

Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier

Sommaire

Préambule	4
1. Principes régissant l'élaboration de règlements internes par les banques	4
2. Risques inhérents à l'octroi de crédits garantis par gage immobilier	5
3. Solvabilité et capacité financière	5
3.1 Généralités	5
3.2 Logements en propriété à usage propre	5
3.3 Immeubles de rendement	6
3.4 Objets commerciaux à usage propre	6
3.5 Immeubles de logement d'utilité publique	6
4. Evaluation du gage immobilier	6
4.1 Généralités	6
4.2 Recours à des modèles d'évaluation	7
4.3 Valeur de nantissement	7
4.4 Logement en propriété à usage propre	8
4.5 Immeubles de rendement	8
4.6 Objets commerciaux à usage propre	8
4.7 Autres immeubles	8
4.8 Taux de nantissement	9
5. Amortissement	9
6. Surveillance des crédits	9
6.1 Généralités	9
6.2 Réexamen de la solvabilité et de la capacité financière	10
6.3 Surveillance et contrôle des immeubles	10
7. «Exceptions to policy» (ETP)	10
8. Reporting	11
8.1 Généralités	11

• Swiss Banking

8.2	Reporting ETP	11
9.	Documentation	11
10.	Entrée en vigueur	12
	Glossaire	13

Préambule

Les présentes Directives ainsi que le glossaire (►), qui en fait partie intégrante, sont des règles de conduite de l'Association suisse des banquiers (ASB) et régissent les principes applicables aux crédits garantis par gage immobilier (crédits hypothécaires (►)). Les membres de l'ASB sont tenus, sur la base des principes ci-après, de définir et documenter par écrit l'octroi de crédit, la surveillance du crédit ainsi que le reporting, et ce de manière contraignante, clairement structurée, transparente et vérifiable. A cet effet, la banque édicte des règlements contraignants et/ou adapte en conséquence les règlements existants, en tenant compte de sa politique de crédit («policy») (►). Outre le traitement organisationnel de l'octroi de crédit, ces règlements régissent les aspects majeurs afférents au risque ainsi que les éventuelles exceptions.

Les présentes Directives prescrivent des standards minimaux et exigent des membres des règlements détaillés, mais elles n'entendent ni uniformiser la politique de crédit des membres, ni entraver leur autonomie en matière de politique commerciale. Il n'est possible de déroger à ces règles de conduite que dans des cas exceptionnels et justifiés.

Les présentes Directives sont reconnues comme standard prudentiel minimal par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), conformément à l'art. 7 al. 3 de la loi sur la surveillance des marchés financiers (LFINMA) du 22 juin 2017. Les sociétés d'audit vérifient le respect de cette autorégulation reconnue comme standard minimal conformément à la Circulaire FINMA 2013/3 «Activités d'audit» et consignent le résultat de leurs éventuels contrôles dans le rapport d'audit.

Les présentes Directives ont valeur de règles de conduite. Elles n'ont pas d'effets directs sur les rapports de droit civil entre les banques et leurs client-e-s. 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 banques concernées et leurs client-e-s (notamment les Conditions générales des banques, etc.).

1. Principes régissant l'élaboration de règlements internes par les banques

Les dispositions des présentes Directives doivent être transposées par les banques dans des règlements internes (►). En d'autres termes, chaque banque doit définir dans des dispositions internes le déroulement des opérations de crédit – examen, octroi et surveillance du crédit, reporting – en tenant compte de la politique de crédit qui lui est propre. Ces dispositions régissent les aspects organisationnels et prescrivent des processus, des contrôles, des calculs et des évaluations, de manière exhaustive ou à l'aide d'exemples selon les possibilités.

La banque veille à ce que les collaboratrices et les collaborateurs concerné-e-s connaissent et appliquent les principes de l'octroi de crédit ainsi que les règlements internes correspondants.

Les présentes Directives sont sans incidence sur la politique de crédit, qui est déterminée par l'organe compétent. Propre à chaque établissement, la politique de crédit encadre non seulement les principes généraux, mais aussi les aspects essentiels des opérations de crédit garanti par gage immobilier.

