une demande auprès de l'AI ou avez-vous l'intention de le faire ?  Oui  Non

Si oui, à quelle date : \_\_\_\_\_

Nous attirons votre attention sur le fait que vos prestations en cas d'invalidité ou de décès seront réduites par le versement anticipé. Une assurance complémentaire (assurance risque pur) destinée à compenser la baisse de ces prestations (invalidité et décès) peut être souscrite auprès d'un assureur privé.

### CONTRAT DE TRAVAIL

Une fin des rapports de service est-elle déjà fixée avant la date de versement souhaitée ?  Oui  Non

Si oui, à quelle date : \_\_\_\_\_

### FRAIS DE DOSSIER

Conformément à l'article 58, alinéa 1 du Règlement général de la CPEG, tout versement anticipé effectif fait l'objet d'un émolument d'un montant de CHF 500, dont la preuve de paiement devra être produite avant la date du versement.  
Le versement anticipé ne peut en aucun cas être utilisé pour financer ces frais.

### PRÉCISIONS IMPORTANTES RELATIVES AUX DISPOSITIONS LÉGALES

- Le versement anticipé ne peut être inférieur à CHF 20'000 excepté pour l'acquisition de parts sociales.
- Le versement anticipé est assujéti à l'impôt en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance professionnelle. Cet impôt ne peut être financé par le versement anticipé, excepté si ce dernier est affecté au financement d'un bien situé à l'étranger ; dans ce cas l'impôt est prélevé directement sur le versement anticipé. Si l'Etat de domicile du bénéficiaire a conclu avec la Suisse une convention de double imposition (CDI) attribuant la compétence d'imposition à l'Etat de domicile, la restitution de l'impôt peut être demandée dans les 3 ans qui suivent l'échéance de la prestation (en apportant la preuve de la déclaration du versement de la prestation à l'autorité fiscale de l'Etat du domicile).
- Le versement ne peut intervenir qu'une fois le dossier complet (tous les documents demandés ont été adressés à la Caisse). Les paiements sont effectués bi-mensuellement (en milieu et fin de mois). Aucun versement n'est effectué en janvier.
- Une demande de versement anticipé ne peut être effectuée que tous les 5 ans.
- En cas de copropriété, le versement anticipé ne peut excéder le montant de la quote-part.
- Tous les versements sont effectués en francs suisses. Pour les biens immobiliers situés à l'étranger, le taux de change est déterminé par la banque à la date du versement.
- Dès 50 ans révolus, le montant du versement anticipé est limité à la prestation de libre passage à laquelle l'assuré(e) avait droit à cet âge ou la moitié de la prestation de libre passage à laquelle il (elle) a droit au moment du versement.
- La demande de versement est autorisée jusqu'à l'âge de 65 ans.
- Afin de garantir le but de la prévoyance, la Caisse (ou le notaire) requiert la mention d'une restriction du droit d'aliéner (transmettre à autrui ou regester foncier lors du versement anticipé (pour la Suisse)). Les frais de réquisition sont à charge de l'assuré.
- Si l'assuré(e) est marié(e) ou lié(e) par un partenariat enregistré, le versement anticipé n'est autorisé qu'avec le consentement écrit du conjoint ou du partenaire.
- Le montant du versement anticipé doit être remboursé à la Caisse par l'assuré(e) ou par ses héritiers si le logement est vendu, si des droits équivalant à une aliénation (exemple d'une location) sont concédés sur le logement en propriété, si aucune prestation de prévoyance n'est exigible en cas de décès de l'assuré(e).

L'assuré(e) déclare avoir pris connaissance de toutes les informations communiquées dans ce document et confirme l'exactitude des réponses fournies. La CPEG se réserve le droit d'annuler l'opération s'il s'avère que le demandeur a dissimulé la réalité de sa situation.

Date \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

Dès réception de votre demande, la CPEG examinera si les conditions pour un versement anticipé sont remplies. Dans l'affirmative, elle vous informera des conséquences du versement anticipé sur votre situation d'assurance et vous communiquera la procédure à suivre ainsi que les documents à fournir.

