

Modèle pour placements directs en hypothèques

1er mars 2024

Sommaire

1	Bases légales et réglementaires	3
2	Champ d'application	3
3	Principes généraux	3
4	Risques liés à l'octroi d'hypothèques	3
5	Solvabilité et capacité d'emprunt	4
5.1	Généralités	4
5.2	Logement en propriété à usage propre	4
5.3	Immeubles de rapport	4
6	Évaluation du gage immobilier	5
6.1	Généralités	5
6.2	Logement en propriété à usage propre	5
6.3	Immeubles de rapport	5
6.4	Terrain à bâtir	6
7	Nantissement	6
7.1	Valeur de nantissement	6
7.2	Taux de nantissement	6
7.3	Garanties supplémentaires	6
8	Amortissement	6
9	Surveillance des crédits	6
10	Exceptions to Policy (ETP)	7
11	Reporting	7
12	Documentation	7
13	Externalisation (<i>outsourcing</i>)	7
14	Entrée en vigueur et objectif	7

1 Bases légales et réglementaires

Conformément à l'art. 79 OS, les placements directs dans des hypothèques ne peuvent plus être affectés à la fortune liée que s'ils relèvent d'une liste élaborée spécifiquement pour l'entreprise et approuvée par la FINMA. En effet, les placements directs dans des hypothèques doivent obéir à des processus spéciaux en matière d'évaluation de la solvabilité, de surveillance des crédits ainsi que de documentation.

Les placements indirects dans des hypothèques peuvent être considérés comme des valeurs patrimoniales admissibles via des parts de placements collectifs de capitaux conformes à l'art. 79 al. 2 let. f. OS.

En vertu de l'art. 83 al. 3 let. d. OS, la valeur d'affectation des placements directs ou indirects dans l'immobilier et dans les hypothèques se limite dans tous les cas à 25 pour cent du débit ; pour l'immobilier et les hypothèques pris ensemble, la limite applicable s'élève à 35 pour cent du débit.

2 Champ d'application

Le présent modèle de l'Association Suisse d'Assurances (ASA) régit les principes applicables aux opérations hypothécaires et s'applique aux nouvelles affaires ainsi qu'aux augmentations de crédit. Il s'entend comme des lignes directrices non contraignantes pour les placements directs en hypothèques affectés à la fortune liée.

3 Principes généraux

La compagnie d'assurances n'est active que dans les segments de clientèle, les catégories d'objets immobiliers, les régions et les produits pour lesquels elle dispose des connaissances, des capacités et des ressources nécessaires et avec lesquels les objectifs de rendement définis par l'entreprise peuvent être atteints.

Aux fins de gestion de la ou des structures de portefeuille et de prévention des risques de cumul, la compagnie d'assurances doit veiller à diversifier ses placements. Les frais de transaction calculés individuellement (notamment pour le risque de perte, le travail administratif et la distribution) doivent être indemnisés par l'emprunteur concerné par le biais de taux d'intérêt correspondants et / ou de frais conformes au marché. Il convient de vérifier périodiquement la tarification en termes de méthodologie et de conformité avec le marché, et de l'actualiser au besoin.

Les documents contractuels doivent être formulés de manière claire, compréhensible et moderne.

4 Risques liés à l'octroi d'hypothèques

Le risque de défaillance en matière d'hypothèques comprend essentiellement :

- Le risque de crédit : il s'agit du risque qu'un emprunteur ne puisse ou ne veuille pas honorer les obligations découlant de ses dettes.
- Le risque de défaillance des garanties : il s'agit du risque qu'en cas de réalisation des garanties fournies par le débiteur, le produit obtenu ne suffise pas à couvrir le montant de la créance en suspens.
- Le risque opérationnel : il s'agit du risque qu'une déficience ou un dysfonctionnement de processus et de systèmes internes, une défaillance humaine ou un événement externe génère des dommages / pertes.

La compagnie d'assurances dispose d'un processus de gestion des risques qui garantit l'identification et la surveillance des risques de crédit, des risques de défaillance des garanties et des risques opérationnels.

5 Solvabilité et capacité d'emprunt

5.1 Généralités

Avant tout octroi de crédit, la compagnie d'assurances est tenue de procéder à un examen de la demande de crédit. Celui-ci comprend l'examen systématique de la solvabilité (capacité d'emprunt et solvabilité) du débiteur ainsi que l'évaluation des garanties. La compagnie d'assurances doit définir l'examen de la solvabilité de manière compréhensible et exhaustive dans des règlements internes et le documenter.