La structure des présentes Directives est calquée sur le déroulement d'une opération de crédit, lequel doit aussi être pris en compte dans les règlements internes.

2. Risques inhérents à l'octroi de crédits garantis par gage immobilier

S'agissant des crédits immobiliers, le risque de défaillance comprend principalement:

- le risque de crédit (►),
- le risque d'insuffisance du gage (►) et
- le risque opérationnel (►).

Dans ce contexte, toute banque doit prendre sa décision de crédit sur la base d'un contrôle de solvabilité (►) de l'emprunteuse ou de l'emprunteur, de la valeur de marché (►) du gage immobilier et de processus internes établis. La capacité financière (►), le nantissement (et le taux de nantissement (►)) ainsi que l'amortissement (►) sont à coordonner entre eux au cas par cas.

3. Solvabilité et capacité financière

3.1 Généralités

Avant tout octroi de crédit, la banque est tenue de procéder à un examen du crédit. Celui-ci comprend à la fois le contrôle de solvabilité (honorabilité et capacité de crédit) et l'évaluation des sûretés. Il permet d'assurer la pérennité du financement et ainsi de limiter le risque de crédit. Les informations ainsi que les bases de calcul relatives à la capacité financière doivent être consignées uniformément et conformément aux prescriptions internes de la banque. L'engagement doit être réexaminé à intervalles réguliers déterminés ou lorsque la banque a connaissance d'événements susceptibles d'avoir un impact sur la solvabilité. Les principes du contrôle de solvabilité doivent être définis par la banque dans des règlements internes.

En cas de reprise de crédit, la banque reprenneuse examine soigneusement les motifs de l'emprunteuse ou de l'emprunteur, en particulier dans la perspective d'identifier un éventuel crédit problématique. La reprise constitue une nouvelle opération pour la banque et fait l'objet d'un contrôle approprié.

3.2 Logements en propriété à usage propre

La capacité financière doit être assurée à long terme et doit donc reposer sur des revenus et des charges (►) pérennes.

Pour les logements en propriété à usage propre (►), le calcul de la capacité financière s'effectue sur la base des revenus et des charges durables de l'emprunteuse ou de l'emprunteur. Ceux-ci doivent être définis de manière transparente et exhaustive par la banque dans des règlements internes.

Il incombe à la banque de garantir que la capacité financière est calculée systématiquement et de définir la procédure y relative dans des règlements internes. Ces derniers précisent en outre les modes de preuve

• Swiss Banking

et de documentation de la capacité financière. La banque fixe également le taux hypothécaire théorique à long terme (►) à appliquer pour le calcul de la capacité financière. Enfin, elle définit les limites maximales dans lesquelles doit s'inscrire le ratio charges / revenus.

3.3 Immeubles de rendement

Pour les immeubles de rendement (►), le contrôle de la solvabilité et de la capacité financière s'effectue au premier chef sur la base du résultat dégagé par l'immeuble. Les éléments de produits et de charges à prendre en compte à cet effet, ainsi que le taux hypothécaire théorique à appliquer, doivent être définis par la banque dans des règlements internes.

3.4 Objets commerciaux à usage propre

Pour les objets commerciaux à usage propre, le contrôle de la solvabilité et de la capacité financière s'effectue sur la base d'une évaluation de l'emprunteuse ou de l'emprunteur.

3.5 Immeubles de logement d'utilité publique

Les immeubles de logement appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (►) ainsi que ceux soumis à un modèle de loyer basé sur les coûts et contrôlé par l'Etat échappent à la maximisation des rendements sur le marché immobilier. En ce qui concerne la solvabilité, il convient de procéder à une analyse globale et de tenir dûment compte des spécificités des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et/ou des modèles de loyer basés sur les coûts et contrôlés par l'Etat.

Il appartient à la banque de s'assurer que le calcul de la capacité financière et le contrôle de la solvabilité sont effectués de manière systématique ainsi que de définir la procédure correspondante dans des règlements internes. La banque vérifie si la capacité financière est assurée malgré l'absence de but lucratif et si l'endettement est raisonnable. Les éventuelles subventions et restrictions de droit public à la propriété postérieure à la banque doivent être documentées.

