

Exemples et FAQ

EXEMPLES ET FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

EXEMPLES

Les exemples se rapportent à des crédits déclarés au premier trimestre 2017. Les chiffres indiqués dans les exemples le sont uniquement à titre d'illustration. Ils ne reflètent ni des prévisions de la BNS ni des recommandations en matière de politique de crédit.

EXEMPLE 1: ACQUISITION D'UN APPARTEMENT EN PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGE À USAGE PERSONNEL

La banque octroie à un ménage un prêt hypothécaire pour financer l'acquisition d'un appartement en propriété par étage à usage personnel. Le prêt, d'un montant de 720 000 francs, est entièrement versé le 1^{er} février 2017. Il s'agit d'un prêt hypothécaire à taux fixe de 3,5% et d'une durée de cinq ans. L'appartement en propriété par étage est sis à Zoug. Le prix d'achat est de 1 million de francs. Il n'y a eu aucun investissement générant une plus-value, de sorte que les dépenses d'investissement s'inscrivent également à 1 million de francs. La valeur de marché selon l'évaluation hédoniste est de 950 000 francs, et la banque fixe par prudence une valeur de gage de 900 000 francs. La valeur nominale de l'ensemble des cédulas hypothécaires est de 750 000 francs. Des avoirs de prévoyance du 2^e pilier d'un montant de 100 000 francs sont mis en gage. Il n'y a pas d'autres garanties, ni de droits de gage de rang prioritaire ou de même rang. Dans le calcul du revenu I, la banque prend en compte un revenu brut du travail de 160 000 francs et un bonus de 10 000 francs. Le revenu II est le revenu net du travail, qui se monte à 136 000 francs.

EXEMPLE 2: REPRISE D'UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE CONCERNANT UN IMMEUBLE LOCATIF RÉSIDENTIEL

La banque octroie à un ménage un prêt hypothécaire pour un immeuble locatif résidentiel qui était jusqu'alors financé par un prêt hypothécaire contracté auprès d'un autre établissement. Le prêt porte sur un montant de 1,2 million de francs, qui est entièrement versé le 1^{er} mars 2017. Il est constitué d'une tranche de 1 million de francs à un taux fixe de 4,85% d'une durée de dix ans et d'une tranche de 200 000 francs d'une durée d'un an à un taux indexé sur un taux de base, pour laquelle le taux actuel de 1,95% peut être adapté après six mois. L'immeuble locatif sis à Lausanne a été acheté 1,6 million de francs cinq ans auparavant. La banque n'a aucune information sur des investissements générant une plus-value. Entre-temps, la valeur de marché atteint 1,8 million de francs, mais la banque fixe par prudence une valeur de gage de 1,7 million de francs. La valeur nominale de l'ensemble des cédulas hypothécaires est de 1,5 million de francs. Par ailleurs, le preneur de crédit a déjà obtenu auprès de la banque un prêt hypothécaire de 200 000 francs pour financer un appartement de vacances dont la valeur de gage est de 600 000 francs. Une cédula hypothécaire de 150 000 francs concernant cet appartement de vacances sert de garantie supplémentaire pour le financement de l'immeuble locatif résidentiel. Il n'y a pas de droits de gage de rang prioritaire ou de même rang. Le loyer net totalise 74 000 francs. Le preneur de crédit occupe lui-même dans l'immeuble locatif un appartement d'une valeur locative de 18 000 francs.

EXEMPLE 3: ACQUISITION D'UN IMMEUBLE LOCATIF RÉSIDENTIEL

La banque octroie à une entreprise un prêt hypothécaire pour financer l'acquisition d'un immeuble locatif résidentiel. Ce prêt est constitué de deux tranches: l'une de 3,2 millions de francs à taux fixe versée le 1^{er} janvier 2017 et l'autre de 400 000 francs à un taux indexé sur un taux de base, qui est versée le 1^{er} avril 2017. La tranche à taux fixe a une durée de huit ans et un taux de 4%. La seconde tranche a une durée de deux ans; son taux, actuellement de 1,995%, peut être adapté tous les trois mois. L'immeuble locatif est sis à Winterthour. Le prix d'achat est de 5,2 millions de francs. Compte tenu des investissements prévus d'un montant de 400 000 francs, les dépenses d'investissement s'inscrivent à 5,6 millions de francs. La valeur de marché s'établit à 5,6 millions de francs. La banque fixe une valeur de gage de 5,2 millions de francs. La valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires est de 4 millions de francs. Il n'y a pas d'autres garanties. Il existe un droit de gage de rang prioritaire de 100 000 francs. Le loyer net totalise 260 000 francs.

EXEMPLE 4: FINANCEMENT DE CONSTRUCTION POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE À USAGE PERSONNEL

Le 1^{er} juillet 2016, la banque accorde à un couple un crédit de 200 000 francs (durée d'un an, taux fixe de 1,5%) pour acheter un terrain constructible d'un prix de 400 000 francs à Granges. Le 1^{er} décembre 2016, la banque décide de financer la construction d'une maison individuelle et fixe une limite globale de 800 000 francs. Celle-ci comprend quatre tranches:

- i. une consolidation partielle du crédit destiné à l'achat du terrain;
- ii. une tranche de 450 000 francs consacrée à la construction de la maison (durée de cinq ans, taux fixe de 2,65%, versement le 15 février 2017);
- iii. une tranche de 100 000 francs pour la construction d'un garage (durée de cinq ans, taux fixe de 2,75%, versement le 1^{er} juin 2017); et
- iv. une limite de 50 000 francs accordée au client, mais qui n'a pas encore été utilisée.

Le prix d'achat de la maison préfabriquée (hors garage) s'élève à 650 000 francs au 15 février 2017, le tout (y compris le terrain) présentant dès lors un prix d'achat de 1,05 million de francs. Les dépenses d'investissement pour la maison, terrain et garage inclus, s'inscrivent à 1,2 million de francs. La valeur de marché selon l'évaluation hédoniste s'inscrit à 1,1 million de francs. La banque fixe également une valeur de gage de 1,1 million de francs. La valeur nominale de l'ensemble des cédules hypothécaires est de 850 000 francs. Deux garanties supplémentaires sont disponibles: (i) une assurance-vie d'une valeur nominale de 80 000 francs, que la banque prend en compte en tant que garantie courante avec une marge de sécurité de 20 000 francs, et (ii) une cédule hypothécaire de 100 000 francs concernant un autre objet.

