

Communication FINMA sur la surveillance 02/2025

Risques sur les marchés immobilier et hypothécaire

22 mai 2025

Table des matières

1	Introduction	3
2	Bases légales	3
3	Capacité financière	4
4	Valeur de nantissement.....	5
5	Taux de nantissement et amortissement	7
6	<i>Exceptions to policy</i>	9
7	Hypothèques commerciales	11
8	Risques de réputation	12
9	Annexe	13

1 Introduction

Les risques liés à l'immobilier et aux financements hypothécaires demeurent parmi les principaux risques pour la place financière suisse, comme l'indique également le monitoring des risques de la FINMA. En particulier, le risque de crédit (risque de défaillance de crédit) et le risque de marché des biens immobiliers (risque d'évaluation) s'inscrivent parmi les axes prioritaires de l'activité de surveillance de la FINMA.

La FINMA mène différentes activités de surveillance¹ et, le cas échéant, ordonne des exigences spécifiques aux établissements telles que des suppléments de fonds propres. En 2024, la FINMA a par exemple réalisé une enquête sur les critères d'octroi de crédits auprès de 27 banques et 18 entreprises d'assurance et a procédé à six contrôles sur place mettant l'accent sur les hypothèques commerciales².

La présente communication sur la surveillance résume les résultats des activités de surveillance menées et explique les attentes de la FINMA en lien avec les exigences réglementaires dans le domaine des opérations hypothécaires. L'objectif poursuivi par la FINMA est d'accroître la transparence sur sa pratique de surveillance.

La présente communication sur la surveillance s'adresse aux banques, mais il convient de noter que l'octroi de financements hypothécaires expose d'autres établissements assujettis à des risques identiques et que, dans le cadre de sa surveillance de ces établissements, la FINMA applique les mêmes principes.

2 Bases légales

Pour les banques, l'obligation de déterminer, de limiter et de surveiller leurs risques (y compris les risques sur les marchés immobilier et hypothécaire) découle essentiellement des exigences organisationnelles selon l'art. 3 al. 2 let. a de la loi du 8 novembre 1934 sur les banques (RS 952.0) en lien avec l'art. 12 al. 2 de l'ordonnance du 30 avril 2014 sur les banques (RS 952.02). Les principes de la gestion des risques sont exposés dans la circulaire 2017/1 « Gouvernance d'entreprise – banques » de la FINMA. La couverture par des fonds propres des banques est régie par l'ordonnance du 1^{er} juin 2012 sur les fonds propres (OFR ; RS 952.03).

¹ Entre autres, tests de résistance hypothécaire, contrôles sur place, enquêtes et recensements/analyses de données.

² Financements d'immeubles commerciaux (*commercial real estate*, CRE)

Pour le domaine des hypothèques, la mise en œuvre à l'échelle nationale du dispositif final de Bâle III au 1^{er} janvier 2025 signifie notamment, outre des exigences qualitatives supplémentaires, une couverture par des fonds propres davantage différenciée en fonction des risques en vertu de l'art. 72c OFR et l'introduction du principe de la valeur de nantissement initiale au sens de l'art. 72b OFR (*value at origination*).

Par ailleurs, la FINMA a reconnu aux deux directives de l'Association suisse des banquiers (ASB) – les directives du 13 décembre 2023 relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires (« exigences minimales de l'ASB ») et les directives du 13 décembre 2023 concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier (« directives de l'ASB sur les gages immobiliers ») – une valeur de standard minimal au sens de l'art. 7 al. 3 de la loi du 22 juin 2007 sur la surveillance des marchés financiers (RS 956.1). Les exigences minimales de l'ASB comportent des prescriptions quant à l'apport de fonds propres par les emprunteurs et aux obligations d'amortissement. Les directives de l'ASB sur les gages immobiliers contiennent des exigences qualitatives, fondées sur des principes, portant sur la solvabilité, la capacité financière, l'évaluation du gage immobilier, la surveillance et le *reporting* (y compris des dispositions concernant les dérogations [*exceptions to policy*, ETP]).

3 Capacité financière

Enseignements tirés des activités de surveillance

En vertu de l'art. 72d OFR, les banques s'assurent par des directives internes que la capacité d'endettement du preneur de crédit est systématiquement et durablement garantie pour les crédits octroyés. Néanmoins, dans le cadre de son activité de surveillance courante, la FINMA constate encore et toujours que des banques ont tendance à surestimer la solvabilité des emprunteurs. Ainsi, il est fréquent que, dans leurs directives internes, les banques définissent des critères de capacité financière souples, lesquels varient fortement d'un établissement à l'autre. De plus, un grand nombre de banques octroient une proportion élevée de financements qui dérogent à leurs propres critères de capacité financière (ETP).

Les graphiques 1, 2 et 3 (voir l'annexe) montrent la répartition des critères de capacité financière appliqués.