4. Evaluation du gage immobilier

4.1 Généralités

La banque évalue ses sûretés immobilières de manière prudente, systématique et périodique, en appliquant des principes uniformes et en intégrant tous les documents pertinents. L'évaluation doit tenir compte du caractère de l'immeuble ainsi que de son usage économique actuel et futur et elle ne doit pas dépendre de manière significative de la contrepartie. En particulier, elle ne doit pas prendre en compte les anticipations d'appréciation future. Pour fixer la valeur de nantissement, il y a lieu de prendre dûment en compte les risques inhérents à l'immeuble (►). Sauf raison particulière, il convient de se baser sur la valeur de marché (►).

Pour chaque gage immobilier, les informations relatives au prix d'achat (s'il est connu) ainsi qu'à la valeur de nantissement et aux bases de calcul de cette dernière (► 4.3) doivent être consignées conformément aux prescriptions internes de la banque.

• Swiss Banking

L'évaluation doit être effectuée indépendamment des unités fonctionnelles internes chargées de la distribution, de l'examen des crédits et de l'octroi des crédits. A titre d'alternative, l'indépendance de l'évaluation peut aussi être assurée en faisant contrôler aléatoirement par l'unité fonctionnelle Examen des crédits ou Octroi des crédits les valeurs déterminées par la Distribution ou, s'agissant des valeurs déterminées par les unités fonctionnelles Examen des crédits et Octroi des crédits, en les faisant contrôler aléatoirement par ces deux unités fonctionnelles de manière réciproque ou par une unité fonctionnelle de niveau hiérarchique supérieur et indépendante de la Distribution.

Les immeubles destinés à être nantis doivent en principe être inspectés. Il est possible de renoncer à l'inspection si l'immeuble concerné est évalué à l'aide d'un modèle d'évaluation et si les données utilisées à cet effet, en particulier celles concernant l'état de l'immeuble, sont récentes et rigoureusement documentées (p. ex. photos). De même, dans des cas justifiés, il est possible de renoncer à l'inspection si l'évaluation est effectuée par un-e expert-e immobilier/ère accrédité-e et assortie d'une documentation récente et rigoureuse. La banque fixe les exigences applicables à ces expert-e-s (compétences et indépendance).

Les immeubles non négociables sont à analyser et à évaluer au cas par cas, en fonction de leur profil de risque. L'utilisation de modèles d'évaluation est à proscrire pour ces immeubles.

Les opérations hors rayon doivent faire l'objet de dispositions appropriées dans les règlements internes de la banque.

4.2 Recours à des modèles d'évaluation

L'évaluation basée sur un ou plusieurs modèles n'est autorisée que pour les immeubles pour lesquels les données disponibles et la qualité de l'évaluation résultant du ou des modèles sont suffisantes.

Il incombe à la banque de définir les immeubles pouvant être évalués à l'aide d'un ou plusieurs modèles d'évaluation. L'organe compétent, qui doit être indépendant, choisit le ou les modèles d'évaluation et en fixe les modalités d'utilisation dans des règlements internes, y compris la marche à suivre si l'utilisation de différents modèles aboutit à des résultats distincts. Par ailleurs, la banque définit des règles quant aux corrections de valeur manuelles (à la hausse et à la baisse). Elle documente de manière appropriée la méthode et les bases statistiques utilisées pour chaque modèle d'évaluation.

Les modèles d'évaluation utilisés doivent être validés annuellement et les résultats obtenus doivent être documentés. Afin d'assurer une mise en œuvre proportionnelle, la validation peut être déléguée à l'organe de révision et/ou à l'expert-e externe du fournisseur du modèle d'évaluation concerné. Une telle délégation ne dispense toutefois pas la banque d'analyser les évaluations issues du modèle, en les plausibilisant de manière appropriée et transparente y compris pour les tiers.

4.3 Valeur de nantissement

La valeur de nantissement (►) est déterminée dans le cadre de l'octroi du crédit et correspond au maximum à la valeur de marché (►), cf. point 4.3.1. La banque définit les méthodes de détermination de la valeur de marché et de la valeur de nantissement pour chaque type d'immeuble.