Dans le calcul du revenu I, la banque englobe le revenu brut du travail de l'épouse, de 100 000 francs, celui de l'époux, de 50 000 francs, et des revenus du capital de 30 000 francs. Le revenu II est le revenu net du travail, qui se monte à 127 000 francs. Le couple étant solidairement responsable, le revenu II comprend le revenu net du travail principal et de celui du conjoint.

EXEMPLE 5: FINANCEMENT DE PORTEFEUILLE

Un preneur de crédit à caractère commercial (entreprise) possède deux immeubles locatifs résidentiels et un immeuble de bureaux, qu'il a financés par la banque dans le cadre d'un financement de portefeuille présentant une limite globale de 8 millions de francs. Le 15 mars 2017, il acquiert un nouvel immeuble locatif résidentiel à Berne pour un prix de 2,5 millions de francs. Cet immeuble génère un loyer net de 130 000 francs. La banque calcule comme valeur de marché une valeur de rendement de 2,45 millions de francs et fixe la valeur de gage à 2,4 millions de francs. Deux tranches sont versées pour le financement: l'une indexée sur un taux de base, d'un montant de 1 million de francs, et l'autre de 800 000 francs, à taux fixe et d'une durée de trois ans. La limite globale est dès lors portée à 9,8 millions de francs. Le financement supplémentaire est assuré par des cédules hypothécaires totalisant 1,85 million de francs. Il n'y a pas de droits de gage de rang prioritaire ou de même rang.

Les objets immobiliers figurant déjà dans le portefeuille présentent les caractéristiques suivantes:

- immeuble locatif résidentiel 1 sis à Fribourg, acquis le 31 mars 2005 au prix de 2,8 millions de francs, frais de rénovation de 100 000 francs en 2006, valeur de marché actuelle de 3,2 millions de francs, valeur de gage de 3 millions de francs, gages immobiliers de 2 millions de francs, loyer net de 150 000 francs;
- immeuble locatif résidentiel 2 sis à Bienne, acquis le 30 septembre 2001, prix d'achat inconnu, valeur de marché actuelle de 4,2 millions de francs, valeur de gage de 4 millions de francs, gages immobiliers de 2,8 millions de francs, loyer net de 230 000 francs;
- immeuble de bureaux sis à Berne, acquis le 1^{er} juillet 2012 au prix de 5 millions de francs, frais d'assainissement de 500 000 francs en 2012, valeur de marché actuelle de 5,4 millions de francs, valeur de gage de 5,4 millions de francs, gages immobiliers de 3,3 millions de francs, loyer net de 270 000 francs.

Les tranches de crédit suivantes sont recensées au 31 mars 2017:

- i. un prêt hypothécaire de 3,2 millions de francs à un taux fixe de 2,2% et d'une durée de dix ans, qui échoit le 30 juin 2022;
- ii. un prêt hypothécaire de 2,7 millions de francs à un taux fixe de 1,8% et d'une durée de cinq ans, qui échoit le 31 janvier 2018; pour le remplacement de ce prêt, un prêt hypothécaire à terme (*forward*) du même montant, à un taux de 2,1% et d'une durée de cinq ans a déjà été conclu;
- iii. un prêt hypothécaire indexé sur un taux de base de 2 millions de francs et d'une durée de quatre ans; le taux actuel de 1,515% peut être adapté tous les six mois et l'échéance est fixée au 31 mars 2019;
- iv. un prêt hypothécaire à taux variable de 100 000 francs à un taux de 2,7%, dont le montant a été versé le 1^{er} mai 2012; le contrat prévoit qu'à la fin de chaque trimestre, le taux d'intérêt peut être adapté et la tranche, résiliée;
- v. nouveau: un prêt hypothécaire indexé sur un taux de base de 1 million de francs, le taux actuel de 1,85% pouvant être adapté tous les trois mois et l'échéance étant fixée au 14 mars 2018;
- vi. nouveau: un prêt hypothécaire de 800 000 francs à un taux fixe de 2,6%, qui échoit le 14 mars 2020.

EXEMPLE 6: LIMITE NON UTILISÉE

Un prêt hypothécaire se compose d'une tranche de 700 000 francs versée le 1^{er} février 2017, avec un taux fixe et d'une durée de dix ans, et d'une tranche à taux variable de 300 000 francs, comprenant (i) une part de 200 000 francs versée au preneur de crédit le 1^{er} février 2017 et (ii) une part de 100 000 francs dont le montant a été assuré à ce dernier le 1^{er} février 2017, mais qui n'a pas encore été versée. En outre, le preneur de crédit s'est vu assurer une nouvelle tranche pour un montant de 250 000 francs, sans toutefois que le type de taux soit encore défini. Sous Utilisation, il faut annoncer le montant versé jusqu'à la fin du trimestre sous revue (dans notre exemple 700 000 + 200 000 francs). Sous Limite, il faut indiquer le montant de l'utilisation, majoré des tranches assurées au preneur de crédit mais non encore versées (ici, 700 000 + 200 000 + 100 000 + 250 000 francs). Vous pouvez identifier les tranches assurées mais non encore versées avec le préfixe L_. Les identifiants des tranches à taux variable se distinguent uniquement par le préfixe L_.

EXEMPLE 7: AMORTISSEMENT DURANT LE TRIMESTRE SOUS REVUE

Un prêt hypothécaire comprend une tranche de 500 000 francs à taux fixe et d'une durée de trois ans, et une tranche de 100 000 francs à taux variable. Les deux tranches sont versées le 1^{er} janvier 2017. Une part de 20 000 francs de la tranche à taux variable est remboursée le 30 mars 2017. Il faut annoncer dans le champ Montant du formulaire HY02 500 000 francs pour la première tranche et 80 000 francs pour la seconde (correspond au montant dû au dernier jour de la période), et dans HY01, 580 000 francs sous Utilisation et sous Limite. Dans ce cas, l'utilisation est égale à la limite car il n'y a pas de tranche de crédit non encore versée.

EXEMPLE 8: INTÉRÊTS ÉCHUS

Un prêt hypothécaire comprend une tranche de 500 000 francs à taux fixe et d'une durée de trois ans, une tranche de 80 000 francs à taux variable et une tranche non encore versée de 150 000 francs (pour laquelle le type de taux et la date de versement ne sont pas encore définis.) Deux tranches sont versées le 1^{er} janvier 2017. Au 30 mars 2017, des intérêts pour un montant de 3 300 francs auraient dû être versés, mais ils ne l'ont pas été. Ces intérêts qui n'ont pas été versés peuvent être annoncés comme tranche à part entière dans HY02 avec le préfixe Z_ (ils peuvent également être saisis comme composante de la tranche correspondante). Ils sont pris en compte dans l'utilisation et dans la limite. Autrement dit, il faut annoncer 583 300 francs sous Utilisation (correspond au montant dû au dernier jour de la période) et 733 300 francs sous Limite.