Eglise de Pont Rouge 5, CP 1255, 1251 Genève 26 / Tél. +41 22 338 11 11

# Procédure CPEG

- Liste exhaustive des travaux autorisés:

## Liste des travaux autorisés dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

Merci de cocher les travaux souhaités et d'indiquer le montant correspondant:

Travaux portant sur les éléments du bâtiment	Montant*
<input type="checkbox"/> Rénovation de façade	
<input type="checkbox"/> Fenêtres, volets, stores	
<input type="checkbox"/> Toiture	
<input type="checkbox"/> Panneaux solaires	

*Les panneaux solaires doivent couvrir exclusivement les propres besoins en électricité ou en eau chaude de l'assuré. Par leurs signatures du présent formulaire, l'installateur des panneaux solaires et l'assuré attestent que l'installation est destinée exclusivement à la consommation personnelle de l'assuré (seule la revente d'un excédent à un fournisseur d'énergie est autorisée).*

Raison sociale de l'installateur \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

Timbre et signature \_\_\_\_\_

### Travaux d'agrandissement

<input type="checkbox"/> Véranda, jardin d'hiver (attaché à la maison)	
<input type="checkbox"/> Aménagement des combles	

### Travaux de rénovation intérieure

<input type="checkbox"/> Démolition et reconstruction intérieure	
<input type="checkbox"/> Escalier	
<input type="checkbox"/> Cuisine (hors électroménager)	
<input type="checkbox"/> Salle de bain	
<input type="checkbox"/> Chauffage/ventilation	
<input type="checkbox"/> Chauffe-eau	
<input type="checkbox"/> Installations électriques (hors luminaires)	

**TOTAL** 0.00 CHF

Seuls les travaux sur le logement habité par l'assuré (résidence principale) dont il est propriétaire au moment de la demande de versement anticipé peuvent être financés par la prévoyance professionnelle.

Seuls les travaux d'importance et de nature exceptionnelle sont pris en compte.

Les travaux non mentionnés ne sont pas financés par la prévoyance professionnelle.

\* Joindre les copies des devis

N° Assuré(e) \_\_\_\_\_

Nom \_\_\_\_\_

Prénom \_\_\_\_\_

Date \_\_\_\_\_

Signature \_\_\_\_\_

# Mise en gage (nantissement)



- Possibilité de mettre en gage ses avoirs de prévoyance auprès d'une banque ou assurance
- Contrat de mise en gage signé entre l'assuré et l'établissement financier
- Formulaire CPEG à remplir et signer
- Frais de dossier de CHF 200.-
- Avantage :
  - ➔ Pas de retrait donc pas de réduction des prestations

# Mise en gage




- En cas de réalisation du gage,  
➔ Retrait donc réduction des prestations

Frais de dossier CHF 300.-  
(en plus des frais de dossier initiaux)

# Mise en gage

- Formulaire de demande de mise en gage



CP 1255 - 1211 Genève 26  
Tél. + 41 22 338 11 11  
www.cpeg.ch

Esplanade de Pont-Rouge 5  
CP 1255 - 1211 Genève 26  
Tél. + 41 22 338 11 11  
www.cpeg.ch

## Demande de mise en gage dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement au moyen de la prévoyance professionnelle

Les demandes de nantissement adressées directement par le créancier gagiste doivent être accompagnées du présent formulaire

### ASSURÉ·E

N° Assuré·e			
Nom		Prénom	
Date de naissance		État civil	
Domicile/rue			
Pays/N° postal		Localité	
Tél. privé		Tél. prof.	
Courriel privé		Nationalité(s)	

### PRESTATION(S) MISE(S) EN GAGE

- Prestation de libre passage
- Expectatives de prévoyance
- Prestation de libre passage et expectatives de prévoyance (cumul\*)

Le cas échéant, montant du gage limité à CHF

*\*Une mise en gage de toutes les prétentions – prestation de libre passage et expectatives de prévoyance – est possible. En revanche, ces prétentions ne peuvent être mises en gage cumulativement quant à leur montant.*

### LIMITATION POUR LES ASSURÉS·ÉES DE 50 ANS JUSQU'À 65 ANS

De 50 à 65 ans, l'assuré·e peut mettre en gage sa prestation de libre passage à concurrence du plus élevé des 2 montants suivants :

- Prestation de libre passage acquise à l'âge de 50 ans
- Moitié de la prestation de libre passage acquise au moment de la mise en gage

### FRAIS DE DOSSIER

En adéquation avec l'article 58 alinéa 1 RCPEG, la mise en gage fait l'objet d'un émoulement de traitement de dossier d'un montant de CHF 200.00 qui doit être acquitté au moment de la demande de mise en gage. La réalisation du gage fait l'objet d'un émoulement supplémentaire de CHF 300.00.