• Swiss Banking

4.3.1 Principe de la valeur la plus basse

Pour le financement d'achats immobiliers et/ou de transferts, l'évaluation s'effectue selon le principe de la valeur la plus basse, en vertu duquel la valeur de nantissement (►) correspond au montant le plus faible entre la valeur de marché (►) et le prix d'achat.

En cas de transfert à prix préférentiel entre personnes physiques ou morales qui sont économiquement et/ou juridiquement liées, des dérogations au principe de la valeur la plus basse sont possibles. Il en va ainsi par exemple lorsqu'un immeuble est vendu au sein d'une famille ou d'un groupe de sociétés.

4.4 Logement en propriété à usage propre

La valeur de nantissement (►) des logements en propriété à usage propre se détermine au regard de la valeur de marché (►) définie à l'aide d'une méthode d'évaluation adéquate selon les prescriptions des présentes Directives.

4.5 Immeubles de rendement

La valeur de nantissement (►) des immeubles de rendement se détermine au regard de la valeur de rendement (►).

La banque définit par écrit la méthode et/ou la logique de détermination des taux de capitalisation (►) par type d'immeuble et fixe des règles quant à la surveillance de ces taux et à leur adaptation en cas de changement de situation économique.

S'agissant d'immeubles à usage mixte, leur valeur de rendement est égale au total des valeurs de rendement partielles, lesquelles résultent des rendements de chaque type d'usage et des taux de capitalisation applicables.

4.6 Objets commerciaux à usage propre

La valeur de nantissement des objets commerciaux à usage propre se détermine au regard de la valeur de rendement. Cette dernière résulte des rendements usuels sur le marché et des taux de capitalisation applicables. Le lien de dépendance entre l'immeuble et l'exploitant-e et/ou le modèle d'affaires de ce-tte dernier/ère doit être pris en compte de manière appropriée.

4.7 Autres immeubles

4.7.1 Terrains à bâtir

Les évaluations de terrains à bâtir s'effectuent au regard de la situation actuelle du marché, en prenant en compte l'utilisation future potentielle du terrain concerné ainsi que les éléments spécifiques externes et internes.

4.7.2 Promotion immobilière

En cas de financement de projets de logements en propriété destinés à la vente (promotion immobilière (►)), il convient de prendre en compte dans l'évaluation non seulement l'évaluation potentielle de chacun des immeubles selon l'approche hédoniste, mais aussi la négociabilité du projet dans son ensemble.

4.7.3 Immeubles de logement d'utilité publique

La valeur de nantissement des immeubles de logement d'utilité publique se détermine au regard de la valeur de rendement. Le principe de la valeur la plus basse ne s'applique pas. La détermination des loyers durables à appliquer doit être spécifiée et justifiée par la banque dans ses règlements internes.

4.8 Taux de nantissement

La banque fixe dans des règlements internes les taux de nantissement applicables à chaque type d'immeuble, en tenant compte de sa propre capacité de risque. Outre les types d'immeuble, elle prend en considération l'objet et l'utilisation des immeubles.

S'agissant de l'application des taux de nantissement, il convient de prendre en compte de manière appropriée des critères liés aux immeubles concernés (►) ainsi que des aspects inhérents aux débitrices ou aux débiteurs. Doivent également être intégrées de façon adéquate les hypothèques de rang antérieur ou de même rang ainsi que les créances d'intérêts en résultant.

La banque fixe dans des règlements internes les conditions applicables au nantissement des gages immobiliers spéciaux (►) ainsi que le traitement réservé aux gages immobiliers et charges foncières de rang antérieur et de même rang.

5. Amortissement

La banque fixe dans des règlements internes les taux d'amortissement applicables aux différents types de gages immobiliers, en tenant compte du type d'immeuble ou de la durée d'utilisation économique prévue.

6. Surveillance des crédits

6.1 Généralités

Dans le cadre de sa gestion des risques, la banque détermine les procédures et les principes de surveillance de ses crédits garantis par gage immobilier ainsi que la documentation à produire. La qualité de l'objet et de la débitrice ou du débiteur doit être surveillée soit selon une périodicité à définir, soit de manière continue à l'aide de méthodes basées sur les événements.