Indications

L'évaluation de la capacité financière doit limiter le risque de crédit et reposer sur des critères durables. Par exemple, dans le cadre de son activité de surveillance, la FINMA considère les critères suivants comme durables³ :

- pour le segment des logements en propriété à usage propre : une limite de capacité financière hors ETP de 33 % du revenu brut durable combinée à un taux d'intérêt théorique de 5 % du montant du financement et à des coûts annexes théoriques de 0,8 % de la valeur de nantissement (pour des immeubles à l'état neuf) ;
- pour le segment des logements en propriété à usage propre : une limite de capacité financière hors ETP de 38 % du revenu net durable combinée à un taux d'intérêt théorique de 5 % du montant du financement et à des coûts annexes théoriques de 0,8 % de la valeur de nantissement (pour des immeubles à l'état neuf) ;
- pour le segment des immeubles de rendement : une limite de capacité financière hors ETP de 100 % des loyers nets durables combinée à un taux d'intérêt théorique de 5 % du montant du financement et à des coûts annexes théoriques qui reflètent l'âge et l'état d'entretien de l'immeuble.

Ces critères ne sont pas exhaustifs pour évaluer l'octroi durable des crédits. L'évaluation globale du risque de crédit par les autorités de surveillance tient toujours compte des spécificités de chaque établissement.

4 Valeur de nantissement

Enseignements tirés des activités de surveillance

Une évaluation prudente du gage immobilier et un taux de nantissement (taux d'avance) prudent sont des facteurs importants de réduction des risques de pertes en cas de défaillances de crédit. Selon le chapitre 4.2 des directives de l'ASB sur les gages immobiliers, l'évaluation fondée sur un ou plusieurs modèles est autorisée pour les immeubles. La méthode et les bases statistiques utilisées doivent être documentées. Depuis le 1^{er} janvier 2025, les modèles d'évaluation utilisés doivent être validés annuellement et les résultats obtenus doivent être documentés⁴. La validation peut – mais ne doit pas – être déléguée. Dans tous les cas, les évaluations

³ En supposant un amortissement conforme aux exigences minimales de l'ASB ou un amortissement plus conservateur en fonction des risques.

⁴ La version des directives de l'ASB sur les gages immobiliers en vigueur jusqu'en décembre 2024 imposait explicitement aux banques de ne recourir à des modèles d'évaluation validés que pour des logements en propriété à usage propre. Entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2025, la version révisée des directives de l'ASB sur les gages immobiliers exige une validation annuelle ou une plausibilisation transparente pour les tiers de tous les modèles d'évaluation utilisés.

issues du modèle doivent être plausibilisées de manière appropriée et transparente pour un tiers. Si un modèle comporte des fourchettes, celles-ci font partie du modèle d'évaluation et sont donc soumises aux obligations précitées.

Dans le cadre de l'enquête réalisée en 2024, les 45 établissements participants ont tous indiqué qu'ils utilisent, entre autres, des modèles hédonistes de prestataires externes pour évaluer les gages immobiliers. Les modèles d'évaluation utilisés peuvent contenir des facteurs procycliques. Ainsi, la FINMA observe également l'utilisation de taux de capitalisation bas, parfois dans les modèles d'évaluation mêmes, ce qui se traduit par une évaluation élevée du gage immobilier.

En lien avec les modèles d'évaluation hédonistes, 21 établissements (dont huit banques) sur les 45 (soit 47 %) ont déclaré ne pas procéder à une validation régulière des modèles d'évaluation utilisés. Concernant les modèles de taux de capitalisation, 14 établissements (dont neuf banques) sur 45 (soit 31 %) ne valident pas régulièrement les modèles d'évaluation qu'ils utilisent.

En outre, plus de 70 % des établissements ont signalé l'application de fourchettes⁵ dans les modèles hédonistes. Parmi eux, deux tiers des établissements appliquent leurs propres fourchettes, et le tiers restant, des fourchettes mises à disposition par un prestataire externe. Certains établissements ont déclaré appliquer des fourchettes sans le recours à des contrôles systématiques ni la justification documentée des écarts retenus.

Il est ressorti d'une réponse d'une association sectorielle concernant le principe de la valeur de nantissement initiale (*value at origination*) visé à l'art. 72b OFR que ce concept nécessitait des clarifications. Ainsi, il ne semblerait pas clair si la valeur de nantissement initiale vaut également dans la gestion interne des risques de crédit de la banque et dans la définition du principe de la valeur la plus basse ou si elle peut s'écarter de la valeur pertinente pour la couverture par des fonds propres.

Indications

Dans le cadre de ses activités de surveillance, la FINMA prête une attention particulière au fait que les gages immobiliers soient évalués de manière prudente. Ce principe de précaution s'applique aussi aux hypothèses d'évaluation et aux taux de capitalisation.

Une instance indépendante⁶ doit procéder à une validation annuelle des modèles d'évaluation ou à une plausibilisation transparente pour un tiers des

⁵ Par « application de fourchettes », on entend l'autorisation d'écarts entre la valeur estimative moyenne du modèle d'évaluation et la valeur de nantissement finale retenue.

⁶ La validation des modèles est une tâche qui incombe au contrôle des risques (voir Cm 72 Circ.-FINMA 17/1).

modèles d'évaluation utilisés en interne ou en externe. Cette validation ou plausibilisation peut notamment indiquer si les évaluations issues du modèle sont appropriées ou si des adaptations sont nécessaires afin de remédier à une éventuelle dynamique procyclique dans l'évaluation.