Je joins à ma demande une copie de l'acte de propriété, le projet d'acte d'achat ou du contrat de construction du bien immobilier concerné par ma demande de mise en gage et certifie par ma signature du présent document qu'il s'agit de ma résidence principale.

Date  Signature de l'assuré·e \_\_\_\_\_

Si l'assuré·e est marié·e ou lié·e par un partenariat enregistré, la mise en gage n'est autorisée qu'avec le consentement écrit du ou de la conjoint·e ou du ou de la partenaire. La signature du ou de la conjoint·e ou du ou de la partenaire doit être authentifiée.

Signature du ou de la conjoint·e \_\_\_\_\_

Octobre 2021



# Prêts hypothécaires

# Sommaire



1. Cadre et conditions d'octroi
2. CPEG vs banques
3. Dispositions particulières





## Cadre et conditions d'octroi

*La Caisse octroie des prêts hypothécaires à ses assurés, aux institutions affiliées, à des collectivités publiques voire à d'autres personnes morales.*

### **A condition que :**

- Le demandeur soit assuré auprès de la CPEG
  - Actif ou retraité
- Il soit acquéreur d'au moins 50% de la valeur du bien
- Le bien soit situé en Suisse
- Il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire

## Cadre et conditions d'octroi

### Plus en détails :

- Reprise possible d'un prêt hypothécaire existant
- Fonds propres nécessaires pour une résidence principale
  - 20% pour un actif
  - 40% pour un retraité
- Fonds propres nécessaires pour une résidence secondaire
  - 40% pour un actif ou un retraité
- Amortissement possible par un 3<sup>e</sup> pilier a
  - compte bancaire ou police d'assurance



**Calculateur et  
formulaire disponibles  
sous l'onglet  
« immobilier » de notre  
site Internet**

**[www.cpeg.ch](http://www.cpeg.ch)**

# Cadre et conditions d'octroi

## Bon à savoir :

- Pour les frais de notaire, il faut disposer de la somme correspondant à 4-5% du prix d'achat
- Le prêt de maximum 80% du prix d'achat
- Le nantissement du 2<sup>e</sup> pilier n'est pas possible pour le moment à la CPEG
- Un taux préférentiel est accordé pour les biens au bénéfice du label THPE (très hautes performances énergétiques)

**Le total des charges théoriques ne doit pas dépasser le 33 % des revenus bruts.**



## CPEG vs banques

*L'offre de la CPEG en matière de prêts hypothécaires comprend de nombreux avantages.*

- Taux d'intérêts compétitifs
- Taux fixes jusqu'à 15 ans
- Pas de pénalité pour rupture de contrat en cas de vente
- Aucune obligation de transfert de comptes
- Possibilité de retrait du 2<sup>e</sup> pilier pour constituer une partie des fonds propres
  - 10% au maximum

# Étapes de la demande



- **Téléchargez le formulaire** "Demande de prêt hypothécaire" sur le site de la CPEG (section Documents)
- **Remplissez-le avec vos données personnelles:** situation financière, détails du bien et codébiteur·trice si applicable
- **Joignez les documents obligatoires :** Projet d'acte de vente, 3 dernières fiches de salaire, extrait de non-poursuite, déclarations fiscales, etc
- **Envoyez le dossier complet** par courrier postal, dépôt à la réception ou e-mail à [prets@cpeg.ch](mailto:prets@cpeg.ch)

Après soumission

- La CPEG examine le dossier et communique sa décision  
**Aucun frais n'est perçu pour l'examen de votre dossier**

# Merci

# **Vos questions**

## **Nos réponses**

