

Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Jun 2022

Directives de l'ASB

Préambule	3
1. Champ d'application	4
2. Principes	4
3. Eléments du conseil en matière de financement immobilier	5
4. Formation initiale et continue	5
5. Dispositions finales	6

Directives pour les fournisseurs d'hypothèques relatives à l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments

Préambule

Dans le but

- a. de contribuer au développement durable au sens des lignes directrices du Conseil fédéral (rapport du 24 juin 2020) ainsi que
- b. de sensibiliser les clientes et les clients hypothécaires à l'efficacité énergétique de leurs biens immobiliers, de les aider à l'améliorer, et
- c. de renforcer la place financière suisse sur le territoire national et à l'étranger,

les établissements membres de l'Association suisse des banquiers (ASB) ainsi que les banques et les prestataires de services financiers qui s'y soumettent, s'engagent à respecter les présentes Directives.

1. Champ d'application

Art. 1

- ¹ Les présentes Directives s'appliquent aux conseils fournis à des particuliers en vue du financement d'une maison individuelle ou d'une maison de vacances en propriété à usage propre, aussi bien dans le cadre d'entretiens en présentiel que, par analogie, d'entretiens à l'aide d'outils numériques.
- ² Les présentes Directives ne confèrent pas de droits aux clientes et aux clients hypothécaires.
- ³ Dans les domaines régis par une loi spéciale, les règles spéciales applicables prévalent sur les présentes Directives.

2. Principes

Art. 2

Dans le cadre du conseil en financement immobilier, il y a lieu d'aborder la question de la préservation de la valeur à long terme et donc celle de l'efficacité énergétique du bâtiment à financer, en particulier pour les immeubles anciens ou pour ceux nécessitant des travaux de rénovation. Les mesures de rénovation à mettre en œuvre doivent être évoquées et discutées.

Art. 3

Les fournisseurs d'hypothèques peuvent aménager leurs conditions quant au taux d'avance, à la capacité financière des clientes et des clients, à l'amortissement et au taux d'intérêt dans le cadre des autorégulations en vigueur, de telle sorte que les financements diffèrent des immeubles durables de ceux des immeubles non durables. En outre, ils peuvent développer des offres complémentaires visant à améliorer l'efficacité énergétique des immeubles concernés.

Art. 4

Les fournisseurs d'hypothèques prennent des mesures pour déterminer et compiler les informations pertinentes accessibles au public en matière d'efficacité climatique des bâtiments (en particulier sur les labels et les certifications).

3. Eléments du conseil en matière de financement immobilier

Art. 5

En matière de financement immobilier, il y a lieu d'intégrer dans les prestations de conseil, en particulier, les éléments spécifiques suivants:

- ¹ Dialogue et appréciation du besoin prévisible de rénovation dans le but d'inciter les propriétaires à faire face à la question du maintien de la valeur et de l'efficacité énergétique de l'immeuble concerné, et donc, à être attentifs à la préservation à long terme du capital investi et ainsi, à prendre des mesures pertinentes.
- ² Au besoin, présentation transparente des solutions de financement possibles en fonction des mesures à prendre pour préserver durablement la valeur de l'immeuble et améliorer son efficacité énergétique, y compris:
 - a. informations sur les aides publiques et privées à la rénovation des bâtiments, sensibilisation des clientes et des clients et, le cas échéant, soutien financier pour l'obtention d'une certification énergétique;
 - b. informations sur les organismes d'expertise et les services spécialisés indépendants susceptibles de fournir des conseils spécifiques quant aux impacts énergétiques et financiers d'éventuelles mesures d'optimisation (p. ex. autonomie accrue du bâtiment grâce à de nouvelles mesures de réduction de la consommation énergétique ou de production d'électricité, effets de ces mesures sur les charges);
 - c. le cas échéant, aide à la constitution des dossiers de demande de financement.
- ³ Les fournisseurs d'hypothèques proposent également une offre (p. ex. par contact direct et/ou sur leur site Internet) pour les financements existants sans modification prévue. Dans ce cadre, ils attirent l'attention des clientes et des clients sur les possibilités d'améliorer l'efficacité énergétique et présentent les moyens d'y parvenir, notamment par un financement adéquat.

4. Formation initiale et continue

Art. 6

Les fournisseurs d'hypothèques veillent à ce que leurs conseillères et conseillers à la clientèle et/ou leurs spécialistes hypothécaires bénéficient de formations continues appropriées et régulières sur la manière de préserver la valeur des immeubles à long terme et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, ainsi que sur le financement des mesures correspondantes.

5. Dispositions finales

Art. 7

- ¹ Les présentes Directives entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Pour adapter leurs processus internes, les banques disposent d'un délai transitoire qui court jusqu'au 1^{er} janvier 2024.
- ² En vue d'assurer leur conformité aux présentes Directives, les banques peuvent faire appel à des prestataires externes spécialisés.
- ³ Les présentes Directives feront l'objet d'une évaluation annuelle, ensuite de quoi elles seront adaptées s'il y a lieu. Cette évaluation intégrera les évolutions pertinentes dans le domaine concerné, comme la mise à disposition d'informations sur l'efficacité climatique des bâtiments sous forme numérique.

Association suisse des banquiers

Aeschenplatz 7

Case postale 4182

CH-4002 Bâle

office@sba.ch

www.swissbanking.ch