

Nouvelle associative – No 4

Politique : Durcissement des exigences relatives au nantissement et à l'amortissement des crédits hypothécaires destinés à des immeubles de rendement

L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) reconnaît comme standard minimal l'autorégulation modifiée de l'Association suisse des banquiers (ASB) s'agissant du financement hypothécaire des immeubles de rendement. Cette autorégulation prévoit que, pour ces financements, le preneur de crédit doit apporter au moins un quart de la valeur de nantissement sous forme de fonds propres. La dette hypothécaire devra être amortie d'un tiers de la valeur de nantissement au plus tard dans les dix ans. Ces nouvelles règles entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

La FINMA a reconnu comme standard minimal l'autorégulation modifiée de l'ASB portant sur le financement hypothécaire des immeubles de rendement. Le preneur de crédit devra apporter au moins un quart de la valeur de nantissement sous forme de fonds propres, au lieu des 10 % requis jusqu'alors. Le principe dit de la valeur minimale continue de s'appliquer. Ce principe prévoit qu'une éventuelle différence entre un prix d'achat plus élevé et une valeur de nantissement plus basse doit entièrement être financée au moyen de fonds propres. En outre, la dette hypothécaire doit être amortie d'un tiers de la valeur de nantissement au plus tard dans les dix ans contre quinze jusqu'alors.

Ces durcissements, qui entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2020, concernent uniquement les nouvelles affaires et non les financements déjà existants ni les standards en vigueur dans le domaine des logements habités par leur propriétaire.

La définition des immeubles de rendement retenue par l'ASB, dans son autorégulation remaniée, ne couvre pas explicitement le segment « buy to let ». En règle générale, il s'agit de propriétés par étage et de maisons individuelles de personnes privées qui ne sont pas habitées par leur propriétaire mais louées. Ce segment représente un quart de tous les financements bancaires pour les immeubles de rendement. La FINMA est d'avis que ce segment doit être traité de la même manière que les autres immeubles de rendement et recommande donc aux banques d'appliquer, sur une base volontaire, les exigences renforcées en fonds propres et amortissements à ce type de biens.

Un tel durcissement devrait permettre d'éviter un renforcement de l'ordonnance sur les fonds propres qui prévoit notamment pour la banque une augmentation de la couverture des crédits garantis par gage immobilier et servant à financer des objets résidentiels de rendement situés en Suisse au moyen de fonds propres.

Annexes : ment.

ASSOCIATION DES DÉVELOPPEURS IMMOBILIERS VAUDOIS

Le secrétaire général



Frédéric Dovat