EXEMPLE 9: PRÊT A TERME

Un prêt hypothécaire se compose d'un prêt à taux fixe d'une durée de deux ans et d'un prêt à terme indexé sur un taux de base. Le montant du prêt à taux fixe, de 195 000 francs, est versé le 1^{er} mars 2017, et assorti d'un taux de 1,2%. Pour le prêt à terme, les parties conviennent que le montant sera versé le 1^{er} mai 2017. Elles conviennent également d'une adaptation au taux de base et d'une échéance mensuelles. Le prêt à terme peut être caractérisé à l'aide du préfixe F_. Son montant est pris en compte dans la limite, mais non dans l'utilisation à la fin du trimestre sous revue.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

Les questions suivantes ont été fréquemment posées par les banques. Nos réponses visent à améliorer la compréhension des commentaires.

OBJET DE L'ENQUÊTE

Question: sur quels types d'opérations porte l'enquête? Les augmentations, les prolongations ou les modifications des conditions des prêts hypothécaires doivent-elles être déclarées?

Réponse: les trois types d'opérations suivants doivent être déclarés: (i) acquisition d'un objet immobilier (voir les exemples 1, 3 et 5), (ii) reprise d'un prêt hypothécaire (voir l'exemple 2) et (iii) financement de la construction d'un objet immobilier (voir l'exemple 4).

- L'augmentation d'un prêt hypothécaire existant en vue de l'agrandissement ou de la transformation de l'objet immobilier, d'un retrait de capital ou à des fins de consommation ne doit pas être annoncée. En revanche, cette augmentation doit être déclarée si elle est destinée à financer un nouvel objet immobilier (voir financement de portefeuille).
- La constitution d'une hypothèque qui ne serait pas destinée à l'acquisition d'un bien immobilier mais à un retrait de capital, à la consommation ou à d'autres fins ne doit pas être annoncée.
- Si un prêt existant est repris par un autre établissement qui augmente la somme prêtée, l'ensemble du prêt doit être annoncé comme une reprise.
- La prolongation d'un prêt hypothécaire existant ne doit pas être annoncée.
- La modification des conditions d'un prêt hypothécaire existant (par exemple taux d'intérêt, amortissement) ne doit pas non plus être annoncée.

Question: sur quels crédits porte l'enquête? Les crédits garantis par un gage immobilier qui ne sont pas destinés à financer un objet immobilier doivent-ils être déclarés? Qu'en est-il de ceux qui portent sur des terrains? La part du crédit allouée à l'achat du terrain doit-elle être communiquée?

Réponse: les nouveaux crédits destinés à financer des objets immobiliers situés en Suisse doivent être déclarés. Il s'agit principalement des créances hypothécaires au sens de l'annexe 1, Cm 24, de la Circulaire FINMA 2020/1 Comptabilité – banques, et des financements pour la construction d'objets immobiliers.

- Les créances hypothécaires qui ne sont pas destinées à financer des objets immobiliers situés en Suisse ne sont pas concernées par l'enquête.
- Les crédits en compte courant qui sont garantis par un gage immobilier mais ne sont pas destinés à un financement de construction n'entrent pas dans le champ de l'enquête.

- Les crédits accordés pour l'achat d'un terrain (sans construction d'un objet immobilier) n'entrent pas dans le champ de l'enquête. Si le terrain est destiné à être bâti et que la construction est financée par un crédit, le crédit qui a permis d'acheter le terrain doit être déclaré dans le cadre du financement de construction (voir l'exemple 4 et la question «Financements de construction»).
- Par objets immobiliers, on entend les ouvrages (bâtiments et appartements) y compris, le cas échéant, leurs biens-fonds.

Question: comment annoncer les prêts pour lesquels l'objet gagé n'est pas l'objet financé?

Réponse: ces prêts doivent être annoncés dans le cadre de l'enquête car leur objectif est le financement d'un bien immobilier. Il faut alors annoncer les propriétés (prix d'achat, etc.) de l'objet gagé et non pas celles de l'objet financé. Il faut en outre indiquer les caractéristiques (revenus, etc.) du preneur de crédit. Etant donné que ce type de financements est différent des financements ordinaires, il est recommandé d'indiquer à la pos. 20 du formulaire HY01: le commentaire K10: 'L'objet gagé n'est pas l'objet financé' (voir la section Commentaires).

Question: Faut-il annoncer les éventuels portefeuilles de prêts rachetés à d'autres établissements de crédit?

Réponse: Lorsqu'une banque porte à son bilan un portefeuille de prêts hypothécaires racheté à un autre établissement, les prêts en question doivent être annoncés si de nouveaux contrats ont été conclus avec les preneurs de crédit. Il faut sélectionner le type d'opération «Reprise d'un prêt hypothécaire accordé par un autre prêteur» (pos. 3 dans le formulaire HY01). Si les conditions du prêt ont été renégociées entre la banque et le preneur de crédit, veuillez insérer le commentaire «K02» 'Reprise d'un portefeuille de prêts hypothécaires accordés par un autre prêteur: nouvelles conditions'. Si les conditions du prêt n'ont pas été renégociées entre la banque et le preneur de crédit, veuillez insérer le commentaire «K04» 'Reprise d'un portefeuille de prêts hypothécaires accordés par un autre prêteur: conditions inchangées'. Si les conditions ne sont pas renégociées, il est recommandé d'indiquer, comme dans la procédure présentée sous «Reprise d'un contrat de prêt», la date de versement initiale, si celle-ci est disponible.

FINANCEMENTS DE CONSTRUCTION

Question: quand déclarer les financements de construction?

Réponse: si de nouveaux crédits sont accordés pour financer la construction d'un objet immobilier, ils doivent être déclarés au moment du versement de la première tranche de crédit (voir également l'exemple 4).

- **Exemple:** le montant d'un crédit de 250 000 francs a été versé au trimestre précédent pour l'acquisition d'un terrain à bâtir. Pendant le trimestre de référence, le montant d'un crédit de 200 000 francs est versé pour la construction d'un objet immobilier. Un an plus tard, les deux crédits sont consolidés sous la forme d'un prêt hypothécaire de 450 000 francs. Celui-ci doit être déclaré pendant le trimestre de référence avec une limite et une utilisation respectives de 450 000 francs, car la tranche destinée à la construction de l'objet immobilier a été versée au cours de ce trimestre.
- **Exemple:** le montant d'un crédit de 300 000 francs est versé pendant le trimestre de référence pour la construction d'un objet immobilier, et un autre versement de 100 000 francs est prévu un an plus tard. Le crédit doit être déclaré au trimestre de référence avec une limite globale de 400 000 francs et une utilisation de 300 000 francs.

