

## Le marché hypothécaire au centre de la surveillance de la FINMA

Le volume des hypothèques en Suisse est important et a crû au fil des ans. Cela ne va pas sans risques pour les ménages, les banques et l'économie. La FINMA surveille les critères d'octroi des crédits et la solvabilité des établissements soumis à sa surveillance.

Le marché hypothécaire suisse est depuis des années un sujet important pour la FINMA. Des taux d'intérêt très bas, des revenus en hausse, l'immigration, mais aussi des incitations fiscales augmentent la demande de biens immobiliers et d'hypothèques. Le volume des crédits auprès des établissements financiers ne cesse d'augmenter. L'endettement hypothécaire en Suisse atteint l'un des niveaux les plus élevés au monde par rapport au produit intérieur brut.

Les crises passées ont montré que des problèmes sur le marché hypothécaire peuvent avoir des répercussions rapides et importantes sur les établissements financiers et l'ensemble de l'économie réelle. Dans le cadre de sa surveillance, la FINMA met donc l'accent sur l'octroi durable des hypothèques.

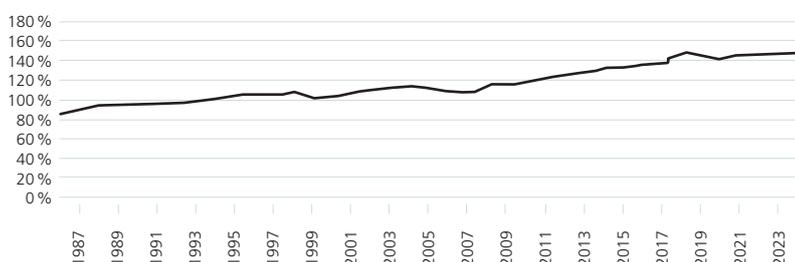
### La FINMA prend des mesures en matière de surveillance bancaire

La FINMA surveille la politique que les banques définissent pour gérer leurs affaires et leurs risques,

laquelle est déterminante pour l'octroi de crédits. À cette fin, la FINMA procède, en plus du travail des sociétés d'audit, à des contrôles sur place ciblant les octrois d'hypothèques depuis 2010. La FINMA ou les sociétés d'audit évaluent au cas par cas la manière dont les banques mettent en œuvre l'autorégulation de l'Association suisse des banquiers, reconnue comme contraignante par la FINMA, en ce qui concerne la capacité financière durable ainsi que l'évaluation des biens immobiliers. Enfin, la FINMA examine aussi régulièrement, à l'aide de tests de résistance et d'analyses de données, les risques que présentent les portefeuilles de crédit des banques. Elle évalue ainsi également si les banques disposent de suffisamment de fonds propres pour pouvoir absorber les modifications des facteurs de risque (par ex. taux d'intérêt, prix de l'immobilier) et les pertes qui en découlent.

Afin de garantir la viabilité des hypothèques et d'assurer un octroi durable, la FINMA peut prendre des mesures ciblées. Si la FINMA constate des risques accrus ou des lacunes dans la politique d'octroi, elle intervient. Dans le cadre du dialogue prudentiel, la FINMA attire régulièrement l'attention des organes responsables de la haute direction des établissements sur leur responsabilité dans ce domaine. La FINMA peut également ordonner des mesures ciblées aux établissements afin de limiter une prise de risque excessive. Il s'agit par exemple d'augmenter spécifiquement les exigences en matière de fonds propres, d'ordonner la réduction des risques ou de garantir une gestion appropriée et efficace du risque de crédit.

Volume des hypothèques en % du PIB



Source : BNS

## Le cadre réglementaire du marché hypothécaire

Les plafonds de nantissement limitent le montant maximal que les preneurs d'hypothèques peuvent emprunter sur la base de leurs fonds propres disponibles. Les limites de capacité financière définies par les établissements limitent en outre le montant maximal de l'hypothèque sur la base du revenu disponible. L'hypothèque est amortie en permanence à hauteur d'au moins 2/3 de la valeur de nantissement.

Des prescriptions correspondantes figurent dans l'autorégulation de l'Association suisse des banquiers ; la FINMA les a reconnues comme normes minimales. Ces normes minimales sont renforcées par les établissements lorsque cela est nécessaire. Il est notamment prévu que les banques garantissent un financement durable.

**En ce qui concerne la capacité financière**, la FINMA considère par exemple les critères suivants comme durables<sup>1</sup>:

- pour le segment des logements en propriété à usage propre : une limite de capacité financière de 38 % du revenu net durable combinée à un taux d'intérêt théorique de 5 % du montant du financement et à des coûts annexes théoriques de 0,8 % de la valeur de nantissement (pour des immeubles à l'état neuf) ;
- pour le segment des logements en propriété à usage propre : une limite de capacité financière hors EtP (*exceptions to policy*) de 33 % du revenu brut durable combinée à un taux d'intérêt

théorique de 5 % du montant du financement et à des coûts annexes théoriques de 0,8 % de la valeur de nantissement (pour des immeubles à l'état neuf) ;

- pour le segment des immeubles de rendement : une limite de capacité financière de 100 % des loyers nets durables combinée à un taux d'intérêt théorique de 5 % du montant du financement et à des coûts annexes théoriques qui reflètent l'âge et l'état d'entretien de l'immeuble.
- Nantissement et amortissement : l'évaluation de l'hypothèque doit être effectuée avec prudence. Selon le risque du financement, les banques doivent fixer des taux de nantissement plus bas et des amortissements plus élevés, au-delà des exigences minimales. Ainsi, pour les immeubles de rendement (y compris les financements « *buy to let* »), les exigences internes à la banque en matière de nantissement et d'amortissement sont plus strictes lorsque les risques sont élevés. Dans le segment des immeubles de rendement, les tests de résistance hypothécaires de la FINMA montrent des taux de perte attendus particulièrement élevés en cas de crise immobilière grave.
- Ces critères ne sont pas exhaustifs pour évaluer l'octroi durable des crédits. L'évaluation globale du risque de crédit par les autorités de surveillance tient toujours compte des spécificités de chaque établissement.

### La marge de manœuvre de la FINMA

L'octroi de crédits hypothécaires est influencé par différents facteurs. Pour certaines banques, la FINMA peut exercer une influence directe sur l'octroi de crédits hypothécaires et la gestion des risques de crédit en examinant le processus d'octroi de crédit et les normes correspondantes ainsi qu'en ordonnant des renforcements des fonds propres et des mesures de réduction des risques. Indirectement, la FINMA participe en outre aux discussions sur les exigences de fonds propres pour les crédits hypothécaires, sur les volants de fonds propres anticycliques ou sur l'autorégulation dans le domaine de l'octroi de crédits hypothécaires. Dans ces domaines, la FINMA n'a toutefois pas de souveraineté ou une souveraineté limitée.

Mesures	Exemple	Compétence
Mesures macroéconomiques	Politique budgétaire (politique fiscale)	Parlement, gouvernement
	Politique monétaire (politique des taux d'intérêt)	Banque nationale
Mesures prudentielles	Volant anticyclique de fonds propres	Gouvernement
	Exigence de fonds propres posée aux crédits hypothécaires pour toutes les banques	Gouvernement
	Suppléments de fonds propres pour certaines banques, injonction de réduire les risques, examen du processus et des normes d'octroi de crédit	FINMA
	Autorégulation : par exemple critères relatifs à la capacité financière, amortissement minimal, principe de la valeur la plus basse	Associations sectorielles, FINMA

<sup>1</sup> En supposant un amortissement conforme aux exigences minimales de l'ASB ou un amortissement plus conservateur en fonction des risques.