Dans la mesure où des fourchettes sont utilisées, la FINMA vérifie, dans son activité de surveillance, si leur calibrage et leur utilisation dans les processus de crédit sont prudents. Si le modèle d'évaluation hédoniste ne permet pas une évaluation suffisamment précise, il est préférable de recourir à une autre méthode d'évaluation, par exemple en combinaison avec une visite de l'immeuble à nantir. La FINMA attend en outre que les écarts entre la valeur d'estimation moyenne du modèle d'évaluation et la valeur de nantissement finale soient dans tous les cas justifiés par des critères objectifs ; cette justification doit être documentée et compréhensible pour un tiers.

Le principe de la valeur la plus basse défini par les banques et les valeurs de nantissement dans la gestion des risques de crédit doivent être cohérents avec le principe de la valeur de nantissement initiale inscrit dans l'OFR.

5 Taux de nantissement et amortissement

Enseignements tirés des activités de surveillance

À la suite de l'introduction, dans le cadre de la mise en œuvre à l'échelle nationale des normes finales de Bâle III, d'exigences accrues en matière de fonds propres pour les immeubles de rendement dont le taux de nantissement est relativement élevé, les renforcements des exigences minimales en matière de fonds propres et d'amortissements introduits en 2019 pour les immeubles de rendement ont été supprimés⁷. La FINMA observe que les financements d'immeubles de rendement (y compris *buy to let*) présentent plus de risques que les financements de logements en propriété à usage propre et que, dans de nombreux établissements, ces financements constituent une part importante du portefeuille hypothécaire total. Par exemple, les tests de résistance de la FINMA⁸ montrent que les pertes attendues dans le

⁷ Désormais supprimées, ces exigences minimales renforcées en matière de fonds propres et d'amortissements pour les immeubles de rendement prévoyaient une part d'au moins 25 % de fonds propres sur la valeur de nantissement et une obligation de ramener la dette hypothécaire aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de dix ans maximum. Depuis le 1^{er} janvier 2025, seules s'appliquent les exigences minimales valables pour tous les segments, qui prévoient une part minimale de 10 % de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2^e pilier (versement anticipé et mise en gage), et une obligation de ramener la dette hypothécaire aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de quinze ans maximum.

⁸ La FINMA soumet les portefeuilles hypothécaires existants de certaines banques à des tests de résistance selon une méthodologie développée en interne, en supposant une grave crise immobilière. Elle examine ainsi ce qu'impliqueraient pour les différentes banques un effondrement des prix ou une envolée des taux d'intérêt dans un contexte économique défavorable.

segment des immeubles de rendement (*income-producing real estate*) et particulièrement dans le sous-segment des immeubles de rendement commerciaux (*income-producing commercial real estate*) sont particulièrement élevées. Le graphique 6 montre les taux de pertes attendues cumulées pour les différents segments jusqu'à l'horizon de temps du scénario.

À travers ses exigences en matière d'amortissement et de fonds propres à apporter par les emprunteurs, l'autorégulation fixe uniquement un standard minimal. Dans la pratique, les banques fixent des taux de nantissement maximaux de 80 % pour le segment des logements en propriété à usage propre. Dans le segment des immeubles de rendement et en particulier dans le segment des immeubles commerciaux, les banques fixent en fonction des risques des taux de nantissement maximaux sensiblement inférieurs.

La FINMA a aussi noté que des sûretés supplémentaires n'avaient pas été prises en compte de manière prudente lors de la détermination du taux de nantissement ou en cas d'amortissements indirects. Par exemple, des fonds de prévoyance composés en grande partie d'actions ont été pris en compte à 100 %, ce qui implique une considération insuffisante des risques de marché.

En vertu de l'art. 72a al. 2 OFR, pour les crédits garantis par plusieurs gages immobiliers, la banque détermine la quotité de financement par gage en répartissant le montant du crédit entre les valeurs de nantissement des différents gages au moyen d'une clé de répartition appropriée. La FINMA constate que certaines banques procèdent à la répartition exclusivement en proportion du montant nominal des cédulas hypothécaires. Une telle répartition ne considère pas suffisamment la perspective des risques et ne constitue donc pas systématiquement une clé de répartition appropriée.

Indications

Les exigences minimales de l'ASB reconnues par la FINMA comportent des prescriptions relatives au taux de nantissement et à l'amortissement. L'autorégulation constitue un standard minimal que les établissements durcissent, si nécessaire, dans leur politique de risque afin de gérer les risques qui leur sont propres. Les banques ne devraient pas assouplir les exigences minimales au moyen d'opérations ETP. En fonction du risque des financements, les banques doivent définir des taux de nantissements plus faibles et des amortissements plus élevés allant au-delà des exigences minimales. De manière générale, il est recommandé de fixer des taux de nantissement maximaux en fonction des risques et de réduire l'accumulation de ces derniers. Ainsi, il est encore recommandé par la FINMA de ne pas fixer des taux de nantissement supérieurs à 75 % pour les immeubles de rendement (y compris pour les financements d'objets *buy to let*) et de maintenir à un niveau plus élevé les exigences relatives à l'amortissement (voir également le

communiqué de presse de la FINMA du 27 mars 2024 sur les financements hypothécaires).

