

Juillet 2014

Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires

Table des matières

Préambule	2
1. Champ d'application	3
2. Exigences minimales	3
2.1 Fonds propres.....	3
2.2 Amortissement.....	4
3. Entrée en vigueur	4

Préambule

Les présentes directives sont des règles de conduite de l'Association suisse des banquiers (ASB). Elles définissent les exigences minimales, leur respect conformément aux dispositions de l'Ordonnance sur les fonds propres et la répartition des risques des banques et des négociants en valeurs mobilières (RS 952.03) pour l'application de la pondération-risque plus basse des positions garanties par gage immobilier. Ces directives sont en relation étroite avec les «Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier» de l'ASB, également révisées. L'octroi de crédits, la surveillance des crédits et le reporting se déroulent toujours conformément à ces directives. Celles-ci constituent des prescriptions pour le déroulement interne aux banques des opérations de crédit et ne sont donc pas destinées à corriger les évolutions non souhaitées sur le marché immobilier, ni à contribuer à prévenir les crises dans le cadre de la réduction des risques systémiques.

Une révision des présentes directives pourra être nécessaire si des changements de fond interviennent concernant les principes relatifs à l'encouragement de la propriété du logement, en particulier dans le domaine du 2^e pilier, la situation du marché ou l'octroi de crédits hypothécaires.

Les présentes directives ont valeur de règles de conduite. Elles n'ont pas d'effets directs sur les rapports contractuels entre les banques et leurs clients. Ces rapports restent régis par les prescriptions légales (notamment le Code des obligations et le Code civil) ainsi que par les dispositions contractuelles applicables entre les établissements et leurs clients (notamment les Conditions générales des banques, etc.).

Les présentes directives ont été reconnues par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) conformément à la circulaire FINMA 2008/10 «Normes d'autorégulation reconnues comme standards minimaux» et sont réputées constituer un standard prudentiel minimum. Les sociétés d'audit vérifient le respect des normes d'autorégulation reconnues comme standards minimaux conformément à la circulaire FINMA 2013/3 «Activités d'audit» et consignent le résultat d'éventuels contrôles d'audit dans le rapport d'audit.

1. Champ d'application

Les directives s'appliquent aussi bien aux logements en propriété à usage propre qu'aux immeubles de rapport.

2. Exigences minimales

Les exigences minimales suivantes s'appliquent aux nouvelles opérations et aux augmentations de crédits.

Elles ne s'appliquent pas dans les seuls cas suivants:

- nouvelles réglementations régissant les conventions d'utilisation (p. ex. prolongation d'hypothèques à taux fixe),
- augmentations dans le cadre de positions *recovery*,
- octroi de crédits d'exploitation garantis à titre complémentaire par des immeubles.

2.1 Fonds propres

Pour les financements hypothécaires, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier (versement anticipé et mise en gage), est requise. Cette part minimale s'élève à 10%.

En outre, toute éventuelle différence positive entre le prix d'achat (ou les coûts de revient) et la valeur de nantissement doit être financée intégralement par des fonds propres ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reprises avec montant de crédit inchangé.

Les prêts rémunérés et/ou remboursables ne font pas partie des fonds propres du client au sens des présentes directives. En revanche, les avances d'hoirie ainsi que les prêts non rémunérés et non remboursables peuvent être considérés comme des fonds propres du client, de même que le nantissement d'avoirs en compte, de valeurs mobi-

lières, d'avoirs du 3^e pilier et de la valeur de rachat de polices d'assurance.

2.2 Amortissement

La dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum. Cet amortissement doit être linéaire et commencer au plus tard douze mois après le versement.

Des amortissements indirects, par exemple par apport et nantissement d'avoirs du pilier 3a, de polices d'assurance-vie et/ou d'autres *bankable assets* sont possibles. Ils commencent au plus tard à la fin de l'année suivant le versement.

3. Entrée en vigueur

Les présentes directives ont été arrêtées initialement par le Comité du Conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers le 14 mai 2012 et approuvées par la FINMA le 30 mai 2012.

Elles sont entrées en vigueur le 1^{er} juillet 2012.

La présente version révisée a été adoptée par décision du Conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers en date du 23 juin 2014. Cette révision entend principalement renforcer les exigences en matière d'amortissement (chiffre 2.2) et préciser la notion de fonds propres (chiffre 2.1). La version révisée a été approuvée par la FINMA le 2 juillet 2014.

Les directives révisées entrent en vigueur le 1^{er} septembre 2014. Avant cette date, les opérations de crédit initiées peuvent encore être conclues aux conditions prévues pendant un délai transitoire de cinq mois, sans que les directives ne s'appliquent à ces opérations. Le même délai transitoire s'applique concernant l'adaptation des systèmes techniques.

En cas de divergences d'interprétation résultant de formulations différentes selon les langues, la version allemande des présentes Directives fait foi.

Bâle, le 14 juillet 2014

• Association suisse des banquiers
Aeschenplatz 7
Case postale 4182
CH-4002 Bâle
T +41 61 295 93 93
F +41 61 272 53 82
office@sba.ch
www.swissbanking.org