

Communiqué de presse

Date : 28 août 2019

Embargo :

Contact :

Vinzenz Mathys, porte-parole

+41 (0)31 327 19 77

vinzenz.mathys@finma.ch

Hypothèques pour immeubles de rendement : la FINMA reconnaît une autorégulation modifiée

L’Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA reconnaît comme standard minimal l’autorégulation modifiée du secteur bancaire concernant les financements hypothécaires. Les modifications apportées durcissent les exigences concernant le nantissement et l’amortissement des crédits hypothécaires destinés à des immeubles de rendement. Les immeubles résidentiels destinés à un usage propre ne sont pas concernés par ces adaptations.

La FINMA reconnaît comme standard minimal [l’autorégulation modifiée de l’Association suisse des banquiers \(ASB\)](#) dans le domaine du financement hypothécaire des immeubles de rendement. Cette autorégulation prévoit désormais que, pour les financements hypothécaires d’immeubles de rendement, le preneur de crédit doit apporter au moins un quart de la valeur de nantissement sous forme de fonds propres, au lieu des 10 % requis jusqu’ici. 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. De plus, la dette hypothécaire doit désormais être amortie d’un tiers de la valeur de nantissement au plus tard dans les dix ans (contre quinze ans jusqu’ici). Ces durcissements 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. Ces règles entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

La FINMA salue ces nouvelles mesures

Les adaptations restent modérées dans l’ensemble mais vont, aux yeux de la FINMA, dans la bonne direction. La FINMA signale depuis longtemps des tendances à la surchauffe dans le domaine des immeubles de rendement résidentiels (cf. [conférence de presse annuelle 2019 de la FINMA](#) et le [dossier en ligne](#)). Il est vrai que la FINMA intervient lorsque certains établissements prennent des risques trop élevés. Ces mesures sont cependant seulement rétroactives et ne concernent que quelques banques. Ces mesures n’ont ainsi qu’un effet limité sur les risques touchant l’ensemble du marché. C’est pourquoi la FINMA a exigé une adaptation

règlementaire pour freiner l'ensemble de la demande en crédits hypothécaires, lesquels sont particulièrement risqués pour des immeubles de rendement.

Dans ce contexte, la FINMA salue le fait que l'ASB ait adapté ses standards minimaux dans le domaine du financement hypothécaire des immeubles de rendement. La FINMA reprendra aussi les nouvelles dispositions dans ses prescriptions en matière de fonds propres dans le domaine des assurances afin d'éviter des distorsions de la concurrence.

La possession privée d'un deuxième immeuble n'est pas couverte

La définition des immeubles de rendement retenue dans l'autorégulation remaniée de l'ASB ne couvre pas explicitement le segment « *buy to let* ». Il s'agit là en règle générale de propriétés par étage et de maisons individuelles de personnes privées qui ne sont pas habitées par leur propriétaire mais louées. Ce segment représente environ un quart de tous les financements bancaires pour immeubles de rendement. La FINMA est d'avis que ce segment doit lui aussi être traité de la même manière en raison de ses risques potentiels. L'efficacité des durcissements de l'autorégulation reste limitée du fait que les financements « *buy to let* » ne sont pas pris en compte. La FINMA recommande donc aux banques d'appliquer, sur une base volontaire, les exigences renforcées en fonds propres et amortissements également aux financements d'immeubles « *buy to let* ».

La FINMA continuera d'observer ce segment dans le cadre de son activité de surveillance et prendra des mesures chez certains établissements lorsque cela s'avérera nécessaire.