



Directives de la CHS PP	D – xx/2014	français
Octroi de prêts hypothécaires (« hypothèques sur son propre immeuble »)		

Edition du: xx.xx.2014
Dernière modification: Première publication

Table des matières

1	Octroi de prêts hypothécaires dans la prévoyance professionnelle	3
2	Définition des « hypothèques sur son propre immeuble »	3
3	Prescriptions à respecter lors de l'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble »	3
4	Contrôle du respect des prescriptions	4
5	Entrée en vigueur	4
6	Commentaire	5
6.1	Remarques générales.....	5
6.2	Ad chiffre 3 des directives.....	5
6.3	Ad chiffre 4 des directives.....	5

PROJET

La Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), en vertu de l'art. 64a, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP ; RS 831.40) édicte les directives suivantes :

1 Octroi de prêts hypothécaires dans la prévoyance professionnelle

Les institutions de prévoyance, les institutions de libre passage et les institutions du pilier 3a placent la fortune de prévoyance en application de l'art. 71 LPP et des prescriptions de placement de la LFLP, de l'OPP 2 et de l'OPP 3. Il leur est ainsi loisible d'accorder des prêts garantis par des hypothèques sur des immeubles résidentiels ou commerciaux, en vertu de l'art. 53, al. 1, let. b, OPP 2. Lorsque le conseil de fondation ou le comité de prévoyance d'une caisse décide d'octroyer des prêts hypothécaires en plénum et conformément à la politique de placement suivie pour un collectif d'assurés existant, et non pour un collectif composé d'un seul assuré, ces allocations entrent dans le cadre d'opérations de placement usuelles dans la prévoyance professionnelle. Elles ne sont donc pas l'objet des présentes directives. Seules sont traitées ici les « hypothèques sur son propre immeuble ».

2 Définition des « hypothèques sur son propre immeuble »

On parle « d'hypothèques sur son propre immeuble » lorsque la décision du placement de la fortune est prise de fait par l'assuré et que celui-ci se fait octroyer, avec sa propre fortune de prévoyance, un prêt garanti par une hypothèque inscrite sur un immeuble. Bien que, d'un point de vue juridique, la fondation soit la créancière hypothécaire et l'assuré le débiteur, d'un point de vue économique, l'avoir de prévoyance est restitué à l'assuré sous forme d'un crédit hypothécaire.

Dans les cas suivants dont la liste n'est pas exhaustive, il est possible de rencontrer des « hypothèques sur son propre immeuble » :

- dans le cadre des placements individuels de l'assuré sous forme d'épargne-titres, conformément à l'art. 19a OLP ;
- dans le cadre des placements individuels de l'assuré sous forme d'épargne-titres, conformément à l'art. 5 OPP 3 ;
- dans le cadre d'une caisse de pensions qui effectue elle-même ses placements au sein d'une institution de prévoyance, et dans laquelle existe une collectivité virtuelle, ce qui suppose que l'affilié est le seul assuré de cette caisse ;
- dans le cadre d'une stratégie de placement lorsque différentes stratégies de placement sont proposées conformément à l'art. 1e OPP 2 et qu'il existe une collectivité virtuelle, ce qui suppose que l'affilié est le seul assuré de cette caisse.

Le placement individuel ou par soi-même signifie toujours dans ce contexte que le placement de la fortune de prévoyance est exécuté par la fondation ou par un tiers mandaté par celle-ci. L'assuré ne saurait effectuer lui-même des transactions.

3 Prescriptions à respecter lors de l'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble »

Les prescriptions suivantes doivent être impérativement respectées en cas d'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble » :

- 1) les prescriptions de l'OPP 2 relatives aux placements, et cela pour la fortune de chacun des niveaux auquel elle est investie (au niveau de l'institution dans son ensemble, au niveau de la caisse de pensions ou au niveau du placement individuel) ;
- 2) la limite par débiteur de 10 % de la fortune globale du niveau déterminant, selon l'art. 54, al. 1, OPP 2 ;
- 3) l'extension des possibilités de placement, au sens de l'art. 50, al. 4, OPP 2, ne doit être utilisée que dans des cas d'espèce motivés et ne pas devenir la base d'un modèle d'affaires.
- 4) l'intérêt hypothécaire à charge de l'assuré doit correspondre aux conditions du marché et être fixé dans le règlement.

4 Contrôle du respect des prescriptions

Il appartient à l'institution de prévoyance de structurer son organisation de manière à ce que les présentes directives soient respectées et que les contrôles nécessaires soient exercés. L'organe de révision vérifiera pour sa part que l'institution de prévoyance applique ces dispositions.

5 Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Les présentes directives entrent en vigueur le xx.xx.xxxx.

Dès l'entrée en vigueur des présentes directives aucune « hypothèque sur son propre immeuble » ne sera accordée si elle ne remplit pas les exigences de ces directives.

Les « hypothèques sur son propre immeuble » déjà accordées devront être mises en conformité aux présentes directives dans un délai de trois ans si elles n'en remplissent pas déjà les exigences.

Berne, le xx.xx.2014

**Commission de haute surveillance de
la prévoyance professionnelle CHS PP**

Le président : Pierre Triponez

Le directeur : Manfred Hüsler

6 Commentaire

6.1 Remarques générales

Pourquoi les « hypothèques sur son propre immeuble » sont-elles si attractives et peuvent-elles créer des difficultés ?

La législation fiscale suisse permet de défalquer les intérêts hypothécaires du revenu imposable. Les dettes hypothécaires peuvent également être déduites de la fortune imposable.

De plus, le 2^e pilier offre l'avantage de créditer les intérêts hypothécaires versés au compte individuel de prévoyance, de sorte que ces montants demeurent à l'assuré et ne sont imposés qu'au moment où la prestation est touchée.

L'élément de collectivité inhérent à la prévoyance professionnelle est excessivement atténué par l'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble ». Celles-ci devraient être prohibées. Toutefois, une interdiction absolue ne serait pas compatible avec les normes légales en vigueur.

L'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble » s'effectue en dehors du régime de l'encouragement à la propriété du logement au sens des art. 30a et ss LPP et de l'OEPL.

L'institution créancière doit veiller dans tous les cas à la sécurité du placement et à la valeur du gage (art. 71, al. 1, LPP).

6.2 Ad chiffre 3 des directives

Le respect des prescriptions de placement à chaque niveau de fortune considéré (au niveau de l'institution dans son ensemble, au niveau de la caisse de pensions ou au niveau du placement individuel) signifie, par exemple dans une stratégie de placement individuelle, que l'application des prescriptions de placement se rapporte à la fortune propre de l'assuré. Il en résulte concrètement que, conformément à l'art. 54 OPP 2, seul le 10 % de la fortune peut être investie sous la forme d'une « hypothèque sur son propre immeuble ». La possibilité d'exception, prévue par l'art. 50, al. 4, ne doit pas devenir la base d'un modèle d'affaires. Dans la mesure où l'assuré place son avoir de manière individuelle conformément à l'art. 1e OPP 2 – c'est-à-dire s'il est le seul assuré ayant opté pour une stratégie -, les limites de placement doivent aussi être respectées au niveau de l'assuré.

La stricte application de ces conditions a pour conséquence de limiter considérablement l'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble » dans la pratique.

6.3 Ad chiffre 4 des directives

Il incombe à l'organe de révision de questionner explicitement les institutions de prévoyance et de se faire renseigner sur l'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble » et sur le respect des directives.