

Encouragement à la propriété du logement

Notice d'information

Introduction

L'encouragement à la propriété du logement (abrégé « EPL ») permet à un assuré d'utiliser tout ou partie de son avoir de prévoyance afin d'acquérir un bien immobilier, de rembourser un prêt hypothécaire ou encore de réaliser des travaux de rénovation ou de transformation. En effet, l'acquisition d'un logement principal est considérée comme une forme de prévoyance.

Versement anticipé et mise en gage

La Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP) permet d'utiliser les avoirs de la prévoyance professionnelle pour acquérir un logement pour ses propres besoins.

Deux mesures d'encouragement à la propriété sont prévues :

- Le versement anticipé de tout ou partie de l'avoir de prévoyance : il s'agit d'un versement en espèces impliquant une réduction des prestations de vieillesse de l'assuré et éventuellement de ses prestations d'invalidité et de décès si l'assuré ne procède à aucun remboursement ultérieur.
- La mise en gage des droits aux prestations de l'institution de prévoyance auprès d'un créancier-gagiste en contrepartie d'un financement.

Les fonds peuvent provenir de la prévoyance professionnelle obligatoire ou sur-obligatoire, de polices ou de comptes de libre passage.

Conditions requises

L'argent de la prévoyance professionnelle peut faire l'objet d'un versement anticipé ou d'une mise en gage dans les cas suivants :

- Acquisition ou construction d'un logement qui deviendra l'habitation (appartement ou maison familiale, en résidence principale)
- Amortissement de prêt(s) hypothécaire(s)
- Acquisition de parts d'une coopérative de construction ou d'habitation ou d'autres formes similaires de participations
- Réalisation de travaux de rénovation ou de transformation.

Le logement financé par l'EPL doit être **le lieu du domicile principal ou de séjour habituel de l'assuré**. Les logements de vacances, résidences secondaires ou, par exemple, une piscine ne peuvent pas être financés par un EPL.

Il en va de même pour les aménagements de jardin tels que cabane de jardin, véranda extérieur, etc... De manière générale, en dehors des investissements ayant pour but des économies d'énergie, seuls les travaux qui permettent une augmentation de la surface habitable, peuvent être considérés.

Les fonds de la prévoyance professionnelle ne peuvent pas être utilisés pour financer :

- **l'entretien normal d'un logement**
- **la reprise du mobilier existant**
- **les intérêts et frais liés aux prêts hypothécaires**
- **les frais d'agence ou de courtage**
- **les honoraires du notaire ou les provisions pour frais d'actes notariés**

Il est en revanche possible de demander un EPL pour acquérir un logement en propriété à l'étranger (par exemple en France voisine) si le domicile ou le lieu de séjour habituel de l'assuré se trouve aussi à cet endroit.

L'assuré ne peut utiliser les fonds de la prévoyance professionnelle que pour **un seul objet** à la fois.

Les formes utilisées de la propriété sont notamment :

- a) la propriété
- b) la copropriété, notamment la propriété par étage (mention de la part de chacun)
- c) la propriété commune de l'assuré avec son conjoint

Versement anticipé

Un versement anticipé permet d'obtenir des fonds propres permettant de réduire le montant de l'emprunt hypothécaire et donc la charge hypothécaire. Du point de vue de la prévoyance, le versement anticipé entraîne une réduction des prestations de retraite et, dans certains cas aussi, des prestations d'invalidité et de décès. L'assuré a la possibilité de trouver une solution destinée à couvrir la diminution des prestations des risques invalidité et décès par le biais d'une assurance privée complémentaire.

Montants alloués

Le montant minimal d'un versement anticipé est de CHF 20'000.-. La demande doit être faite par écrit auprès de la Fondation et le **conjoint doit donner son consentement par écrit**.

L'assuré(e) marié(e) devra donc se présenter dans les bureaux de la Fondation accompagné(e) de son époux(se), muni(e) de ses papiers d'identité. La Fondation peut ainsi établir la légitimité de la demande. Une copie de la pièce d'identité de l'époux(se) sera conservée dans le dossier.

L'authentification de la signature du conjoint peut également se faire devant notaire, auprès des Mairies ou d'un consulat à l'étranger.

Un assuré peut demander à bénéficier d'un EPL tous les 5 ans.

