Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle CHS PP

Directives de la CHS PP	**D – 05/2014**	français
Octroi de prêts hypothécaires (« hypothèques sur son propre immeuble »)		

Edition du: 28 novembre 2014
Dernière modification: première publication

Table des matières

1 Octroi de prêts hypothécaires dans la prévoyance professionelle 3

2 Définition des « hypothèques sur son propre immeuble » 3

3 Prescriptions à respecter lors de l'octroi « d'hypothèques sur son propre immeuble » 4

4 Contrôle du respect des prescriptions 4

5 Entrée en vigueur et dispositions transitoires 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

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 professionelle

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, il est possible de rencontrer des « hypothèques sur son propre immeuble » :

- auprès des institutions de libre passage : dans le cadre des placements individuels de l'assuré sous forme d'épargne-titres, conformément à l'art. 19a OLP ;
- auprès des institutions du pilier 3a : dans le cadre des placements individuels de l'assuré sous forme d'épargne-titres, conformément à l'art. 5 OPP 3 ;
- auprès des institutions de prévoyance : dans le cadre d'une caisse de pensions qui effectue elle-même ses placements au sein d'une institution de prévoyance, et dans laquelle n'existe qu'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 n'existe qu'une collectivité virtuelle, ce qui suppose que l'affilié est le seul assuré de cette caisse.

Le placement individuel ou par soi-même signifie 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 prévoyance de l'assuré considéré ;
2) la limite par débiteur de 10 % de la fortune globale 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 que l'institution de prévoyance ou l'institution qui sert à la prévoyance applique ces dispositions.

5 Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Les présentes directives entrent en vigueur le 1er décembre 2014.

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 qui ne remplissent pas les exigences des directives devront être adaptées dans un délai de trois ans.

Berne, le 28 novembre 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 2e 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 ». Une interdiction absolue ne serait toutefois 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

Les prescriptions de l'OPP 2 doivent être respectées au niveau individuel 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, OPP 2, ne doit pas devenir la base d'un modèle d'affaires. Cette possibilité d'exception peut se justifier lorsque, par exemple, la fortune subit une réduction de manière imprévisible et que la limite de 10 % ne peut plus être tenue (notamment en raison de pertes de cours des
papiers-valeurs ou de versement consécutif à un divorce).

Il n'est pas nécessaire de fixer dans le règlement le taux nominal de l'intérêt correspondant aux conditions du marché dû par l'assuré pour son prêt hypothécaire. En revanche, le règlement doit indiquer les critères objectifs sur la base desquels ce taux est déterminé (par exemple, le taux de la banque XY pour des prêts hypothécaires de même durée au moment de la conclusion du prêt).

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.