Question: les financements de construction doivent-ils être annoncés s'ils ne sont pas comptabilisés comme créances hypothécaires?

Réponse: le type d'opération *Financement de construction* comprend également des prêts qui ne sont pas enregistrés sous le poste du bilan *Créances hypothécaires*. A la date du versement de la première tranche de crédit, il est en effet possible que le financement de construction ne soit pas encore considéré comme une créance hypothécaire, du fait, par exemple, qu'une consolidation n'a pas encore eu lieu. Mais comme le crédit a été octroyé pour la construction d'un bien immobilier, il remplit de fait les critères du type d'opération *Financement de construction*.

Question: Quelle date indiquer comme date de l’acquisition pour les financements de construction?

Réponse: La mention de la date de l’acquisition (position 7 du formulaire HY03) est facultative. Si une date est disponible, par exemple pour l’achat d’une maison clés en main, elle peut être annoncée.

COURTIERS HYPOTHÉCAIRES

Question: Comment annoncer les prêts hypothécaires acquis par l’intermédiaire de courtiers hypothécaires?

Réponse: Les courtiers hypothécaires vendent des produits hypothécaires et se chargent de l’intégralité des contacts avec la clientèle. Mais les prêts eux-mêmes demeurent financés par les banques, lesquelles supportent également le risque qui en découle. Pour ces types d’opérations, la banque ne connaît généralement pas le taux d’intérêt payé par le client. Elle perçoit simplement un prix de transfert. Celui-ci peut être annoncé comme intérêts perçus. Dans la mesure du possible, ces prêts doivent porter le commentaire «K06» ‘Prêt accordé via courtier hypothécaire’ (voir la section Commentaires).

FINANCEMENT DE PORTEFEUILLE

Question: qu’est-ce qu’un financement de portefeuille? Comment faut-il le déclarer?

Réponse: on parle de financement de portefeuille lorsque plusieurs objets immobiliers d’un même preneur de crédit sont financés par un seul crédit. Les financements de portefeuille sont annoncés si, à la fin d’un trimestre, le portefeuille comprend un ou plusieurs nouveaux objets immobiliers relevant des trois types d’opérations pertinents, à savoir une nouvelle acquisition, la reprise d’un prêt hypothécaire et un financement de construction (voir également l’exemple 5).

- **Exemple (nouveau financement de portefeuille):** pendant le trimestre de référence, un preneur de crédit obtient un prêt hypothécaire pour financer l’acquisition de deux objets immobiliers. Il faut indiquer les caractéristiques des deux objets immobiliers.
- **Exemple (modification du financement de portefeuille en raison d’une nouvelle acquisition):** un preneur de crédit finance dix objets immobiliers avec un seul crédit. Il acquiert un nouvel objet, qu’il finance grâce au relèvement de la limite globale existante. Il faut déclarer les caractéristiques de la limite globale et de ses tranches ainsi que l’ensemble des onze objets immobiliers.
- **Exemple (aucune modification du financement de portefeuille malgré une nouvelle acquisition):** un preneur de crédit finance dix objets immobiliers avec un seul crédit. Il acquiert un nouvel objet, mais en cède un autre. La limite globale existante n’est pas modifiée. Etant donné qu’il y a une nouvelle acquisition, il faut déclarer les caractéristiques de la limite globale et de ses tranches, ainsi que l’ensemble des dix objets immobiliers figurant dans le portefeuille à la fin du trimestre.
- **Exemple (plusieurs types d’opérations):** un preneur de crédit finance dix objets immobiliers avec un seul crédit. Il acquiert un nouvel objet. Par ailleurs, un objet financé précédemment par un autre établissement entre dans le portefeuille dans le cadre d’une reprise de prêt hypothécaire. Il y a donc deux types d’opérations: acquisition et reprise d’un prêt hypothécaire. La banque ne fournit aucune indication sous Type d’opération et insère si possible un commentaire: «K11: ERW, NEU» (voir la section Commentaires).
- **Exemple (type d’opération inconnu):** S’il n’est pas certain qu’un financement de portefeuille (accordé par exemple à un fonds immobilier selon une procédure d’appel d’offres) doive être annoncé, du fait que le type d’opération est inconnu, il faut l’annoncer en laissant vide le champ Type d’opération. Il est alors recommandé d’insérer le commentaire «K12» ‘Financement de portefeuille: type d’opération inconnu’.
- **Exemple (limite répondant à la définition de la BNS impossible à déterminer):** S’il n’est pas possible de déterminer une limite répondant à la définition de la BNS pour un financement de portefeuille (accordé par exemple à un fonds immobilier selon une procédure d’appel d’offres), il faut laisser vide le champ Limite. La limite est une information essentielle. Ce champ ne peut être laissé vide que dans des cas justifiés. Le cas échéant, il est recommandé de saisir le commentaire «K13» ‘Limite répondant à la définition de la BNS impossible à déterminer’.

- **Exemple (nouvel objet en garantie):** un preneur de crédit finance cinq objets immobiliers avec un seul crédit. Pendant le trimestre de référence, un autre objet rejoint le portefeuille en tant que garantie, mais il n'est pas financé. Comme il ne s'agit pas de l'un des trois types d'opérations visés par l'enquête, le financement de portefeuille ne doit pas être déclaré.
- **Exemple (relèvement de la limite globale en vue d'un agrandissement):** un preneur de crédit relève la limite globale de son financement de portefeuille en vue d'agrandir deux objets immobiliers. Comme il ne s'agit pas de l'un des trois types d'opérations visés par l'enquête, le financement de portefeuille ne doit pas être déclaré.

Question: comment annoncer les différents objets gagés d'un portefeuille?

Réponse: pour les financements de portefeuille, il faut indiquer le prix d'achat, les dépenses d'investissement, la valeur de marché et les loyers nets au niveau de chaque objet. Si ces informations ne sont pas disponibles au niveau des objets mais seulement à celui du portefeuille (ou d'un sous-groupe de celui-ci), il est possible d'effectuer une ventilation en fonction de la valeur de gage. Pour ce faire, on attribuera à chaque objet une part de la valeur agrégée proportionnelle à la valeur de gage (formulaire HY03, pos. 11).

- **Exemple (complexe immobilier):** un preneur de crédit souscrit un prêt pour financer l'acquisition de deux maisons individuelles dans un complexe immobilier. Seul le prix d'achat agrégé, de 6 millions de francs, est connu. Il est toutefois possible d'effectuer une ventilation sur la base des valeurs de gage indiquées, à savoir 3 millions et 2 millions de francs. Sur cette base, il faudrait annoncer des prix d'achat de 3,6 millions et de 2,4 millions de francs.