L'assuré peut demander le montant de sa prestation de libre passage s'il a moins de 50 ans. Dès l'âge de 50 ans, le montant maximal qu'il peut retirer est le montant le plus élevé entre la prestation de libre passage à 50 ans et la moitié de la prestation de libre passage au moment du versement anticipé.

Versement

L'institution de prévoyance verse le montant au créancier (le notaire ou la banque prêteuse) au plus tard six mois après réception de la demande de versement anticipé et des documents nécessaires.

Le versement doit être effectué au plus tard trois ans avant l'âge ordinaire de la retraite, soit au plus tard à 61 ans (homme et femme).

Remboursement du retrait

L'assuré **peut** rembourser le retrait pour l'encouragement à la propriété du logement en tout temps dans les limites suivantes :

- Jusqu'au départ en retraite ou préretraite.
- Jusqu'à la survenance d'un cas de décès ou d'invalidité.
- Jusqu'au versement en espèces de la prestation de libre passage.

Il convient de préciser ici que le remboursement du versement anticipé ne peut être fait que par tranches de CHF 10'000.- au minimum.

En cas de remboursement du versement anticipé, ou d'une partie de celui-ci pour un bien en Suisse, l'assuré pourra exiger la restitution des impôts payés, à condition d'en présenter la demande à l'autorité fiscale qui a effectué leur prélèvement, au plus tard dans un délai de 3 ans après chaque remboursement.

Par ailleurs, si l'assuré souhaite effectuer un rachat, celui-ci ne sera possible que lorsque le(s) versement(s) anticipé(s) aura (auront) été remboursé(s).

L'assuré **doit** rembourser le versement anticipé :

- Lorsque le logement en propriété est vendu, à hauteur du produit de la vente.
- Lorsque des droits sur le logement qui, d'un point de vue économique, équivalent à une aliénation (p. ex. location, droit d'habitation, usufruit) sont concédés à un tiers.
- Lorsque l'assuré décède et que le bénéficiaire du bien immobilier ne reçoit aucune prestation de la part de l'institution de prévoyance.

Exceptions à l'obligation de rembourser :

- **Lorsque le logement est vendu** mais que le produit de la vente est réinvesti dans un autre logement pour les propres besoins de l'assuré dans les 2 ans, il est possible de transférer l'argent sur un compte ou une police de libre passage. Une demande écrite doit nous être adressée par votre notaire afin qu'il puisse connaître le montant exact nous étant dû et nous le verser. Il est à noter qu'à la demande du notaire, ledit montant peut être conservé à son étude, mais **durant 6 mois au maximum**, en attente d'un nouvel achat immobilier.

Pour les biens situés en Suisse, dès remboursement, la Fondation signe une demande de radiation de la restriction d'aliéner concernant l'objet en question au registre foncier.

Enfin, suite à ce remboursement, les prestations de retraite, d'invalidité et de décès de l'assuré(e) seront à nouveau recalculées et l'assuré reçoit un nouveau certificat de prévoyance.

Mise en gage

Une mise en gage permet d'obtenir des capitaux tiers. L'assuré garde l'entier du bénéfice des prestations de vieillesse et de couverture des risques décès et invalidité de la prévoyance professionnelle. Une mise en gage n'entraîne la réduction des prestations de prévoyance que si le gage est réalisé.

Montant

L'assuré peut mettre en gage le montant de sa prestation de libre passage s'il a moins de 50 ans. Dès l'âge de 50 ans, le montant maximal qu'il peut mettre en gage est le montant le plus élevé entre la prestation de libre passage à 50 ans et la moitié de la prestation de libre passage au moment du versement anticipé.

Mise en œuvre

La mise en gage n'est valable que si elle a été notifiée par écrit à la Fondation. Le formulaire de demande ainsi que tous les documents demandés devront être transmis à la Fondation.

Accord du créancier gagiste

Le consentement écrit du créancier gagiste est nécessaire dans les cas suivants :

- Versement en espèces de la prestation de libre passage.
- Versement de la prestation de prévoyance.
- Transfert d'une partie de la prestation de libre passage à l'institution de prévoyance du conjoint divorcé.

