

Paudex, le 25 juin 2014

USPI INFO n° 13/2014

Economie : l'Association suisse des banquiers adapte son dispositif d'autorégulation en matière de financement hypothécaire

Le 23 juin 2014, le conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers (ASB) a décidé d'adapter deux directives en matière de crédit hypothécaire. Le délai pour l'amortissement de nouvelle dette hypothécaire qui devra être ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement sera de 15 ans et non plus 20 ans et l'amortissement devra se faire de manière linéaire. Le principe de la valeur la plus basse entre celle du marché et le prix d'achat devra être appliqué lors de l'évaluation de l'immeuble dans le cadre du financement d'achats ou de changements de propriétaires. Il sera tenu compte des revenus du conjoint seulement en cas de débiteurs solidaires. L'ASB doit encore soumettre ces révisions à la FINMA pour qu'elles entrent en vigueur.

L'ASB a décidé le 23 juin 2014 de modifier ses directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier ainsi que les directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires. Les modifications portent essentiellement sur les trois points suivants :

- L'amortissement de la dette hypothécaire devra être ramené aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble dans un délai de 15 ans (et non plus 20 ans). L'amortissement devra se faire par tranches régulières (de manière linéaire). Ces modifications ne concerneront que les nouveaux crédits hypothécaires. Elles ne concernent donc pas les hypothèques existantes et les nouvelles réglementations de conventions d'utilisation (par exemple, les prolongements d'hypothèques existantes) ;
- Concernant le financement d'achats de biens immobiliers ou de changements de propriétaires, le principe de la valeur la plus basse sera appliqué lors de l'évaluation du bien immobilier. Selon ce principe, la valeur de nantissement devant être prise en compte correspond à la plus basse entre la valeur du marché et le prix d'achat ;
- Lors de l'évaluation de la capacité financière, les revenus du conjoint seront pris en considération en cas de débiteurs solidaires.

Ces modifications seront soumises à la FINMA afin qu'elles puissent les approuver. En cas d'approbation, elles entreront en vigueur.

Ces modifications viennent s'ajouter aux précédentes mesures visant à restreindre l'octroi de crédit hypothécaire, sans leur laisser le temps de déployer pleinement leurs effets et le marché est en train de s'autoréguler de lui-même. Nous ne pouvons que déplorer ces nouvelles mesures.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Frédéric Doyat