La banque surveille aussi ses crédits au regard du portefeuille hypothécaire dans son ensemble. Elle définit et applique des méthodes appropriées pour effectuer des analyses de risque spécifiques.

Les procédures ainsi que le respect des principes sont contrôlés régulièrement par des personnes non impliquées dans l'acquisition.

La banque définit des procédures adéquates pour l'identification, le traitement et la surveillance des crédits en souffrance et des crédits compromis.

6.2 Réexamen de la solvabilité et de la capacité financière

La banque détermine selon quelle périodicité il y a lieu de réexaminer la solvabilité et la capacité financière ou, dans le cas d'une surveillance continue basée sur les événements, dans quelles circonstances. La périodicité des réexamens et/ou les circonstances dans lesquelles ils doivent intervenir sont à définir au regard de critères relatifs au risque.

Dans le cadre des réexamens périodiques, il convient de réexaminer l'engagement. La solvabilité et la capacité financière doivent être plausibilisées et, si nécessaire, faire l'objet d'une analyse approfondie. Il en va de même si la surveillance basée sur les événements révèle des paramètres susceptibles d'avoir un impact sur la solvabilité et la capacité financière. L'obligation de réexaminer la capacité financière ne concerne pas les renouvellements de produits lorsque le montant du crédit est inchangé ou inférieur. En cas d'événements impactant la solvabilité et d'augmentations de crédit, une décision de crédit formelle intégrant les dimensions de solvabilité, de capacité financière et de valeur de nantissement est nécessaire.

6.3 Surveillance et contrôle des immeubles

La banque fixe le rythme selon lequel les immeubles nantis doivent être réévalués en définissant des intervalles maximaux. Ces intervalles dépendent du type d'immeuble, du montant du nantissement ainsi que de la situation du marché. En cas d'évolutions défavorables du marché, la banque évalue le potentiel de risque et définit les mesures requises. En cas d'événements exceptionnels réduisant durablement la valeur de l'immeuble, elle est tenue de réduire la valeur de nantissement. Dans le cadre d'analyses de risque spécifiques à effectuer périodiquement, elle évalue les répercussions de ces évolutions sur la valeur du portefeuille hypothécaire. Ce faisant, elle examine plus particulièrement les immeubles évalués à l'aide de modèles.

La banque fixe des règles en matière de gestion des crédits de construction. Elle surveille notamment avec attention le versement des fonds propres ainsi que l'utilisation du crédit en fonction de l'avancement des travaux.

7. «Exceptions to policy» (ETP)

Les «exceptions to policy» (ETP) (►) sont des exceptions et correspondent à des crédits octroyés par la banque en dérogeant à ses règlements internes. De telles dérogations, de même que la conclusion d'opérations dites ETP, sont possibles dans des cas justifiés mais elles doivent être dûment documentées. En outre, la décision doit être transparente et vérifiable.

Les ETP au sens des présentes Directives se limitent au financement de logements en propriété à usage propre, d'immeubles de rendement et de terrains à bâtir destinés à ces deux usages. Ne sont pas à considérer comme des ETP au sens des présentes Directives les crédits commerciaux à des entreprises dès lors que le financement d'exploitation est prépondérant – ceci en particulier pour les objets commerciaux à usage propre.

Il appartient à la banque de définir, dans ses règlements internes, des seuils à partir desquels ou des situations dans lesquelles les crédits garantis par gage immobilier pour tous types d'immeubles ainsi que pour les terrains à bâtir doivent être considérés comme des ETP, et ce notamment en termes de capacité

• Swiss Banking

financière, de nantissement et d'amortissement. La banque régit en outre les compétences en ce qui concerne l'autorisation d'opérations ETP.

