

Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires

Table des matières

Préambule	3
1. Champ d'application	3
2. Exigences minimales	4
2.1 Fonds propres	4
2.2 Amortissement	4
3. Entrée en vigueur	5

Préambule

Les présentes Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires (Directives sur les exigences minimales) sont des règles de conduite de l'Association suisse des banquiers (ASB). En prescrivant des exigences minimales quant à l'apport de fonds propres par l'emprunteur/-se et à l'amortissement de la dette hypothécaire, elles contribuent à réduire les risques individuels et systémiques sur le marché immobilier suisse.

En vertu de l'ordonnance sur les fonds propres et la répartition des risques des banques et des maisons de titres (ordonnance sur les fonds propres, OFR / RS 952.03), la pondération-risque préférentielle des positions garanties par gage immobilier au sens de l'annexe 3 de l'OFR présuppose que les exigences minimales définies dans les présentes Directives soient respectées.

Les présentes Directives sont en relation étroite avec les «Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier» (Directives sur le gage immobilier) de l'ASB. Ces dernières formulent des prescriptions qualitatives quant au déroulement des opérations de crédit au sein des banques et régissent en particulier l'octroi et la surveillance des crédits ainsi que le reporting.

Une révision des présentes Directives pourra s'avérer 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 2e 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 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 et leurs client.e.s (notamment les Conditions générales des banques, etc.).

Les présentes Directives ont été reconnues comme standard prudentiel minimal par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) conformément à l'article 7, alinéa 3 de la loi sur la surveillance des marchés financiers (LFINMA) du 22 juin 2007. Les sociétés d'audit vérifient le respect de cette autorégulation conformément à la Circ.-FINMA 2013/3 «Activités d'audit» et consignent le résultat de leurs éventuels contrôles dans le rapport d'audit.

1. Champ d'application

Les présentes Directives s'appliquent aux financements hypothécaires d'immeubles d'habitation et d'immeubles commerciaux au sens de l'OFR, situés en Suisse.

Les exigences minimales valent pour les nouvelles opérations et pour les augmentations de crédit.

Sont expressément et exhaustivement exclus du champ d'application des présentes Directives les cas suivants:

- financements hypothécaires d'immeubles situés à l'étranger;
- financements hypothécaires d'immeubles agricoles au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR / RS 211.412.11);
- financements hypothécaires d'immeubles d'habitation appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et/ou ayant un modèle de loyer basé sur les coûts et contrôlé par l'Etat;

• Swiss Banking

- projets de construction d'immeubles d'habitation et d'immeubles commerciaux destinés à la vente (promotion immobilière);
- 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. Exigences minimales

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/ou 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.

Les avances d'hoirie et les donations ainsi que les prêts cédés à la banque ou assortis d'une convention de postposition sont réputés être des fonds propres du / de la client.e au sens des présentes Directives. De même, le nantissement d'avoirs en compte, de valeurs mobilières, d'avoirs du pilier 3a et de la valeur de rachat de polices d'assurance peut être considéré comme une composante des fonds propres du / de la client.e. S'agissant des immeubles d'habitation à usage propre, les prêts octroyés au / à la client.e par des membres de sa famille proche (époux/-se et conjoint.e, parents, grands-parents, frères et sœurs, enfants et petits-enfants majeurs) peuvent être pris en compte comme fonds propres, y compris sans cession ou convention de postposition, à condition que le/la prêteur/-se confirme par écrit à la banque que les remboursements de la dette correspondante ne sont possibles qu'avec l'accord de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reprise lorsque le montant du crédit est inchangé ou inférieur.

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 en fin de trimestre au plus tard douze mois après le versement ou, dans le cas d'un crédit de construction, au plus tard douze mois après l'achèvement des travaux.

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 ou, dans le cas d'un crédit de construction, au plus tard à la fin de l'année suivant l'achèvement des travaux.

3. Entrée en vigueur

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^{er} juillet 2012.

1^{er} révision (1^{er} septembre 2014): renforcement des exigences en matière d'amortissement et précisions quant à la notion de fonds propres

2^e révision (1^{er} janvier 2020): mesure à durée limitée (jusqu'à l'entrée en vigueur de «Bâle III: finalisation des réformes de l'après-crise») visant à renforcer l'apport de fonds propres de l'emprunteur/-se et à accélérer la réduction du taux d'avance dans le cadre du financement d'immeubles de rendement

3^e révision (1^{er} janvier 2025): abrogation de la 2^e révision et clarifications quant au champ d'application

Les Directives révisées entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Bâle, le 13 décembre 2023