5.2 Logement en propriété à usage propre

Dans le cas de l'accession à la propriété d'un logement utilisé en propre, il faut s'assurer que le preneur de crédit sera en mesure d'honorer l'hypothèque sur le long terme. À cet effet, une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du deuxième pilier (retrait anticipé et mise en gage) est requise. Cette part minimale s'élève à 10 pour cent. Les avancements d'hoirie, les donations et les prêts avec cession de créances ou postposition peuvent être considérés comme des fonds propres, tout comme le nantissement des avoirs en compte, de valeurs mobilières, des avoirs du pilier 3a ainsi que celui de la valeur de rachat de polices d'assurance. L'examen de la solvabilité est assuré dans le cadre d'un examen de la capacité d'emprunt. Ce dernier s'appuie sur les revenus et les charges « durables » de l'emprunteur. En outre, le calcul de la capacité d'emprunt sur la durée repose sur un taux d'intérêt hypothécaire théorique à long terme, déterminé en interne par la compagnie d'assurances.

Dans ses règlements internes, la compagnie d'assurances définit le rapport maximal entre les revenus et les charges durables, ainsi que les coûts hypothécaires théoriques exprimés en pour-cent (limite maximale de la capacité d'emprunt).

La compagnie d'assurances veille à ce que la solvabilité fasse systématiquement l'objet d'un examen lors de chaque octroi de crédit.

5.3 Immeubles de rapport

Dans le cas d'immeubles de rapport, l'examen de la capacité d'emprunt et de la solvabilité repose sur les recettes et les charges générées sur la durée par l'immeuble considéré. Dans ses directives internes, la compagnie d'assurances doit préciser les composantes des recettes et des charges à utiliser pour le calcul de la capacité d'emprunt ou celui du taux de couverture de l'immeuble de rapport ainsi que le taux d'intérêt hypothécaire théorique à long terme à appliquer. Pour les immeubles de rapport, la part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement s'élève à 25 pour cent. Les avancements d'hoirie, les donations et les prêts avec cession de créances ou postposition peuvent être considérés comme des fonds propres, de même que le nantissement des avoirs en compte, de valeurs mobilières, des avoirs du pilier 3a ainsi que celui de la valeur de rachat de polices d'assurance.

6 Évaluation du gage immobilier

6.1 Généralités

La compagnie d'assurances veille à ce que des modèles d'évaluation uniformes soient utilisés pour l'évaluation de la garantie par gage immobilier. Si l'évaluation est effectuée à l'aide de modèles d'évaluation (approches hédoniques ou équivalentes), il faut alors recourir aux modèles d'évaluation usuels sur le marché. En outre, la compagnie d'assurances définit une procédure de validation pour ses propres modèles.

Les modèles d'évaluation utilisés doivent être précisés dans des règlements internes de la compagnie d'assurances ; il en va de même pour la marche à suivre si l'utilisation de modèles différents aboutit à des résultats distincts. La compagnie d'assurances doit définir des règles pour les corrections de valeur (à la hausse ou à la baisse).

D'une manière générale, la garantie par gage immobilier doit être évaluée avec prudence. Les engagements ne peuvent donc être pris qu'après l'évaluation définitive des garanties et l'octroi formel de crédit qui en découle.

L'évaluation doit tenir compte de l'utilisation actuelle du bien immobilier ainsi que de son utilisation future. L'évaluation de la garantie hypothécaire s'effectue selon le principe de la valeur la plus basse, en vertu duquel la valeur de nantissement correspond au montant le plus faible entre la valeur de marché calculée et le prix d'achat effectif. En cas de transfert à prix préférentiel entre personnes physiques ou morales qui sont économiquement et / ou juridiquement liées, des dérogations au principe de la valeur la plus basse sont possibles et doivent être documentées de manière transparente dans le dossier. Il en va ainsi par exemple lorsqu'un immeuble est vendu au sein d'une famille ou d'un groupe de sociétés.

Aux fins de l'évaluation de la valeur de l'objet constituant le gage immobilier, les méthodes de détermination suivantes sont en principe autorisées :

- méthode d'actualisation des flux de trésorerie (*discounted cash-flow, DCF*),
- méthode de la valeur de rendement,
- méthode hédonique,
- méthode des praticiens.

Il convient d'appliquer un système de compétences reposant sur le risque. Les estimateurs internes et externes sont nommés en tenant compte de leur formation, de leur expérience professionnelle, de leur connaissances techniques et de leur connaissance du marché régional.

6.2 Logement en propriété à usage propre

Les logements en propriété à usage propre comprennent les maisons individuelles, les appartements en propriété et d'autres biens immobiliers principalement à usage propre.

L'évaluation s'effectue essentiellement à l'aide de méthodes d'évaluation hédoniques. La compagnie d'assurances veille à ce que le modèle d'évaluation sous-jacent soit utilisé de manière uniforme.

6.3 Immeubles de rapport

Les immeubles dits de rapport ou de rendement sont des biens immobiliers détenus à des fins de rendement et loués à des tiers (immeuble autre qu'à usage propre), indépendamment de la forme juridique du débiteur ainsi

que de la valeur de nantissement. Il s'agit en général d'immeubles d'habitation tels que des immeubles collectifs ainsi que des immeubles de bureaux et commerciaux ou des immeubles à usage mixte tels que des immeubles d'habitation avec une partie commerciale.

