

Communiqué de presse

Date :
27 mars 2024

Embargo :

Contact :
Patrizia Bickel
Porte-parole
Tél. +41 (0)31 327 39 19
patrizia.bickel@finma.ch

Reconnaissance par la FINMA de l'autorégulation adaptée concernant les financements hypothécaires

L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA reconnaît comme standard minimal l'autorégulation adaptée du secteur bancaire concernant les financements hypothécaires. Les adaptations en question sont en lien avec la mise en œuvre du dispositif finalisé de Bâle III en Suisse. La FINMA surveillera l'application des nouveaux standards minimaux et prendra si nécessaire des mesures auprès de certains établissements.

La FINMA reconnaît comme standard minimal l'autorégulation adaptée de l'Association suisse des banquiers dans le domaine du financement hypothécaire. Les adaptations ont été rendues nécessaires par l'introduction du dispositif finalisé de Bâle III en Suisse et concernent notamment les exigences minimales en matière de fonds propres et d'amortissement ainsi que les exigences qualitatives dans la directive concernant les gages immobiliers. Les adaptations entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2025, en même temps que l'ordonnance révisée du Conseil fédéral sur les fonds propres et que l'ordonnance de la FINMA sur les risques de crédit des banques et des maisons de titres.

Pondération des risques plus élevée pour les immeubles de rendement

La FINMA considère toujours une correction sur les marchés immobilier et hypothécaire comme un des principaux risques menaçant le marché financier suisse (voir « [Monitoring FINMA des risques 2023](#) »). Sur la base de tests de résistance, la FINMA identifie un potentiel de perte particulièrement important pour les établissements dans le domaine du financement d'immeubles de rendement. Cela s'explique par le fait d'une part que les financements d'objets de rendement recèlent des risques plus élevés que ceux de logements en propriété et d'autre part qu'ils représentent une part importante du portefeuille hypothécaire total pour de nombreux établissements. En accord avec les normes de Bâle III, des pondérations-risque différenciées seront désormais introduites pour les deux types de financements. Ainsi, les pondérations en fonction des risques seront désormais nettement plus fortes pour les immeubles de rendement dont la quotité de financement est plus élevée.

Du fait de ces exigences plus élevées en matière de fonds propres pour les immeubles de rendement, les renforcements des exigences minimales en matière de fonds propres et d'amortissements introduits en 2019 pour les immeubles de rendement seront supprimés. Ces renforcements avaient pour objectif de réduire l'accumulation de risques dans le domaine des immeubles de rendement.

L'autorégulation constitue seulement un standard minimal dans ce domaine. Eu égard aux risques existants, la FINMA déconseille aux banques de relever les taux d'avance pour les immeubles de rendement, y compris pour les financements d'objets du segment *buy-to-let*. La FINMA observera les conséquences de la modification des standards minimaux et aura, si nécessaire, recours au cas par cas à ses instruments de surveillance.

Augmentation des risques liés à la capacité financière

La révision de la directive sur les gages immobiliers introduit un durcissement des exigences relatives à l'indépendance de l'évaluation des objets, aux règles d'utilisation des modèles d'évaluation, à l'inclusion des prêts à la construction de logements d'utilité publique et à l'obligation de vérifier la plausibilité de la solvabilité et de la capacité financière dans le cadre d'un réexamen périodique ainsi que d'une surveillance orientée sur les événements. Les exigences en matière de solvabilité et de capacité financière restent fondées sur des principes. Les banques peuvent ainsi aménager leurs critères d'octroi de crédit en fonction de leur appétit individuel pour le risque dans le cadre de ces principes.

La FINMA salue ces adaptations, mais constate une augmentation des risques liés à la capacité financière. D'une part, on constate une certaine augmentation de la proportion d'hypothèques SARON. D'autre part, les banques ont tendance à surestimer la capacité d'emprunt. La FINMA observe ainsi qu'elles appliquent plus fréquemment un taux hypothécaire théorique trop bas ou une limite de capacité financière trop élevée. De plus, un certain nombre de banques octroient une proportion trop élevée de crédits qui dérogent à leurs propres critères d'octroi de crédits (opérations *exception to policy*). Cela est contraire aux pratiques prudentes en matière d'octroi de crédits et ne va donc dans le sens ni de la réglementation ni de l'autorégulation du secteur.

La FINMA continuera à surveiller l'application de la réglementation fondée sur des principes dans ce domaine et envisagera, selon l'évolution des risques, une réglementation fondée sur des règles.