Question: est-ce qu'un contrat de crédit destiné à financer plus d'un objet immobilier correspond à un financement de portefeuille, même si le portefeuille ne va vraisemblablement pas changer et qu'il ne comprend pas d'objet de rendement?

Réponse: on parle de financement de portefeuille dès lors que **plusieurs** objets immobiliers d'un même preneur de crédit sont financés par un seul crédit. L'enquête ne s'intéresse ni à l'objectif du preneur de crédit (acquisition à des fins de rendement ou pour un usage personnel) ni à l'éventualité que le portefeuille change par la suite.

Question: dans quel trimestre de référence faut-il annoncer les financements de portefeuille?

Réponse: un financement de portefeuille doit être annoncé pour chaque trimestre pendant lequel au moins un nouvel objet gagé est ajouté au portefeuille en raison de l'un de trois types d'opérations (acquisition, reprise de prêt hypothécaire ou construction). Il importe peu qu'une tranche ait été versée ou non durant le trimestre sous revue. Le financement de portefeuille est annoncé pour la première fois lorsque la première tranche a été versée. Ensuite, l'annonce est effectuée pour les trimestres au cours desquels un nouvel objet gagé est ajouté au portefeuille.

Question: est-il possible que tous les objets gagés d'un portefeuille soient nouveaux dans un financement de portefeuille?

Réponse: oui, il s'agit alors d'un financement de portefeuille annoncé pour la première fois dans le trimestre de référence.

Question: que faut-il indiquer sous Variation de la limite globale pour un financement de portefeuille annoncé pour la première fois dans le trimestre de référence?

Réponse: pour un financement de portefeuille annoncé pour la première fois dans le trimestre de référence, le montant indiqué sous Variation de la limite globale (pos. 8 dans HY01) correspond à la limite (pos. 6 dans HY01). Comme ce financement de portefeuille n'existait pas encore au trimestre précédent, la limite globale correspondante «varie» en effet à hauteur de la limite.

Question: Comment annoncer un financement de portefeuille qui a déjà été annoncé pour un trimestre précédent?

Réponse: Si un financement de portefeuille précédemment annoncé l'est à nouveau lors du trimestre sous revue, la banque utilise, dans la mesure du possible, les mêmes identifiants à tous les niveaux (crédit, tranches, objet gagé) pour l'ensemble des trimestres concernés.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES *EXCEPTION TO POLICY* (ETP)

Question: qu'entend-on par prêt hypothécaire ETP? Faut-il déclarer comme tel le non-respect des seules directives de l'Association suisse des banquiers (voir les «Directives concernant l'examen, l'évaluation et le traitement des crédits garantis par gage immobilier» et les «Directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires»)?

Réponse: un prêt hypothécaire est considéré comme ETP lorsqu'il ne respecte pas au moins l'une des directives internes de la banque. Celles-ci peuvent être plus prudentes et détaillées que celles de l'Association suisse des banquiers. L'évaluation tiendra compte du fait que les banques ont des directives différentes et prendra en considération les modifications éventuelles de ces dernières (voir la question qualitative).

LIMITE ET UTILISATION

Question: que faut-il indiquer sous Limite et sous Utilisation (pos. 6 et 7 dans HY01)?

Réponse: il convient d'inscrire sous **Limite** la totalité du prêt, soit la somme des tranches versées jusqu'à la fin du trimestre concerné et des tranches qui n'ont pas encore été versées mais qui ont été fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit.

Il convient d'inscrire sous **Utilisation** la somme des tranches versées à la fin du trimestre concerné.

Explication: la valeur indiquée sous Utilisation doit prendre en compte tous les montants qui ont été versés jusqu'à la fin du trimestre sous revue. Il convient de tenir compte également des intérêts et des amortissements qui sont arrivés à échéance mais n'ont pas été versés ainsi que d'autres montants dus. La valeur à indiquer sous Limite correspond à la somme de l'utilisation et des montants qui n'ont pas encore été versés mais qui ont été fixés dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit.

Question: qu'est-ce qui entre dans les tranches non encore versées mais fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit?

Réponse: les tranches fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit comprennent uniquement les montants que la banque s'est engagée à verser au preneur de crédit sans conditions supplémentaires. Les crédits supplémentaires que le preneur peut contracter s'il amène des garanties supplémentaires n'entrent pas dans cette catégorie, car il s'agit alors d'un droit d'option. Dans de tels cas, la limite indiquée dans l'enquête ne doit pas être identique au montant figurant dans le système de limites de la banque.

DROITS DE GAGE DISTINCTS

Question: comment déclarer les financements comportant des droits de gage distincts pour les bâtiments principaux, les annexes et le terrain?

Réponse: lorsqu'un crédit sert à financer un seul objet immobilier, il n'est pas considéré comme un financement de portefeuille même si cet objet comprend également un terrain et des bâtiments annexes. Dans ce cas, il faut annoncer les caractéristiques de l'objet immobilier principal (voir l'exemple 4).

- **Exemple (financement d'un appartement en propriété par étage avec place de parking):** un preneur de crédit acquiert un appartement en propriété par étage avec place de parking, au prix de 1,2 million de francs, qu'il finance avec un prêt hypothécaire de 900 000 francs. Deux cédules hypothécaires de respectivement 700 000 francs et 160 000 francs sont émises pour l'appartement et une cédule hypothécaire de 40 000 francs pour la place de parking. Il faut déclarer les informations suivantes: le type d'objet est un appartement en propriété par étage, le prix d'achat est de 1,2 million de francs et le gage immobilier de 900 000 francs.

2^e PILIER ET PILIER 3A

Question: que faut-il annoncer pour les garanties issues du 2^e pilier (pos. 9 dans HY01) et du pilier 3a (pos. 10 dans HY01)?

Réponse: il faut annoncer uniquement les valeurs mises en gage. L'enquête ne s'intéresse pas aux fonds du 2^e pilier retirés de manière anticipée ni aux avoirs du pilier 3a retirés. Par conséquent, nous vous prions de n'indiquer comme garanties pour le 2^e pilier et le pilier 3a que les valeurs mises en gage et non les avoirs de prévoyance retirés de manière anticipée afin de financer l'acquisition d'un objet.

GAGE IMMOBILIER ET GARANTIES

Question: que faut-il déclarer sous Gage immobilier dans le formulaire HY03?

