

# Hypothèques sur son propre bien immobilier: une prudence contestable

Les assurés ont depuis début 2015 à nouveau la possibilité d'utiliser une partie de leurs 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> piliers 3a comme hypothèque sur leur bien immobilier à usage propre.



PASQUALE ZARRA  
Directeur PensExpert, Lausanne

Nombreux sont les assurés à penser que les caisses de pension sont omnipotentes en ce qui concerne la gestion de leurs avoirs. Or, depuis la révision de la LPP du 1<sup>er</sup> janvier 2006, dans le domaine surobligatoire du 2<sup>e</sup> pilier (à savoir le montant du revenu dépassant le fonds de garantie LPP, de 126.900 francs en 2015) et du 3<sup>e</sup> pilier, il existe des solutions de prévoyance avec libre choix de la stratégie de placement. Parmi celles-ci figurent désormais les hypothèques sur un bien immobilier à usage propre, autorisées depuis le début de l'année suite à une directive de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Pour tous les assurés, cette mesure est un atout qui peut s'avérer précieux face aux aléas de la conjoncture économique. Concrètement, en souscrivant une hypothèque sur son propre bien immobilier, l'affilié effectue un emprunt d'un certain montant de ses avoirs

de prévoyance garanti par sa propre maison. Par rapport à une hypothèque auprès d'un établissement bancaire, les intérêts de la dette seront non seulement crédités sur le capital de prévoyance de l'assuré, au taux du marché et en tant que produits d'intérêts exonérés d'impôts, mais aussi déductibles du revenu imposable. Le montant de la dette hypothécaire sera déduit de la fortune imposable de l'assuré.

Grâce à des taux d'intérêts attractifs, les hypothèques sur un bien immobilier à usage propre se positionnent désormais comme de réelles alternatives à des placements à taux fixes tels que les obligations en francs suisses. Malgré la décision réjouissante de la CHS PP, il convient toutefois de ne pas tomber dans l'euphorie. Premièrement, l'affilié qui souhaiterait bénéficier de ce type d'hypothèque doit s'assurer que sa caisse de pension propose bien des contrats de prévoyance pour cadres avec libre choix de la stratégie de placement. Or, toutes les institutions n'offrent pas encore cette possibilité.

Deuxièmement, alors qu'en 2011, soit avant l'interdiction des hypothèques sur sa propre maison, il était permis d'investir jusqu'à 50% de ses avoirs de prévoyance surobligatoire, cette limite est désormais fixée à 10% maximum. Un seuil également valable pour le pilier 3a et les comptes de libre passage. Ce point nous paraît pour le moins contestable. En effet, si ce plafond a probablement été instauré avec l'intention louable de limiter les risques en favorisant la diversification des placements, son bien-fondé est peu clair. Non seulement la réglementation sur les stratégies de placement dans la prévoyance prévoit déjà des garde-fous, mais, surtout, les conséquences de cette limitation vont parfois totalement à l'encontre du but recherché. Prenons le cas d'un propriétaire détenant un

**L'AFFILIÉ DOIT S'ASSURER QUE SA CAISSE PROPOSE DES CONTRATS AVEC LIBRE CHOIX DE LA STRATÉGIE DE PLACEMENT.**

compte de libre passage de 500.000 francs, qui doit encore rembourser 30% d'une hypothèque bancaire qui était de 800.000 francs au départ. Remplacer cette dernière par une hypothèque sur sa propre maison serait actuellement une stratégie de placement bien plus sûre que n'importe quelle obligation d'État. Or, en respectant la réglementation, cette stratégie est tout simplement interdite, car supérieure au plafond de 10%!

En voulant se montrer trop prudente, la CHS PP limite les effets bénéfiques de la mesure qu'elle introduit. Ne boudons toutefois pas notre plaisir. Car malgré ses défauts réglementaires, l'autorisation des hypothèques sur un bien immobilier à usage propre ouvre une brèche vers une plus grande flexibilité du système. Ce qui est plutôt réjouissant au moment où le projet de réforme Prévoyance 2020 du Conseil fédéral est entre les mains du Parlement. Espérons que cette tendance libérale se poursuive. Même lentement, mais sûrement. ■

## Le plafond de 10%

- Valeur vénale de la maison:..... CHF 1.000.000.-
  - Fonds propres engagés:..... CHF 200.000.-
  - Hypothèque bancaire:..... CHF 800.000.-
  - Solde à rembourser (30%):..... CHF 240.000.-
  - Compte de libre passage:..... CHF 500.000.-
  - Hypothèque «propre», max. 10%: CHF 50.000.-
- Ainsi, le plafond de 10% (50.000 francs) empêche de remplacer le solde de l'hypothèque bancaire (240.000 francs) par une hypothèque sur bien immobilier à usage propre, pourtant plus avantageuse.



