

LE PETIT LIVRE DE LA LPP · CHAPITRE 2.5 · FICHE DE RÉVISION, STYLE EXAMEN

Acheter un logement : versement anticipé et mise en gage

LPP art. 30a à 30g · OEPL art. 1 à 9 Le 2e pilier peut aider à devenir propriétaire de son logement : en retirant de l'argent (versement anticipé) ou en le donnant en garantie à la banque (mise en gage). C'est souvent le coup de pouce décisif, et un choix qui pèse sur la retraite.

1 L'essentiel à savoir par cœur

- Seulement pour le logement **principal** de l'assuré : achat, construction, amortissement de l'hypothèque, parts de coopérative.
- Jusqu'à **50 ans**, tout l'avoir ; après, le plus élevé entre l'avoir à **50 ans** et la **moitié** de l'avoir actuel.
- Au moins **20 000 francs**, un versement tous les **5 ans**, au plus tard **3 ans** avant la retraite, avec l'**accord écrit** du conjoint.
- Le versement est **imposé** tout de suite comme un capital ; les prestations de retraite et de risque **baissent** d'autant.

20 000 montant minimal	**5 ans** entre deux versements	**3 ans** avant la retraite, au plus tard	**50 ans** âge charnière du montant

2 La base légale, article par article

- L'assuré peut, au plus tard trois ans avant la naissance du droit aux prestations de vieillesse, faire valoir le droit au versement d'un montant pour la propriété d'un logement pour ses propres besoins (LPP art. 30c al. 1) ; c'est la date de la demande qui compte.
- Jusqu'à 50 ans, il peut obtenir sa prestation de libre passage ; ensuite, au maximum la prestation à 50 ans ou la moitié de la prestation au moment du versement (LPP art. 30c al. 2).
- Le montant minimal est de 20 000 francs (sauf parts de coopérative) et un versement n'est possible que tous les cinq ans (OEPL art. 5).
- En cas de vente, le montant doit être remboursé ; une restriction du droit d'aliéner est mentionnée au registre foncier (LPP art. 30d et 30e).

3 Les règles, cas par cas

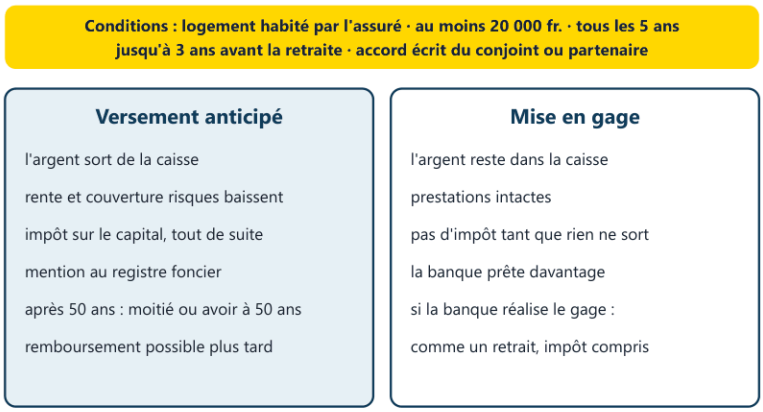
Situation	Règle	Article
Achat d'un appartement à 42 ans, avoir 150 000	Jusqu'à 150 000	LPP 30c al. 2
Achat à 54 ans, avoir 300 000, avoir à 50 ans 200 000	Au plus 200 000	LPP 30c al. 2
Résidence secondaire	Interdit : propre usage seulement	OEPL 4
Retraite à 65 ans, demande à 62 ans et demi	Trop tard : plus de 3 ans exigés	LPP 30c al. 1
Vente de la maison 8 ans après	Remboursement obligatoire, sauf rachat d'un autre logement dans les 2 ans	LPP 30d
Mise en gage au lieu du retrait	Avoir intact, garantie pour la banque	LPP 30b ; OEPL 8-9

4 La méthode, dans l'ordre

1. Vérifier le propre usage.
2. Calculer le maximum selon l'âge.
3. Obtenir l'accord écrit du conjoint.
4. Mesurer la baisse des prestations.
5. Comparer avec la mise en gage.

> **« Pour son toit, une fois tous les cinq ans, au moins 20 000, avec la signature du conjoint. »**

5 Le schéma



Lire le schéma. Deux façons d'utiliser son 2e pilier pour devenir propriétaire. Avec le versement anticipé, l'argent sert de fonds propres, mais la retraite et la protection de la famille diminuent. Avec la mise en gage, l'avoir garantit le prêt hypothécaire et continue de travailler pour la retraite. Les conditions du bandeau jaune valent pour les deux.

6 Les pièges

Retirer le maximum sans regarder la couverture risque. La rente d'invalidité et les rentes de survivants peuvent baisser aussi : une famille qui achète a souvent besoin d'une assurance complémentaire, que la caisse doit proposer.