Par ailleurs, les risques liés aux sûretés supplémentaires doivent être suffisamment pris en considération dans le cadre de la gestion des risques de crédit. Dans le cas de sûretés supplémentaires à travers des instruments sans garantie de préservation du capital, des décotes pertinentes doivent être appliquées. Les sûretés supplémentaires doivent également être prises en compte de manière prudente en tant qu'amortissements et l'évolution des éventuels risques de marché est à surveiller de manière appropriée en fonction du type de prise en compte.

Une clé de répartition adéquate (cf. art. 72a al. 2 OFR) pour la détermination de la quotité de financement par gage pour les financements garantis par plusieurs gages immobiliers doit considérer les risques (par ex. le taux de nantissement maximal). En outre, le montant du financement alloué à un gage ne peut pas être supérieur à la valeur nominale de la cédule hypothécaire du même gage.

6 Exceptions to policy

Enseignements tirés des activités de surveillance

Selon le chapitre 7 des directives de l'ASB sur les gages immobiliers, la banque peut octroyer des crédits en dérogeant à ses propres critères d'octroi (opérations ETP). Toutefois, de telles dérogations ne sont prévues que dans des cas justifiés ; la décision doit être transparente, vérifiable et dûment documentée. Toute opération nouvelle constituant une ETP doit être identifiée en tant que telle au début de la relation de crédit et surveillée en fonction des risques y afférents.

La FINMA constate qu'un grand nombre de banques octroient une proportion élevée de financements qui dérogent à leurs propres critères d'octroi. Les risques inhérents à des ratios d'ETP élevés dépendent aussi des seuils ETP ainsi que des critères de capacité financière fixés par les banques. La FINMA constate souvent des seuils ETP ou des critères de capacité financière laxistes (voir également le chapitre 3) mais, dans le même temps, les ratios d'ETP pour les nouveaux financements (immeubles résidentiels) se situent à un niveau élevé depuis le début de l'enquête sur les nouveaux prêts hypothécaires (HYPO_B). Les graphiques 4 et 5 (voir l'annexe) montrent l'évolution des ratios d'ETP (en volume) dans les nouvelles affaires depuis 2018.

Lors de ses contrôles sur place, la FINMA a également constaté auprès de certaines banques que les opérations ETP ne sont pas identifiées en tant

que telles de manière complète dans le portefeuille ou lors de la conclusion de nouvelles affaires. Par exemple, malgré une capacité financière non démontrée, certaines banques n'ont pas toujours classé les financements correspondants dans la catégorie des opérations ETP.

Indications

Selon la Circ.-FINMA 17/1, l'organe responsable de la haute direction adopte la politique de risque et les principes de la gestion des risques à l'échelle de l'établissement. La politique de risque règle la gestion des risques principaux, la tolérance au risque ainsi que les limites correspondantes en matière de risques. La tolérance au risque est fixée pour chaque catégorie de risques, mais aussi au niveau de l'établissement. L'organe responsable de la haute direction doit donc préciser également la tolérance au risque dans le domaine des financements hypothécaires.

Comme le montrent aussi les directives de l'ASB sur les gages immobiliers, la FINMA considère les ratios d'ETP comme l'un des principaux indicateurs de risque dans le domaine des financements hypothécaires. La saisie et la classification correctes des opérations ETP sont essentielles pour pouvoir surveiller et gérer les risques qui en résultent.

La gestion des risques inhérents aux opérations ETP est fondée sur ces ratios. Du fait de la définition de la tolérance au risque, des seuils ETP et des critères de capacité financière, les opérations ETP sont limitées de manière adéquate dans le portefeuille et dans les nouvelles affaires, et les ratios d'ETP sont réduits si nécessaire.

En plus d'autres indicateurs de risque, la FINMA salue l'identification et le *reporting* des opérations ETP en particulier dans les dimensions de la capacité financière, du taux de nantissement et de l'amortissement. Une considération tant séparée que combinée de ces dimensions simplifie l'obtention d'une vue d'ensemble transparente dans le cadre du *reporting* au sens du chapitre 8 des directives de l'ASB sur les gages immobiliers.

La FINMA attend une classification en tant qu'ETP lorsque la capacité financière durable n'est pas démontrée, afin que de tels cas puissent être clairement identifiés, évalués et rapportés. Les mesures d'atténuation des risques, comme la mise en gage de sûretés supplémentaires pour garantir les intérêts et les coûts d'amortissement, sont certes positives, mais elles ne permettent pas d'éliminer immédiatement le caractère ETP d'une transaction.

7 Hypothèques commerciales

Enseignements tirés des activités de surveillance

Certains établissements sont fortement exposés dans le segment des immeubles de rendement commerciaux et ont également en partie montré une forte croissance dans ce segment ces dernières années. Ce segment présente des risques plus importants que, par exemple, celui des logements en propriété à usage propre. D'une part, comme évoqué au chapitre 5, les tests de résistance de la FINMA montrent qu'en cas de grave crise immobilière, les taux de pertes attendues seraient les plus élevés dans le segment des immeubles de rendement commerciaux. D'autre part, du fait des tendances au télétravail et aux achats en ligne qui perdurent, les sous-segments des immeubles de bureaux et des surfaces commerciales connaissent actuellement des changements structurels qui se traduisent parfois par des taux de vacance élevés dans certaines régions.