Par rapport aux immeubles à usage propre, leur évaluation s'effectue principalement à l'aide de la valeur de rendement. Cette dernière est déterminée soit par la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (méthode du *discounted cash-flow*) soit par la méthode de la valeur de rendement. La valeur de rendement est définie sur la base des éléments de recettes et de charges générées par l'immeuble.

6.4 Terrain à bâtir

L'évaluation de terrains à bâtir s'effectue au regard de la situation actuelle du marché, en prenant en compte l'utilisation future potentielle du terrain concerné.

7 Nantissement

7.1 Valeur de nantissement

La valeur de nantissement correspond au maximum à la valeur de marché. La compagnie d'assurances fixe les méthodes de détermination de la valeur de marché et de la valeur de nantissement pour les différents types d'immeubles.

7.2 Taux de nantissement

Les taux de nantissement sont déterminés en fonction du risque des immeubles sur lesquels repose le droit de gage immobilier. Des immeubles de types différents présentent des risques différents. La compagnie d'assurances doit donc définir un taux de nantissement spécifique pour chaque type d'immeuble couvrant le risque particulier de l'immeuble considéré.

7.3 Garanties supplémentaires

La compagnie d'assurances définit et documente la mesure dans laquelle des garanties supplémentaires peuvent être prises en compte dans la valeur de nantissement.

8 Amortissement

Les amortissements doivent être convenus de sorte à minimiser les risques liés à la constitution d'un gage immobilier. S'agissant de logements en propriété à usage propre, la dette hypothécaire doit être amortie de manière linéaire et ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum. S'agissant d'immeubles de rapport, la dette hypothécaire doit être amortie de manière linéaire et ramenée aux deux tiers de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 10 ans maximum. Les amortissements peuvent être directs ou indirects.

9 Surveillance des crédits

La surveillance des crédits repose sur une gestion active des risques (cf. point 4). Dans le cadre de la gestion des risques, il est attesté que les gages immobiliers et les garanties supplémentaires font l'objet de vérifications

périodiques (au moins tous les 10 ans) et que les valeurs de nantissement en résultant sont réévaluées et actualisées si leur nantissement est supérieur à 30 pour cent ou si le montant de l'hypothèque excède 200 000 francs. Par ailleurs, la capacité d'emprunt du débiteur doit être surveillée et vérifiée régulièrement. Cela comprend la vérification de la capacité d'emprunt en cas d'arriérés de paiement (paiements d'intérêts et amortissements) ainsi qu'en cas de crédits compromis (*recovery*). La compagnie d'assurances détermine en outre la périodicité à laquelle la capacité d'emprunt doit être réévaluée.

10 Exceptions to Policy (ETP)

Les « *exceptions to policy* » (ETP) sont des exceptions et correspondent à des crédits octroyés par la compagnie d'assurances en dérogeant à ses règlements internes. De telles dérogations, de même que la conclusion d'opérations dites ETP, sont possibles dans des cas justifiés mais elles doivent être dûment documentées. En outre, la décision doit être transparente et vérifiable. La compagnie d'assurances régisse surcroît les compétences en ce qui concerne l'autorisation d'opérations ETP.

11 Reporting

Dans le cadre du *reporting*, la compagnie d'assurances doit veiller à disposer d'un aperçu conforme à la réalité des risques inhérents au portefeuille hypothécaire.

12 Documentation

Il convient de conserver les dossiers de crédit en format électronique ou papier. Ceux-ci doivent alors être documentés de manière complète, à jour, transparente et vérifiable. Le dossier de crédit comprend le processus complet d'octroi de crédit (examen de la demande de crédit, octroi du crédit (octroi ainsi que renouvellement), surveillance du crédit, remboursement du crédit). L'examen de la solvabilité de l'emprunteur ainsi que celui du nantissement des immeubles doivent être consignés, documentés de manière transparente et conservés conformément aux dispositions légales.

13 Externalisation (*outsourcing*)

Tout ou partie des processus liés à l'octroi, la surveillance ou la gestion de placements directs en hypothèques peuvent être externalisés à des tiers. En la matière, il convient de se conformer à la circulaire FINMA 2018/3 « *Outsourcing - Externalisations dans le secteur des banques, des entreprises d'assurance et de certains établissements financiers selon la LFINMA* » consacrée à l'externalisation.

14 Entrée en vigueur et objectif

Le présent modèle est conçu comme une aide pour les compagnies membres de l'ASA afin de les assister lors de la gestion et de l'octroi d'hypothèques. Il ne constitue en aucun cas une norme d'autoréglementation ni une norme minimale.

Le présent modèle a été adopté le 1^{er} mars 2024 par le Comité Finance et réglementation et sera ensuite mis à disposition par l'ASA.

ASA | SVV

Association Suisse d'Assurances ASA

Conrad-Ferdinand-Meyer-Strasse 14

CH-8002 Zurich

Tél. +41 44 208 28 28

info@svv.ch

svv.ch