Toute opération nouvelle constituant une ETP doit être identifiée en tant que telle au début de la relation de crédit, surveillée en fonction des risques y afférents et réévaluée périodiquement ou lorsque la banque a connaissance d'événements susceptibles d'avoir un impact sur la solvabilité. Tant les conseillères et les conseillers à la clientèle que les personnes compétentes doivent voir qu'il s'agit d'une opération ETP. Si les paramètres évoluent au cours de la relation de crédit, il convient d'ajouter ou de supprimer l'identification ETP dans le cadre de réexamens périodiques ou en cas d'événements susceptibles d'avoir un impact sur la solvabilité.

8. Reporting

8.1 Généralités

La banque doit veiller à disposer d'un aperçu conforme à la réalité des risques agrégés inhérents au portefeuille hypothécaire. L'organe compétent détermine dans des règlements internes les composantes du reporting telles que son contenu, sa forme et sa périodicité. Le reporting intègre en outre les résultats pertinents des analyses de risque.

8.2 Reporting ETP

L'organe chargé de la politique de crédit doit être informé périodiquement sur l'évolution des opérations ETP. A cet effet, la banque met en place un reporting ETP (►) adapté et transparent. Elle analyse dans ce cadre l'évolution des ETP sur plusieurs trimestres et apprécie les résultats obtenus au regard de sa politique d'octroi de crédit. Outre des aspects quantitatifs, celui-ci contient des éléments qualitatifs sur l'évaluation des risques ainsi que des explications en cas d'évolutions significatives.

9. Documentation

La relation de crédit doit être documentée de manière complète, à jour, transparente et vérifiable dans un dossier (si possible électronique). Doivent figurer au dossier et, au besoin, être accessibles, tous les documents sur lesquels la banque s'est basée pour l'octroi du crédit ainsi que pour sa surveillance et son renouvellement, c'est-à-dire tant les pièces concernant la situation personnelle de l'emprunteuse ou de l'emprunteur que des informations concernant le gage immobilier (y compris la méthode d'évaluation et le résultat obtenu).

Les résultats du contrôle de solvabilité de l'emprunteuse ou de l'emprunteur, ainsi que de l'évaluation périodique des gages immobiliers, doivent être documentés par écrit et transparents. En cas de sous-participations et de crédits consortiaux, il incombe à chaque banque participante d'évaluer le crédit en toute autonomie et d'effectuer sa propre surveillance.

Les documents doivent notamment permettre à la société d'audit de se forger une opinion fiable sur l'activité, la décision de crédit et la surveillance du crédit.

10. Entrée en vigueur

Les présentes Directives dans leur version initiale ont été adoptées par le Comité du Conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers le 29 août 2011, elles ont été approuvées par la FINMA le 27 octobre 2011 et elles sont entrées en vigueur le 1er janvier 2012.

Des versions révisées sont entrées en vigueur le 1er septembre 2014 et le 1er janvier 2020.

La présente révision met en œuvre des prescriptions spécifiques de «Bâle III: finalisation des réformes de l'après-crise» et introduit des prescriptions qualitatives concernant les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Les présentes Directives entrent en vigueur le 1er janvier 2025.

Bâle, le 13 décembre 2023

Glossaire

Amortissement

Remboursement régulier, à échéances fixes, du crédit garanti par gage immobilier.

Capacité financière dans le cas d'immeubles de rendement

S'agissant d'immeubles de rendement, la capacité financière se calcule à partir du cash-flow généré par l'immeuble (loyers nets diminués des coûts (annexes) liés à l'immeuble ainsi que des coûts de financement et des amortissements).

Capacité financière dans le cas de logements en propriété à usage propre (y compris les revenus et les charges durables)

S'agissant de logements en propriété à usage propre, la capacité financière est en principe le rapport, exprimé en pourcentage, entre les charges durables de l'immeuble et les revenus durablement disponibles.

La prise en compte de revenus et de charges durables vise à évaluer avec prudence la situation financière de l'emprunteuse ou de l'emprunteur et à réduire le risque de crédit.

Les revenus et les charges sont réputés «durables» si l'on peut supposer qu'ils existeront à moyen terme et avec une probabilité raisonnable. Parmi les éléments de revenu qu'il incombe aux banques de spécifier dans leurs règlements internes, on peut citer notamment les rémunérations fixes et variables issues d'une activité professionnelle salariée ou indépendante, les revenus de la fortune, les rentes et les revenus accessoires. En principe, les revenus de la conjointe ou du conjoint ne peuvent être pris en compte dans le cadre de l'évaluation de la capacité financière que dans les situations où l'on est en présence de débitrices ou de débiteurs solidaires.