En 2024, la FINMA a procédé à différents contrôles sur place sur le thème des hypothèques commerciales. Elle a notamment identifié des faiblesses dans la définition de la tolérance au risque, dans l'examen régulier des différents financements et dans la surveillance des crédits au niveau de l'ensemble du portefeuille hypothécaire.

Indications

En raison des risques spécifiques liés au financement des immeubles de rendement commerciaux, la FINMA attend, dans le cadre de l'exercice de son activité de surveillance (en particulier pour les établissements pour lesquels ce segment représente une part importante du portefeuille hypothécaire total ou qui ont des ambitions de croissance) :

- une fréquence d'examen appropriée de ces financements en fonction du risque (y compris la demande des états locatifs), sachant par exemple que, par le passé, une fréquence de quinze ans a été considérée par la FINMA comme trop basse pour des établissements spécifiques ;
- une définition détaillée de la tolérance au risque et des limites correspondantes en matière de risques ;
- une surveillance et un *reporting* systématiques des risques de crédit au niveau du portefeuille, par exemple en ce qui concerne les risques de concentration par branches ou régions.

8 Risques de réputation

Enseignements tirés des activités de surveillance

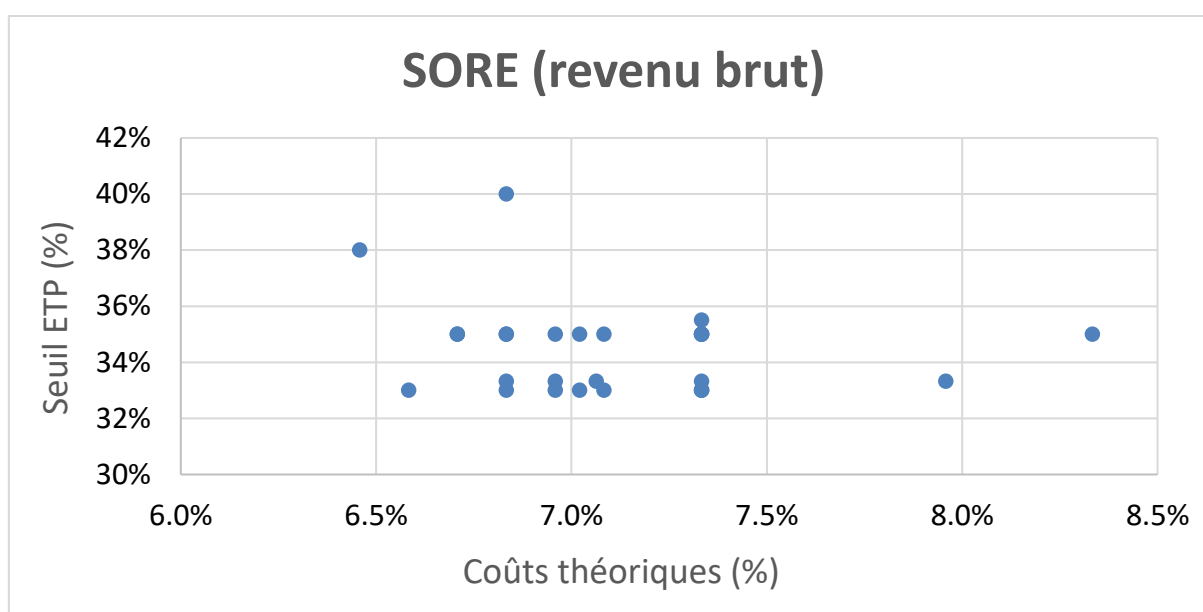
La FINMA observe d'importants risques de réputation dans les opérations de crédit, par exemple concernant des contreparties qui comportent des structures non transparentes au sein d'un groupe ou concernant des entreprises impliquées dans des projets de construction et dont la capacité de risque est faible et/ou qui ont des preuves de performance limitées. La FINMA note que certaines banques ne prennent pas suffisamment en considération les risques de réputation dans le processus d'octroi de crédits et, plus particulièrement, lors de l'autorisation et de la surveillance.

Indications

Les banques doivent recenser, limiter et surveiller les éventuels risques de réputation en relation avec les crédits et les contreparties (y compris le détenteur du contrôle ou les ayants droit économiques dans le cas des personnes morales) de manière systématique et compréhensible pour un tiers, par exemple à l'aide d'un *template* de crédit utilisé dans le processus d'octroi de crédits.