SOLANGE GHERNAOUTI  
Professeure, directrice du Swiss Cybersecurity Advisory & Research Group, HEC - Unil ([www.scarg.org](http://www.scarg.org))

## CYBERSÉCURITÉ

### L'après Snowden c'est maintenant. Merci les Yankees!

Bien que le scoop de la surveillance de masse made in USA dont nous faisons l'objet via nos technologies de l'information remonte à l'été 2013, nous sommes toujours en train de découvrir l'ampleur du phénomène et d'essayer d'en comprendre les impacts. Le mois dernier nous apprenions le piratage et l'espionnage, par les agences de renseignement américaines et anglaises, de Géralto, fournisseur mondial de cartes SIM utilisées par les opérateurs de téléphonie mobile. Cela aurait conduit au vol de clés de chiffrement utilisées pour l'authentification des abonnés et la confidentialité de leurs communications sur la partie sans fil (c'est-à-dire entre le téléphone et l'antenne). Bien que Géralto minimise l'impact de la divulgation de cet espionnage, cette entreprise cotée au CAC 40, a vue instantanément le cours de son action chuter. Les outils utilisés pour ce piratage d'origine étatique, sont ceux des cybercriminels (connaissance de la cible, informations récoltées sur les réseaux sociaux ou sur les comptes Gmail des employés, phishing, intrusions dans les serveurs de l'entreprise...). S'agit-il d'espionnage à des fins politiques et économiques ou de surveillance dans le cadre de la lutte contre le terrorisme? Un peu des deux certainement. Souvenons-nous qu'en décembre dernier, suite aux cyberattaques dont fut victime Sony aux Etats-Unis, le président Obama avait déclaré qu'il s'agissait d'un acte de guerre contre une entreprise américaine. Par analogie, ne devrait-on pas aussi considérer ce piratage comme un acte de guerre? Comment légitimer

l'attaque d'une société d'un pays allié en temps de paix? Le plus inquiétant me semble-t-il est, au jour de rédaction, le silence général des autorités politiques sur ce sujet. Cette non prise de parole est-elle à considérer comme un constat d'impuissance ou d'un laisser-faire implicite? Faut-il y voir l'aveu de la soumission de la vieille Europe au super-cyber pouvoir du pays originaire de l'Internet ou le souhait de ne pas alimenter une spirale conflictuelle? Cette dissymétrie dans l'appréciation des phénomènes et leur communication, peut être vue comme une démonstration que le cyberspace est une terre conquise par la puissance US, ses agences de renseignement et ses entreprises en situation de monopole qui sont désormais connues sous le sigle GAFA (Google, Apple, Facebook, Amazon). Un communiqué de presse de La Maison Blanche du 25 février, nous informait de la création d'un Centre de renseignement intégré dédié aux cybermenaces qui a pour mission d'assister tous les services et agences dans leurs efforts à identifier, investiguer et réduire les cybermenaces pouvant porter atteinte aux intérêts américains. Ce même mois de février 2015, il fut révélé que la NSA avait réussi à installer un logiciel espion dans les disques durs fabriqués par des leaders mondiaux de ce marché (dont notamment Toshiba, et Western Digital). De ce fait, la majorité des ordinateurs de la planète était conçus pour être espionnés et contrôlés... Par ailleurs, la société russe de sécurité informa-

tique Kaspersky a fait savoir qu'une trentaine de pays étaient victimes de cyberespionnage à grande échelle ciblant leurs institutions gouvernementales, militaires, financières, des opérateurs de télécom, des médias, ou encore des organisations du secteur de recherche, de l'énergie et du nucléaire. Sans pour autant explicitement pointer du doigt le pays à l'origine de cette activité, les pays infectés et la nature du malware utilisé (lié au code Stuxnet ayant infecté les centrifugeuses nucléaires iraniennes en 2010) présume de l'origine américaine de celle-ci. Vivons-nous à l'ère de la société de l'information ou à celle de la colonisation numérique? Sommes-nous en train d'assister passivement au développement d'une société de la surveillance généralisée pilotée par une entité à la volonté hégémonique affichée? Comme aux siècles passés, le processus de colonisation consiste en grande partie, à dépouiller les pays de leurs ressources (éventuellement à les transformer et à les leurs revendre) tout en les maintenant en état de dépendance et d'infériorité. La colonisation et la soumission des indiens sont à l'origine des Etats-Unis d'Amérique, l'histoire se répète avec la conquête des cyberterritoires et le pillage des données. L'indépendance numérique est la seule alternative à la colonisation numérique pour que nous ne soyons ni les nouveaux pays sous-développés, ni des info-dépendants, ni des «indiens» en voie de disparition. ■