Côté RH et paie : Accompagner un projet immobilier

- Orienter vers la caisse pour le formulaire et les pièces : contrat de vente, accord écrit du conjoint, inscription au registre foncier.
- Rappeler que la couverture invalidité et décès peut baisser, et que la caisse doit proposer une assurance complémentaire.
- Respecter la confidentialité : la demande passe en principe directement entre le salarié et la caisse.

7 Le cas type du chapitre

Le projet d'Ana et Théo. Ana, 53 ans, veut acheter un appartement avec son mari. Son avoir actuel : 260 000 francs ; à 50 ans, il était de 190 000 francs. Taux de conversion de sa caisse : 6 %.

a. Combien peut-elle retirer au plus ?

b. De combien baisse sa rente future, au moins ?

c. Quelle formalité est indispensable ?

Corrigé en fin de fiche.

8 Le coin de l'expert

- Remboursement : possible jusqu'à la naissance du droit aux prestations de vieillesse, un autre cas de prévoyance ou un paiement en espèces (LPP art. 30d) ; il rouvre le droit de racheter (OPP 2 art. 60d).
- Après un remboursement, l'impôt payé lors du retrait se récupère sans intérêts, sur demande dans les trois ans (LPP art. 83a).
- Départ dans l'UE-AELE : l'obligation de rembourser subsiste pour la part obligatoire (Bulletin de la prévoyance professionnelle n° 167).
- Ordonnance sur l'encouragement à la propriété du logement : la dernière version consolidée date de 2017 ; aucune modification récente n'a été trouvée au 9.11.2026.

9 La jurisprudence à connaître

Arrêt	Ce qui a été jugé	Article
ATF 138 V 495	La caisse ne manque pas à sa diligence si elle verse l'EPL sur la base d'un acte de vente notarié, avant l'inscription au registre foncier.	LPP 30e al. 2 ; OEPL 6, 10
ATF 147 V 377	Louer à durée indéterminée, avec trois mois de préavis, un logement financé par l'EPL et longtemps habité n'équivaut pas à une vente : pas d'obligation de rembourser.	LPP 30d al. 1 let. b
ATF 150 III 353	En séparation de biens, si l'EPL a été retiré pendant le mariage et que l'âge AVS survient avant le divorce, on fixe une indemnité équitable sur le montant nominal capitalisé, partagée par moitié puis	CC 124e al. 1 ; LPP 30c

Arrêt	Ce qui a été jugé	Article
	ajustée.	

10 Questions d'examen

1. Vrai ou faux ? Le versement anticipé est possible pour une résidence secondaire.
2. Vrai ou faux ? Après 50 ans, on peut retirer au moins la moitié de l'avoir.
3. Vrai ou faux ? Le minimum est de 20 000 francs.
4. Vrai ou faux ? La mise en gage réduit immédiatement la rente.
5. Cas express : À 56 ans, avoir 240 000, avoir à 50 ans 100 000. Maximum ?
6. Cas d'examen, « Vente du logement et réinvestissement » : Paul a retiré 100 000 en 2018. Il vend en mars 2026 et achète en 2027. Que doit-il faire ?
7. Résolvez le cas type de la section 7, « Le projet d'Ana et Théo », questions a à c.
8. Citez les étapes de la méthode, dans l'ordre, et la base légale du chapitre.

11 Corrigés

1. Faux : Propre usage uniquement.

2. Vrai : Ou l'avoir à 50 ans, s'il est plus élevé.

3. Vrai : OEPL art. 5.

4. Faux : L'avoir reste dans la caisse.

5. 120 000. La moitié de 240 000 dépasse l'avoir à 50 ans.

6.

Placer 100 000 sur un compte de libre passage lors de la vente, puis les réinvestir dans le nouveau logement dans les deux ans. S'il ne rachète pas, il rembourse sa caisse et peut demander, dans les trois ans, le remboursement sans intérêts de l'impôt payé en 2018 (LPP art. 83a).

7.

1. Le plus élevé entre 190 000 (avoir à 50 ans) et 130 000 (moitié de 260 000) : **190 000 francs**.

2. Environ 190 000 × 6 % = **11 400 francs par an**, plus les intérêts que ce montant aurait produits jusqu'à la retraite.

3. Le consentement écrit de son mari ; le retrait sera aussi mentionné au registre foncier et imposé comme capital.

8. 1) Vérifier le propre usage. ; 2) Calculer le maximum selon l'âge. ; 3) Obtenir l'accord écrit du conjoint. ; 4) Mesurer la baisse des prestations. ; 5) Comparer avec la mise en gage. Base : LPP art. 30a à 30g, 83a ; OEPL art. 4 à 9 ; OPP 2 art. 60d.