9 Annexe

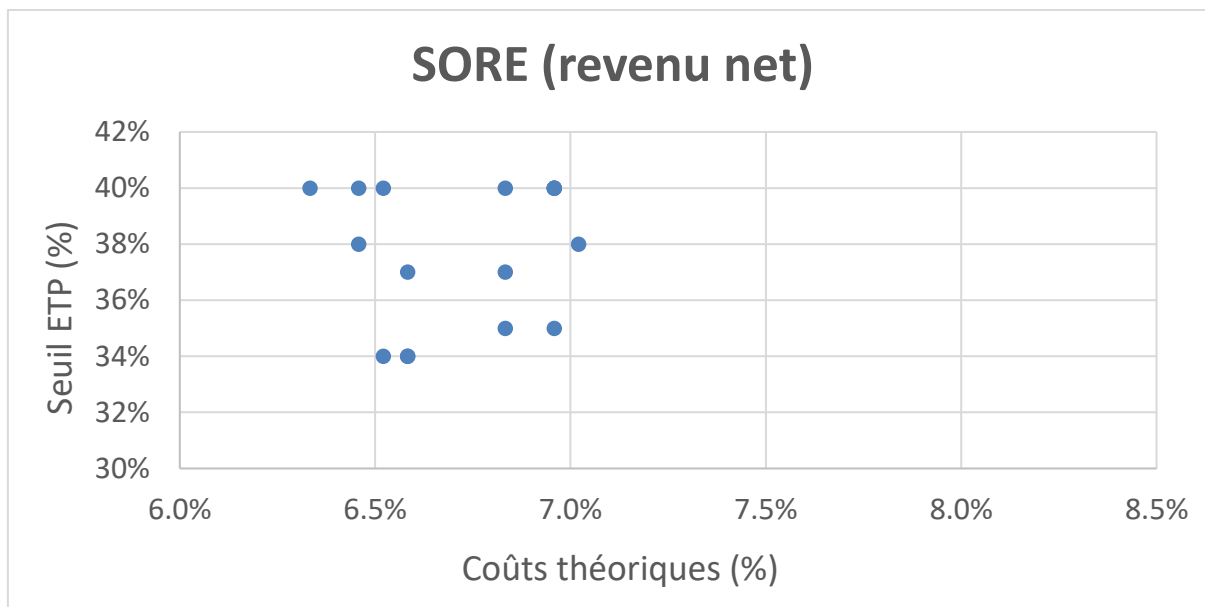
Les graphiques 1, 2 et 3 ci-après montrent les seuils ETP appliqués par les banques concernant la capacité financière⁹ en fonction des coûts théoriques (en %)¹⁰ pour les logements en propriété à usage propre (*self-occupied real estate*, SORE) et pour les immeubles résidentiels de rendement (*income-producing residential real estate*, IPRRE). La répartition des critères de capacité financière est ainsi mise en évidence. Les banques appliquant des seuils ETP élevés et de faibles coûts théoriques (zone supérieure gauche des graphiques) ont des critères particulièrement laxistes. Pour la FINMA, certaines de ces constellations ne sont pas durables.



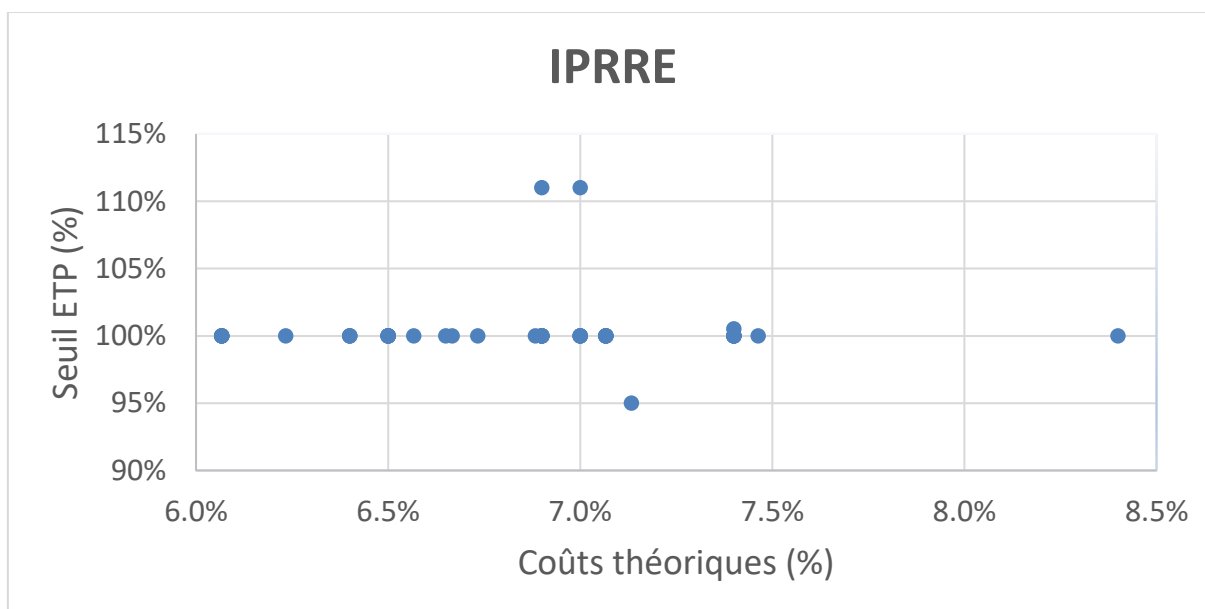
Graphique 1 (source : enquêtes de la FINMA) – Répartition des critères de capacité financière pour le segment SORE pour les banques ayant une approche fondée sur le revenu brut

⁹ Pour le segment IPRRE, le seuil ETP est défini en pourcentage des loyers nets. Pour le segment SORE, il est défini en pourcentage du revenu (revenu brut ou revenu net).

