

Juin 2012

Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires

Table des matières

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

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 révisées concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier» de l'ASB (28 octobre 2011), dont la validité demeure inchangée. 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 en cas de modification des principes relatifs à l'encouragement de la propriété du logement, en particulier dans le domaine du 2^e pilier, ou de changements fondamentaux concernant 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 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 la 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 2008/41 «Questions en matière d'audit» et consignent le résultat d'éventuelles opérations 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 rapport.

2. Exigences minimales

Les exigences minimales suivantes s'appliquent aux nouvelles opérations et aux augmentations de crédits.

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 mise en gage), est requise. Cette part minimale s'élève à 10%.

Cette disposition ne s'applique pas aux cas suivants énumérés de manière exhaustive:

- nouvelles réglementations de conventions d'utilisation (p. ex. prolongation d'hypothèques à taux fixe);
- reprises avec montant de crédit inchangé;
- augmentations dans le cadre de la gestion de positions Recovery;
- octroi de crédits d'exploitation avec des immeubles comme couverture complémentaire.

2.2 Amortissement

La dette hypothécaire doit être amortie à hauteur des 2/3 de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 20 ans maximum.

3. Entrée en vigueur

Les présentes directives ont été arrêtées par le Comité du Conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers le 14 mai 2012 et approuvées par la FINMA le 30 mai 2012.

Elles entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2012. Avant l'entrée en vigueur des directives, les opérations de crédit initiées peuvent encore être conclues aux conditions prévues pendant un délai transitoire de cinq mois, sans que les directives ne s'appliquent à ces opérations. Le même délai transitoire s'applique concernant l'adaptation des systèmes techniques.

Bâle, le 1^{er} juin 2012

• Association suisse des banquiers
Aeschenplatz 7
Case postale 4182
CH-4002 Bâle
T +41 61 295 93 93
F +41 61 272 53 82
office@sba.ch
www.swissbanking.org