

L'ASB adapte l'autorégulation en ce qui concerne les objets résidentiels de rendement - La FINMA approuve la révision de l'autorégulation

Bâle, 28 Août 2019 – L'Association suisse des banquiers (ASB) a adapté son autorégulation dans le domaine du financement hypothécaire des objets résidentiels de rendement. De cette manière, la branche contribue de manière rapide et efficace à assurer la stabilité du marché dans le domaine des objets résidentiels de rendement et ainsi aussi au maintien d'une place financière stable. La FINMA a reconnu l'autorégulation révisée comme norme prudentielle minimale par lettre du 26 août 2019. Dans le cadre d'un dialogue intensif entre la branche et les autorités, une solution convaincante a pu être obtenue. L'autorégulation révisée entrera en vigueur le 1er janvier 2020. L'ASB estime que, comme prévu, le Conseil fédéral favorisera désormais l'autorégulation et renoncera au durcissement de l'Ordonnance sur les fonds propres dans le domaine des objets résidentiels de rendement.

L'Association suisse des banquiers (ASB) a annoncé en mars 2019 qu'elle envisageait une adaptation de son autorégulation dans le domaine des financements hypothécaires. A cette fin, elle a créé un groupe de travail dans le but d'apporter une contribution rapide et ciblée à la stabilité du marché dans le domaine des «objets résidentiels de rendement». En étroite concertation avec le Secrétariat d'Etat aux questions financières internationales (SFI), l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et la Banque nationale suisse (BNS), l'ASB a analysé de manière approfondie l'évolution du marché et a défini les meilleures mesures possibles dans le cadre d'un dialogue constructif. La proposition d'adaptation de l'autorégulation soumise par l'ASB en juin 2019 a été reconnue par la FINMA par lettre du 26 août 2019 comme norme prudentielle minimale.

Adaptation des directives

Des adaptations sont apportées notamment aux «Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires». Celles-ci visent un engagement plus important des capitaux propres du preneur de crédit et un remboursement plus rapide de l'avance dans le cadre du financement d'objets de rendement. La branche contribue ainsi de manière importante au maintien d'une place financière suisse stable. Concrètement, il s'agit des mesures suivantes:

- Pour les financements hypothécaires d'objets de rendement, la part minimale de fonds propres dans la valeur d'avance doit désormais être de 25% (contre 10% jusqu'à présent). Une éventuelle différence entre un prix d'achat plus élevé et une valeur d'avance plus faible doit être financée intégralement au moyen de fonds propres («principe de la valeur la plus basse»).

- Pour les objets de rendement, la dette hypothécaire doit désormais être ramenée aux deux tiers de la valeur d'avance de l'immeuble dans un délai de 10 ans au maximum (contre 15 ans jusqu'à présent).

Markus Staub, Responsable Réglementation prudentielle, explique l'accent mis sur la baisse du taux d'avance et la réduction de la durée d'amortissement comme suit: «Les deux mesures sont relativement faciles à mettre en œuvre, reposent sur des instruments éprouvés et contribuent de manière ciblée et efficace à la stabilisation du marché immobilier et hypothécaire.»

Parallèlement à l'adaptation des «Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires», l'ASB a procédé à des précisions dans le glossaire des «Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier».

L'autorégulation plus efficace que le durcissement de la réglementation

En révisant l'autorégulation, la branche impose une mesure efficace et inclusive. Dès le printemps 2019, l'ASB s'est félicitée que le Département fédéral des finances préférerait également une plus grande autorégulation au durcissement de l'Ordonnance sur les fonds propres (OFR). Compte tenu de l'entrée en vigueur de «Bâle III Final» attendue dans les prochaines années, un tel renforcement des dispositions de l'OFR serait une «étape intermédiaire» inappropriée avec des implications profondes pour la procédure de la classification et la direction commerciale des banques.

Contact Médias

Vous êtes journaliste ?

Notre équipe se tient à votre disposition pour répondre à vos questions :

+41 58 330 63 35