¹⁰ Taux d'intérêt et coûts annexes théoriques. Comme les intérêts théoriques sont calculés sur la base du montant du crédit et, les coûts annexes théoriques, sur la base de la valeur de nantissement, un nantissement de 80 % pour le segment SORE et de 75 % pour le segment IPRRE a été supposé afin d'obtenir une représentation normalisée des coûts théoriques totaux. Les coûts théoriques totaux sont exprimés en pourcentage du montant du crédit. Il est supposé que la dette hypothécaire est ramenée à 67 % de la valeur de nantissement en l'espace de dix ans pour le segment IPRRE et de quinze ans pour le segment SORE.

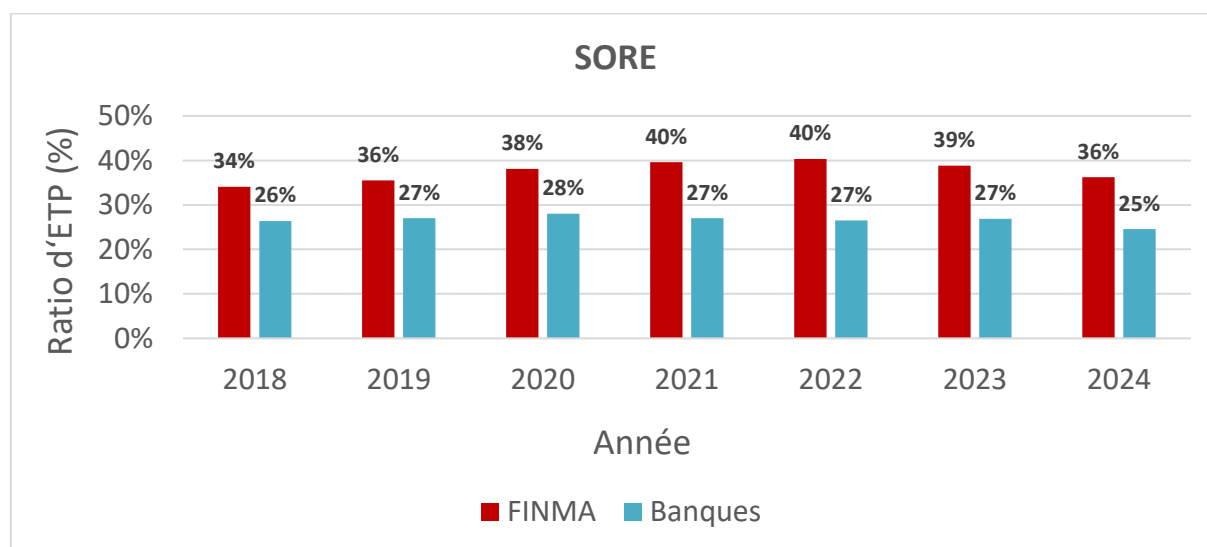


Graphique 2 (source : enquêtes de la FINMA) – Répartition des critères de capacité financière pour le segment SORE pour les banques ayant une approche fondée sur le revenu net



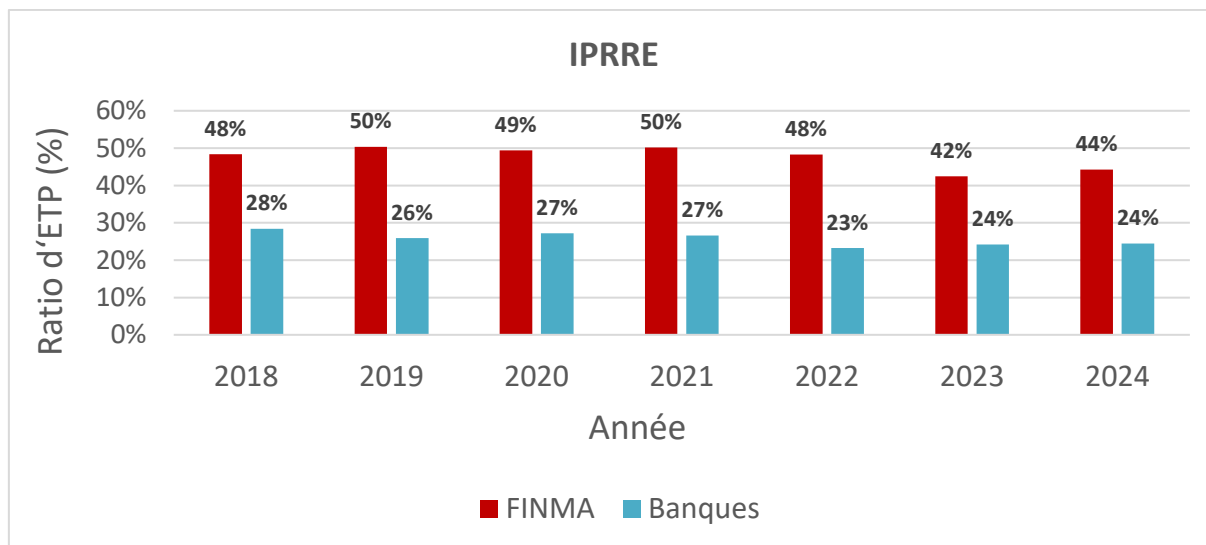
Graphique 3 (source : enquêtes de la FINMA) – Répartition des critères de capacité financière pour le segment IPRRE