Si le créancier gagiste refuse de donner son accord, l'institution de prévoyance est tenue de mettre en sûreté le montant en question. Il appartient alors au juge de décider du droit du créancier gagiste. En cas de changement d'institution de prévoyance, le créancier gagiste est informé par l'ancienne institution de prévoyance.

Imposition

L'assuré est domicilié en Suisse

Lorsqu'un versement anticipé est effectué, il est soumis à l'impôt en tant que prestation en capital provenant de la prévoyance (impôt fédéral direct, impôt cantonal et impôt communal). Pour connaître le montant des impôts à votre charge et dont vous aurez vous-même à vous acquitter, vous pouvez vous adresser directement à l'administration fiscale dont vous dépendez.

L'assuré est domicilié à l'étranger

Lorsqu'un versement anticipé est effectué, il est soumis à l'impôt à la source qui sera prélevé directement par la Fondation.

Concernant la France, l'impôt à la source peut être récupéré à condition d'avoir déclaré le retrait à l'administration fiscale française.

Inscription au Registre foncier pour les biens en Suisse (ne concerne pas les participations)

La Fondation fera inscrire au Registre foncier une restriction du droit d'aliéner. Cela signifie que l'assuré ne pourra transférer la propriété de son logement à un tiers sans prouver que le versement anticipé a été remboursé à la Fondation. En signant la demande de versement anticipé, l'assuré autorise la Fondation, une fois le versement effectué, à requérir l'inscription au Registre foncier compétent.

Les frais d'inscription sont à la charge de l'assuré.

La mention peut être radiée:

- a. jusqu'au moment de la naissance du droit aux prestations de retraite;
- b. après la survenance d'un autre cas de prévoyance;
- c. en cas de paiement en espèces de la prestation de libre passage;
- d. lorsque le montant perçu aura été remboursé.

Participations

Le versement anticipé peut être utilisé pour l'acquisition de participations.

Parts sociales d'une coopérative de construction et d'habitation

Le sociétaire peut habiter un logement de la coopérative dont le but est de permettre la construction et l'habitation à ses membres.

Dans ce cas, l'assuré doit remettre à la Fondation le règlement ou les statuts de la coopérative de construction et d'habitation dans sa dernière version. L'un ou l'autre de ces deux documents doit impérativement prévoir que si l'assuré quitte la coopérative, les fonds provenant de la prévoyance

versés par la Fondation pour permettre d'acquérir des parts sociales seront transférés soit à une autre coopérative, soit à un organisme de logement ou de construction dont l'assuré utilise le logement pour ses propres besoins, soit à une institution de prévoyance professionnelle.

La coopérative devra communiquer à la Fondation toute modification de ce document à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance.

Les parts sociales ou les certificats de participation similaires doivent être déposés auprès de la Fondation. Si l'assuré change d'institution de prévoyance, la Fondation transférera ces titres à la nouvelle institution.

Actions d'une société anonyme de locataires

La participation au capital social d'une société anonyme a pour but la location à ses propres actionnaires des immeubles qu'elle détient.

Dans ce cas, l'assuré doit remettre à la Fondation les statuts de la société anonyme. Il est en effet indispensable que ces derniers prévoient que si l'assuré se sépare de ses actions, les fonds provenant de la prévoyance qu'avait versés la Fondation pour permettre de les acquérir ne pourront être utilisés que pour l'achat d'actions d'une société anonyme ayant un but analogue ou pour le transfert à un autre organisme de logement ou de construction dont l'assuré utilise le logement pour ses propres besoins et qu'à défaut ces fonds devront être retournés à une institution de prévoyance professionnelle.

La société anonyme devra communiquer à la Fondation toute modification de ses statuts à ce sujet, au plus tard toutefois jusqu'à la survenance d'un cas de prévoyance.

Les actions doivent être déposées auprès de la Fondation. Si l'assuré change d'institution de prévoyance, la Fondation transférera ces titres à la nouvelle institution.

Frais

Tout versement anticipé fait l'objet d'un émoulement d'un montant de CHF 500.- pour le premier retrait, puis CHF 250.- dès le deuxième retrait pour le même bien immobilier. Pour la mise en gage, un montant de CHF 200.- est perçu.

Ces frais sont à verser par l'assuré au moment de la demande sur le compte bancaire de la Fondation.