Pour calculer la capacité financière, il convient de prendre aussi en compte de façon adéquate, en particulier, les frais récurrents liés à l'immeuble nanti (p. ex. intérêts, amortissements et coûts annexes) ainsi que les autres engagements significatifs non liés à l'immeuble nanti (p. ex. pensions alimentaires ou échéances de crédits privés). Ces derniers engagements envers des tiers peuvent être soit déduits du revenu disponible, soit pris en compte au niveau des charges. Les seuils internes sont à fixer en conséquence.

Contrôle de solvabilité (contrôle de l'honorabilité et de la capacité de crédit)

Le contrôle de solvabilité comprend le contrôle de l'honorabilité (situation personnelle de l'emprunteuse ou de l'emprunteur) et le contrôle de la capacité de crédit (situation financière de l'emprunteuse ou de l'emprunteur).

Critères ou risques inhérents à l'immeuble

Il s'agit de critères ou risques liés à l'immeuble et indépendants de l'emprunteuse ou de l'emprunteur: p. ex. l'usage, la cessibilité ou la constructibilité d'un terrain à bâtir ou, s'agissant d'immeubles de rendement,

• Swiss Banking

la réaffectation, le risque d'inoccupation ou les moins-values (frais de rénovation et d'entretien, dépréciation due à l'âge, etc.).

«Exceptions to policy» (ETP)

On entend par «exceptions to policy» les exceptions spécifiques à la banque, et autorisées par elle, à ses principes en vigueur en matière de crédit.

Gages immobiliers spéciaux

Il peut s'agir par exemple de parts de copropriété indivises ou de droits de superficie.

Immeuble de rendement

On entend par «immeuble de rendement» un immeuble détenu à des fins de rendement et loué à des tiers (immeuble autre qu'à usage propre), quelles que soient la forme juridique de la débitrice ou du débiteur et la valeur de nantissement. Il s'agit en règle générale d'immeubles d'habitation, d'immeubles commerciaux et de bureaux ou d'immeubles à usage mixte (immeubles d'habitation avec une partie commerciale).

Logement en propriété à usage propre

Il peut s'agir d'une propriété par étages, d'un immeuble en propriété exclusive ou en copropriété, ou encore d'un droit de superficie autonome et durable.

Nota: la notion de «logement en propriété à usage propre» utilisée dans les Directives sur le gage immobilier est plus large que celle d'«objets d'habitation à usage propre» au sens de l'ordonnance sur les fonds propres («objets d'habitation dont la plus grande partie est occupée par le preneur de crédit lui-même et qui comportent au maximum un logement supplémentaire dont la plus grande partie est donnée à bail»). Cela s'explique par le fait que les deux textes ne poursuivent pas les mêmes objectifs. Si les Directives sur le gage immobilier fixent des prescriptions qualitatives pour le déroulement interne des opérations de crédit hypothécaire, l'ordonnance sur les fonds propres régit les exigences de fonds propres imposées aux banques (notamment en ce qui concerne les crédits hypothécaires).

Maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (p. ex. coopératives de construction de logements, fondations, associations d'utilité publique, sociétés anonymes et personnes privées) exercent leur activité commerciale (quelle que soit leur forme juridique) conformément à la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse ou à des principes similaires. En outre, ils peuvent être soumis à des prescriptions ou à des législations communales, cantonales et/ou nationales visant à promouvoir la construction de logements d'utilité publique. Les logements construits, conservés ou acquis par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique restent soustraits à la spéculation (p. ex. loyers basés sur les coûts et partiellement contrôlés par l'Etat, absence de but lucratif).

• Swiss Banking

Politique de crédit («policy»)

La politique de crédit régit les principes d'octroi de crédit de la banque compte tenu de la stratégie de risque fixée par l'organe compétent.