Les graphiques 4 et 5 ci-après montrent pour les années 2018 à 2024 les ratios d'ETP agrégés (pondérés en fonction du volume) dans les nouvelles affaires, pour 29 banques possédant un portefeuille hypothécaire de plus de 6 milliards de francs. Les colonnes bleues montrent les ratios d'ETP selon les critères ETP définis par les banques elles-mêmes. Puisque chaque banque utilise ses propres critères ETP, cela limite la comparabilité (voir à ce sujet également les graphiques 1, 2 et 3 portant sur la dimension de la capacité financière). Pour assurer d'une certaine comparabilité, la FINMA procède à des analyses de données complémentaires avec des critères ETP uniformes. En utilisant par exemples les critères ETP mentionnés aux chapitres 3 et 5 sur les données, les ratios d'ETP apparaissent sensiblement plus élevés que selon les critères ETP des banques.¹¹



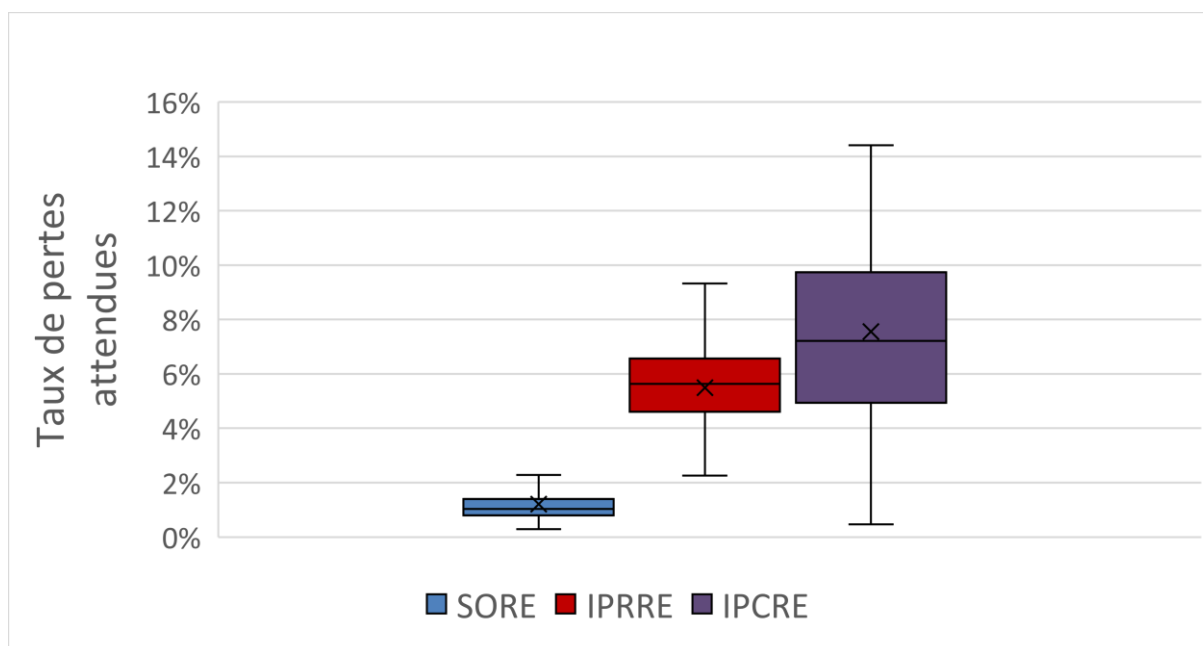
Graphique 4 (source : Enquête sur les nouveaux prêts hypothécaires) – Ratios d'ETP dans les nouvelles affaires, selon les critères internes des banques et selon des critères uniformes (SORE)

¹¹ Pour les colonnes rouges, les critères uniformes mentionnés aux chapitres 3 et 5 sont utilisés pour le nantissement, l'amortissement ainsi que pour le taux d'intérêt théorique, les coûts annexes théoriques et la limite de capacité financière hors ETP. En lien avec le calcul de la capacité financière, le revenu déterminant selon les normes internes des banques (revenu I) est pris en compte.



Graphique 5 (source : Enquête sur les nouveaux prêts hypothécaires) – Ratios d'ETP dans les nouvelles affaires, selon les critères internes des banques et selon des critères uniformes (IPRRE)

Le graphique 6 ci-après montre la répartition des taux de pertes attendues cumulées sur l'ensemble de l'horizon de temps du scénario pour les différents segments SORE, IPRRE et IPCRE (*income-producing commercial real estate*, immeubles de rendement commerciaux) dans un scénario de crise simulant une grave crise immobilière. Les immeubles des segments IPRRE et IPCRE sont bien plus sensibles à l'évolution de la conjoncture que les logements en propriété. C'est pourquoi il faut escompter des pertes plus importantes dans ces portefeuilles dans le cadre des scénarios de crise.



Graphique 6 (source : test de résistance hypothécaire de la FINMA) – Répartition des taux de pertes attendues cumulées par segment immobilier¹²

¹² La croix correspond à la moyenne par segment, le trait correspond à la médiane et les bords supérieur et inférieur du rectangle correspondent aux quantiles 75 % et 25 %.