

Août 2019

# **Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires**

---

## Table des matières

---

<b>Préambule</b>	<b>4</b>
<b>1. Champ d'application</b>	<b>6</b>
<b>2. Exigences minimales</b>	<b>6</b>
<b>3. Logements en propriété à usage propre</b>	<b>6</b>
3.1 Fonds propres	6
3.2 Amortissement	7
<b>4. Immeubles de rendement</b>	<b>8</b>
4.1 Fonds propres	8
4.2 Amortissement	8
<b>5. Entrée en vigueur et abrogation</b>	<b>9</b>

---

---

## 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. 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<sup>e</sup> pilier, la situation du marché ou l'octroi de crédits hypothécaires. A titre dérogatoire, les dispositions concernant les immeubles de rendement (chiffre 4) entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020 seront soumises à une procédure d'abrogation spécifique.

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 rendement.

## 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.

## 3. Logements en propriété à usage propre

### 3.1 Fonds propres

Pour les financements hypothécaires de logements en propriété à usage propre, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> pilier.

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

Les prêts sans cession de créances ou postposition ne font pas partie des fonds propres du client au sens des présentes directives. En revanche, les avancements d'hoirie, les donations ainsi que les prêts avec cession de créances ou postposition peuvent être considérés comme des fonds propres du client, de même que le nantissement d'avoirs en compte, de valeurs mobilières, d'avoirs du pilier 3a et de la valeur de rachat de polices d'assurance.

### 3.2 Amortissement

S'agissant de logements en propriété à usage propre, 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 en fin de trimestre 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.

---

## 4. Immeubles de rendement

### 4.1 Fonds propres

Pour les financements hypothécaires d'immeubles de rendement, la part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement s'élève à 25 %.

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.

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

Les prêts sans cession de créances ou postposition ne font pas partie des fonds propres du client au sens des présentes directives. En revanche, les avances d'hoirie, les donations ainsi que les prêts avec cession de créances ou postposition peuvent être considérés comme des fonds propres du client, de même que le nantissement d'avoirs en compte, de valeurs mobilières, d'avoirs du pilier 3a (en cas d'usage propre partiel) et de la valeur de rachat de polices d'assurance.

---

### 4.2 Amortissement

S'agissant d'immeubles de rendement, la dette hypothécaire doit être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 10 ans maximum. Cet amortissement doit être linéaire et commencer en fin de trimestre au plus tard douze mois après le versement.

Des amortissements indirects, par exemple par apport et nantissement d'avoirs du pilier 3a (en cas d'usage propre partiel), 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.

---

## 5. Entrée en vigueur et abrogation

Les présentes directives ont été arrêtées initialement par le Comité du Conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers (ASB) le 14 mai 2012, approuvées par la FINMA le 30 mai 2012 et mises en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

Une version révisée des directives initiales est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2014.<sup>9</sup> Cette révision entendait notamment renforcer les exigences en matière d'amortissement et préciser la notion de fonds propres.

La révision qui vient d'être effectuée vise notamment à renforcer l'apport de fonds propres de l'emprunteur et à accélérer la réduction du taux d'avance dans le cadre du financement d'immeubles de rendement. Elle vaut exclusivement pour les nouvelles opérations et les augmentations de crédits.

Les directives révisées entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Un délai transitoire de six mois (jusqu'au 30 juin 2020) s'applique concernant l'éventuelle adaptation des systèmes techniques. Le chiffre 4 sera automatiquement abrogé et les valeurs concernées seront ramenées au niveau initial dès l'entrée en vigueur et l'application en Suisse (à l'issue du délai transitoire) de la norme du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire relative aux immeubles de rendement («Basel III: Finalising post-crisis reforms»).

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

Bâle, le 27 août 2019

# •SwissBanking

Schweizerische Bankiervereinigung  
Association suisse des banquiers  
Associazione Svizzera dei Banchieri  
Swiss Bankers Association

Aeschenplatz 7  
Case postale 4182  
CH-4002 Bâle

[office@sba.ch](mailto:office@sba.ch)  
[www.swissbanking.org](http://www.swissbanking.org)