Réponse: il convient d'annoncer pour chaque gage immobilier la valeur nominale de toutes les cédules hypothécaires ainsi que des hypothèques afférentes à l'objet financé (voir les droits de gage distincts ci-dessus).

Question: comment déclarer les garanties supplémentaires dans le formulaire HY01? Les garanties sont-elles annoncées en tenant compte des marges de sécurité (*haircuts*)? Comment effectuer la déclaration lorsque la garantie couvre plusieurs crédits? Où indiquer les gages de tiers?

Réponse: il convient d'annoncer les garanties servant à couvrir le crédit mentionné.

- Chaque garantie n'est indiquée qu'une seule fois dans les types de garanties (2^e pilier, pilier 3a, garanties courantes ou autres garanties supplémentaires).
- Il faut déclarer le montant nominal de la garantie sans marges de sécurité (voir l'exemple 4 concernant l'assurance-vie).
- Si une garantie couvre plusieurs crédits, elle doit être répartie au prorata des montants concernés.
- Les gages immobiliers d'autres objets gagés peuvent être déclarés comme garanties de l'objet gagé financé (voir l'exemple 4 concernant la cédule hypothécaire).
- Il appartient à la banque d'apprécier si une garantie doit être classé parmi les garanties courantes immédiatement réalisables ou les autres garanties.

RANG PRIORITAIRE/MÊME RANG (TANT EN INTERNE QU'EN EXTERNE)

Question: que faut-il déclarer pour les droits de gage de rang prioritaire ou de même rang? Lors de l'annonce de créances de rang prioritaire ou de même rang garanties par un même gage immobilier, faut-il indiquer si le rang prioritaire ou le même rang concerne une opération de crédit de la banque déclarante?

Réponse: les données concernant les droits de gage de rang prioritaire ou de même rang renseignent sur les prétentions externes au prêt hypothécaire en question qui doivent être couvertes par l'objet immobilier financé.

Si un bien immobilier sert de gage pour plusieurs prêts, le montant à saisir dans les variables (limite du prêt en cours pour le même objet gagé) est celui qui devrait être versé au créancier de rang prioritaire ou de même rang après réalisation du gage immobilier en cas de défaillance du preneur de crédit.

Pour l'annonce, il importe peu que ces prétentions se rapportent à une autre opération de crédit de la banque déclarante (droit de gage de rang prioritaire ou de même rang «interne») ou qu'elles relèvent de créances d'un tiers garanties par un gage immobilier. Il convient d'indiquer dans chaque cas la somme de toutes les créances de rang prioritaire ou de même rang garanties par un gage immobilier (c'est-à-dire la limite des crédits accordés) qui grèvent le même objet immobilier, aussi bien en interne qu'en externe.

- **Exemple (rang prioritaire):** un preneur de crédit change de banque dans le cadre de la reprise d'un prêt hypothécaire. Il avait conclu auprès de l'ancienne banque un prêt hypothécaire de 500 000 francs composé de deux tranches: l'une de 300 000 francs, qui échoit dans un an, et l'autre de 200 000 francs, qui arrive à échéance durant le trimestre de référence et est désormais financée par la nouvelle banque. Les cédules hypothécaires concernant la première tranche sont prioritaires, de sorte qu'un droit de gage de rang prioritaire de 300 000 francs doit être déclaré.

- **Exemple (même rang):** un preneur de crédit acquiert une maison au prix de 800 000 francs, qu'il finance avec un prêt hypothécaire de 450 000 francs. Deux cédules hypothécaires concernent la maison: l'une de 450 000 francs et l'autre de 150 000 francs. Cette dernière est utilisée comme garantie de même rang pour financer l'extension d'un appartement de vacances. Il convient d'indiquer un droit de gage de même rang de 150 000 francs.
- **Exemple (cédules hypothécaires de rangs différents lors d'un financement):** un preneur de crédit acquiert une maison au prix de 1 million de francs, qu'il finance avec un prêt hypothécaire de 750 000 francs. Cinq cédules hypothécaires de rang 1 à 5 sont émises pour la maison; leur total, de 750 000 francs, est annoncé sous Gage immobilier. Comme il n'existe aucune prétention extérieure à l'opération de crédit, le droit de gage de rang prioritaire ou de même rang est égal à zéro.

REVENUS I ET II

Question: que faut-il déclarer sous Revenu I et Revenu II? Peut-on déterminer le revenu II à partir du revenu I?

Réponse: le revenu I correspond au revenu à prendre en compte dans le calcul de la capacité financière selon les directives internes de la banque. Le revenu II représente le revenu net du travail pour les salariés, le salaire propre pour les indépendants et, pour les retraités, les revenus perçus sous forme de rentes des premier et deuxième piliers.

- En général, le revenu II ne peut pas être déterminé à partir du revenu I, car ce dernier englobe les bonus, les revenus du capital, les autres revenus accessoires et les allocations familiales, après déduction des impôts, des charges de crédit et des pensions alimentaires.
- Le revenu net du travail peut être calculé comme 85% du revenu brut du travail.
- Pour les retraités, il faut indiquer la totalité des rentes des 1^{er} et 2^e piliers. Autrement dit, il ne faut pas les indiquer par approximation (85%), étant donné que les rentes ne sont pas soumises aux prélèvements des assurances sociales.
- Lorsqu'un logement à usage mixte génère un loyer net, celui-ci peut être annoncé à la rubrique correspondante et, le cas échéant, dans le revenu I (si cela répond à une directive interne de la banque), mais non dans le revenu II.
- L'évaluation des résultats de l'enquête tiendra compte du fait que les banques ont des directives différentes concernant le revenu I.

AUTRES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DU PRENEUR DE CRÉDIT

Question: que faut-il annoncer lorsque le preneur de crédit a contracté un autre prêt hypothécaire pour un autre objet gagé auprès de la banque?

Réponse: si le preneur de crédit a déjà conclu un contrat hypothécaire avec la banque pour un autre objet immobilier, il convient d'indiquer la limite du prêt hypothécaire et la valeur de gage de l'objet dans le formulaire HY01.

- La somme de toutes les limites des prêts hypothécaires du portefeuille et celle de toutes les valeurs de gage des objets immobiliers financés sont déclarées (voir l'exemple 2 concernant l'appartement de vacances).
- Si le gage d'un prêt hypothécaire existant sert de garantie pour le crédit nouvellement accordé durant le trimestre de référence, la somme des cédules hypothécaires pertinentes est également mentionnée dans les garanties supplémentaires (voir l'exemple 2 concernant la cédule hypothécaire).

Question: que faut-il annoncer lorsque le preneur de crédit a contracté un autre prêt hypothécaire auprès de la banque pour financer le même objet?