Promotion immobilière

On entend par «promotion immobilière» le financement de projets de logements en propriété et d'immeubles commerciaux destinés à la vente (p. ex. propriété par étages ou maison individuelle).

Règlements internes de la banque

Les règlements internes de la banque s'appuient sur la politique de crédit de cette dernière. S'agissant du crédit hypothécaire, ils régissent notamment les points clés suivants:

- les procédures applicables pour le calcul systématique de la capacité financière ainsi que les limites maximales correspondantes;
- le taux hypothécaire théorique pour le calcul de la capacité financière;
- la périodicité des révisions de crédit selon des critères basés sur le risque ou la définition des événements déclencheurs d'une révision de crédit;
- la définition des types d'immeubles et de leur nantissement potentiel;
- les principes d'amortissement et de nantissement (limites de nantissement, amortissements minimaux, etc.);
- les compétences et les méthodes en matière d'évaluation, par types d'immeubles;
- la méthode de détermination du taux de capitalisation ainsi que la surveillance et l'adaptation de ce taux aux nouvelles situations économiques;
- les procédures d'autorisation, de reporting et de surveillance des «exceptions to policy».

Reporting ETP

Le reporting ETP doit contenir par exemple des informations sur:

- la part des opérations ETP dans les nouvelles opérations;
- les opérations ETP identifiées (pour des affaires préexistantes) dans le cadre de réexamens ou en cas d'événements susceptibles d'avoir un impact sur la solvabilité;
- le nombre et le volume des opérations ETP;
- l'évolution des opérations ETP dans le temps.

Risque de crédit

Risque que l'emprunteuse ou l'emprunteur ne s'acquitte pas ou ne soit pas en mesure de s'acquitter de ses obligations.

Risque d'insuffisance du gage

On entend par «risque d'insuffisance du gage» le risque que le produit de la réalisation de la sûreté ne couvre pas le montant des dettes.

Risque opérationnel

On entend par «risque opérationnel» le risque qu'une déficience ou un dysfonctionnement de processus et de systèmes internes, une défaillance humaine ou un événement externe génère des pertes.

Taux de capitalisation

La capitalisation des produits réalisables à long terme s'effectue en fonction d'un taux de capitalisation composé en général d'un taux d'intérêt de base, des majorations pour coûts de gestion (p. ex. entretien courant, frais administratifs, taxes, primes d'assurance et impôts) et pour investissements de remplacement (ou amortissements requis le cas échéant), ainsi que de surprimes de risque suffisantes tenant compte des caractéristiques propres à l'immeuble (p. ex. usage, état, situation) ainsi que des aspects économiques et régionaux (situation économique et fiscale dans la région, taux de logements vacants dans la région).

Taux hypothécaire théorique

Taux d'intérêt appliqué pour le calcul de la capacité financière à long terme. Il doit être déterminé avec prudence. On peut s'appuyer sur des valeurs moyennes à long terme comme base de calcul.

Taux de nantissement («loan to value ratio»)

Pourcentage défini de la valeur de nantissement d'un gage permettant de déterminer le montant maximal de crédit qu'un-e client-e est autori-sé-e à utiliser. La banque spécifie ce taux ainsi que les valeurs sous-jacentes dans ses règlements internes et en contrôle le respect. Des exceptions sont possibles, mais le processus d'autorisation ainsi que des indications sur le contrôle périodique doivent être consignés par écrit.

Valeur de marché (valeur vénale)

Prix prévisible pouvant être obtenu sur un an dans des conditions normales et en supposant le libre jeu de l'offre et de la demande.

Valeur de nantissement

Valeur d'un gage immobilier sur laquelle la banque se base pour déterminer le nantissement et octroyer le crédit garanti par gage immobilier.

Valeur de rendement

La valeur de rendement d'un immeuble représente le revenu locatif capitalisé / la valeur locative capitalisée qui est durablement réalisable à l'avenir. Elle correspond à la somme de tous les revenus locatifs futurs / toutes les valeurs locatives futures, actualisés à la date de l'évaluation. Le calcul de la valeur de rendement doit s'effectuer sur la base des loyers nets (hors coûts annexes).