Réponse: si le preneur de crédit a souscrit plusieurs prêts pour financer le même objet, il faut annoncer la limite du ou des autres prêts sous Rang prioritaire ou Même rang. Si un ou plusieurs autres prêts sont déjà annoncés sous Rang prioritaire ou Même rang, il ne faut rien indiquer sous Limite des autres prêts hypothécaires et Valeur de gage d'autres objets (pos. 18 et 19).

TRANCHES DE CRÉDIT DANS HY02

Afin de simplifier l'interprétation des pos. dans HY02, nous recommandons, à titre de solution transitoire, de caractériser les différents types de tranches en attribuant un préfixe à leur identifiant. Cela permet de simplifier considérablement l'agrégation des tranches annoncées dans HY02 à la limite et à l'utilisation correspondantes (pos. 6 et 7 dans HY01). Il est de la sorte possible de distinguer facilement par exemple les tranches déjà versées des tranches non encore versées mais fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit. Les réponses aux questions ci-après indiquent, en plus des précisions de fond, les préfixes pouvant être apposés à l'identifiant de tranche.

Question: comment faut-il annoncer dans HY02 les tranches de crédit qui ont été versées et celles qui n'ont pas été utilisées? Comment les tranches de prêts hypothécaires à terme doivent-elles être annoncées?

Réponse: sont considérées comme **tranches** les parts du prêt qui se rapportent à un seul et même gage mais sont assorties de conditions (type de taux d'intérêt, taux d'intérêt, contrainte de taux, échéance) différentes ou sont versées à des dates différentes. Il convient de distinguer les tranches déjà versées des tranches non encore versées mais fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit. Il est possible de caractériser ces dernières au moyen du préfixe L_ (pour Limite non utilisée). S'il s'agit de la part non utilisée d'une tranche partiellement versée, il convient de reprendre l'identifiant de tranche correspondant en y différentes adjoignant le préfixe L_.

Si les conditions de tranches à verser ultérieurement sont déjà définies au moment de l'annonce, il convient d'indiquer celles-ci en tant que tranches distinctes. Il est possible de caractériser ces dernières au moyen du préfixe F_ (pour *forward*, soit prêts à terme). S'il s'agit de la prolongation de tranches arrivées à échéance, il convient de reprendre l'identifiant de tranche correspondant. Il est possible d'y apposer le préfixe F_.

Question: comment faut-il annoncer dans HY02 les intérêts et amortissements qui sont arrivés à échéance mais n'ont pas été versés et les autres montants dus?

Réponse: ces montants peuvent être annoncés comme faisant partie intégrante de la tranche correspondante ou comme tranches distinctes dont l'identifiant est précédé de Z_. Dans tous les cas, ils entrent dans l'utilisation et dans la limite sous HY01, car ils sont dus à la fin du trimestre sous revue.

Question: quelle est la relation entre les montants annoncés dans HY02 à la pos. 4 et l'utilisation et les limites indiqués dans HY01 (pos. 6 et 7)?

Réponse:

- L'utilisation (pos. 7 dans HY01) correspond à la somme des tranches d'un même crédit qui sont dues jusqu'à la fin du trimestre sous revue. Cette somme équivaut aux montants de toutes les tranches annoncées dans HY02, déduction faite des tranches dont l'identifiant est précédé de L_ ou de F_.
- La limite (pos. 6 dans HY01) correspond à la somme de l'utilisation et des tranches de crédit qui n'ont pas encore été versées mais qui ont été fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit. On peut la calculer en additionnant toutes les tranches annoncées dans HY02, exception faite des tranches futures (par exemple à terme) destinées à prolonger des tranches qui arriveront à échéance.

Question: que convient-il d'indiquer sous Date pour les différents types de tranches?

Réponse: il convient d'indiquer sous **Date** (pos. 3 dans HY02) ce qui suit:

- pour les tranches de crédit déjà versées, la date effective du versement; si la date effective du versement et la date valeur entrent dans le même trimestre de référence, la date valeur peut également être indiquée;
- pour les tranches non encore versées mais qui ont été fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit (tranches dont l'identifiant est précédé de L_), la date de la mise à disposition de la limite;
- pour les tranches à verser ultérieurement à une date et à des conditions qui ont déjà été fixées (tranches dont l'identifiant est précédé de F_), la date fixée pour le versement;
- pour les intérêts et amortissements qui sont arrivés à échéance mais n'ont pas été versés et pour les autres montants dus (tranches dont l'identifiant est précédé de Z_), la date de l'échéance à laquelle les montants concernés auraient dû être payés.

Question: que convient-il d'indiquer sous Montant pour les différents types de tranches?

Réponse: il convient d'indiquer sous **Montant** (pos. 4 dans HY02) ce qui suit:

- pour les tranches de crédit déjà versées, le montant effectif de la tranche;
- pour les tranches non encore versées (tranches dont l'identifiant est précédé de L_), le montant fixé dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit;
- pour les tranches à verser ultérieurement (tranches dont l'identifiant est précédé de F_), le montant qui devra être versé ultérieurement;
- pour les intérêts et amortissements qui sont arrivés à échéance mais n'ont pas été versés et pour les autres montants dus (tranches dont l'identifiant est précédé de Z_), le montant qui aurait dû être versé.

Question: quand est-il obligatoire de fournir des indications concernant le type de taux (pos. 5 dans HY02), le taux d'intérêt (pos. 6 dans HY02), la contrainte de taux (pos. 7 dans HY02) et l'échéance (pos. 8 dans HY02)?

Réponse:

- Il est obligatoire de fournir des indications concernant le type de taux, le taux d'intérêt, la contrainte de taux et l'échéance pour les tranches de crédit déjà versées.
- Pour les tranches non encore versées mais qui ont été fixées dans le contrat et dont le paiement a été assuré au preneur de crédit (tranches dont l'identifiant est précédé de L_), il est obligatoire de fournir des données sur le type de taux, celui-ci pouvant aussi être indéterminé (UNZ); les données concernant le taux d'intérêt, la contrainte de taux et l'échéance peuvent être indiquées lorsque ces conditions ont déjà été fixées.
- Pour les prêts hypothécaires à terme (tranches dont l'identifiant est précédé de F_), les données concernant le taux d'intérêt, la contrainte de taux et l'échéance sont obligatoires.
- Pour les intérêts et amortissements qui sont arrivés à échéance mais n'ont pas été versés et pour les autres montants dus (tranches dont l'identifiant est précédé de Z_), les données concernant le taux d'intérêt, la contrainte de taux et l'échéance sont facultatives.

TRANCHES DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES BASÉS SUR LE SARON

Question: Comment faut-il annoncer les tranches de prêts hypothécaires basés sur le SARON lorsque le taux d'intérêt n'est pas encore connu à la date du relevé?

Réponse: Pour les tranches basées sur le SARON associées à la méthode «in arrears», si le taux d'intérêt applicable (position 6 du formulaire HY02) n'est pas encore défini à la date du relevé, il faut indiquer le taux d'intérêt qui aurait découlé de l'application dans la période précédente de la méthode de calcul choisie.

- **Exemple:** Une tranche de crédit est versée le 16 août. Conformément au contrat concerné, le taux d'intérêt est basé sur le «compounded 3M SARON in arrears» (plus une marge). Une période de taux de trois mois s'applique à compter du 16 août. Pour le troisième trimestre, il faut indiquer le taux d'intérêt qui aurait été appliqué si la tranche de crédit avait été versée trois mois plus tôt (soit le 16 mai). Sous Contrainte de taux, il faut indiquer le 17 août.
- **Exemple:** Une tranche de crédit est versée le 16 août. Conformément au contrat concerné, le taux d'intérêt est basé sur le «compounded 3M SARON in advance» (plus une marge). Une période de taux de trois mois s'applique à compter du 16 août. La tranche doit être annoncée au troisième trimestre avec le taux d'intérêt effectif payé par le client. Sous Contrainte de taux, il faut indiquer le 17 août.

Question: Que faut-il indiquer pour les tranches de crédits basés sur le SARON dans la colonne Contrainte de taux?

Exemple: Une tranche de crédit est versée le 16 août, et un taux d'intérêt basé sur le SARON lui est appliqué. Sous Contrainte de taux, il faut indiquer le 17 août.

TRANCHES À TAUX VARIABLE

Question: que convient-il d'indiquer sous Contrainte de taux (pos.7 dans HY02) et Echéance (pos. 8 dans HY02) pour les tranches à taux variable?

Réponse: pour les prêts hypothécaires à taux variable (type de taux = VVZ) qui ne présentent pas de contrainte de taux définie mais sont assortis d'une option de résiliation, il convient d'indiquer sous Echéance la date de la première résiliation possible conformément aux Commentaires (page 6).

De même, pour la contrainte de taux, il convient d'indiquer la prochaine date (après la fin du trimestre sous revue) à laquelle le taux d'intérêt pourra être adapté selon le contrat.

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES À TERME (*FORWARD*)

Question: comment les prêts hypothécaires à terme doivent-ils être déclarés?

Réponse: chaque prêt hypothécaire doit être annoncé durant le trimestre correspondant au versement de sa première tranche. Si les conditions de tranches à verser ultérieurement sont déjà définies au moment de la déclaration, il convient d'indiquer celles-ci en tant que tranches distinctes. Lorsqu'il s'agit de prolongations de tranches échues, l'ID de la tranche peut être repris.

- **Exemple (prêt hypothécaire à terme avec nouveaux ID de tranche):** si un prêt hypothécaire à terme a été conclu au trimestre précédent pour financer l'acquisition d'un bien immobilier, mais que son montant est versé durant le trimestre de référence, il ne doit être annoncé que pour ce dernier. De nouveaux ID sont attribués aux tranches.
- **Exemple (tranche de prêt à terme avec nouvel ID de tranche):** si les conditions d'une tranche à verser ultérieurement sont définies lors de la reprise d'un prêt hypothécaire accordé par un autre établissement, cette tranche est déclarée distinctement avec les conditions fixées. Un nouvel ID lui est attribué.
- **Exemple (tranche de prêt à terme avec le même ID de tranche):** s'il est prévu de prolonger une tranche arrivant à échéance et que les conditions sont déjà fixées, cette tranche sera déclarée séparément sur sa propre ligne (voir l'exemple 5 concernant le prêt hypothécaire à terme). La tranche reprend le même ID que la tranche arrivant à échéance.
- **Exemple (tranche de prêt à terme qui remplace deux tranches arrivant à échéance):** s'il est convenu durant le trimestre de référence que deux tranches remboursées seront remplacées ultérieurement par une seule tranche présentant des conditions uniformes, il faut annoncer cette dernière avec un nouvel ID de tranche.
- **Exemple (deux tranches de prêt à terme qui remplacent une tranche arrivant à échéance):** s'il est convenu durant le trimestre de référence qu'une tranche remboursée sera remplacée ultérieurement par deux tranches présentant des conditions différentes, il faut annoncer chacune d'elles avec un nouvel ID de tranche.

TRANCHE DE PRÊT ET ÉCHELONNEMENT DES TAUX

Question: comment déclarer des crédits dont les parts présentent des conditions différentes?

Réponse: si les parts du crédit sont assorties de conditions (type de taux d'intérêt, taux d'intérêt, contrainte de taux, échéance, moment du versement) différentes, elles doivent être saisies comme des tranches distinctes.

- **Exemple (première et deuxième tranches):** un prêt hypothécaire à taux variable de 500 000 francs est accordé en deux tranches: 400 000 francs avec un taux d'intérêt de 2,5% et 100 000 francs avec un taux d'intérêt de 3,5%. Ces deux tranches doivent être indiquées sur des lignes distinctes.

TAUX PRÉFÉRENTIELS

Question: comment déclarer des crédits ou des parts de crédits bénéficiant de taux préférentiels pendant une durée limitée?

Réponse: ces crédits ou parts de crédits seront indiqués dans le formulaire HY02 avec le même ID de tranche, mais sur des lignes distinctes.

- **Exemple:** un prêt hypothécaire à taux fixe de 500 000 francs est accordé pour une durée de dix ans. Le taux d'intérêt de base s'inscrit à 3%. Pendant les deux premières années, une réduction de 0,5 point est octroyée sur un montant de 200 000 francs. Les conditions de taux étant différentes pour les deux parts du prêt (300 000 francs et 200 000 francs), celles-ci sont saisies sous la forme de deux tranches, avec un ID distinct pour chaque tranche. La déclaration comprend dès lors trois lignes (l'ordre des lignes est indifférent):
- i. la part de 300 000 francs sans conditions préférentielles est indiquée sur la première ligne;
 - ii. la part de 200 000 francs qui bénéficie d'un taux préférentiel de 2,5% les deux premières années figure sur la deuxième ligne;
 - iii. la part de 200 000 francs présentant un taux de 3% pendant les années restantes est mentionnée sur la troisième ligne, la date indiquée étant celle à partir de laquelle plus aucune condition préférentielle n'est accordée.

Les identifiants des tranches saisies à la deuxième et à la troisième lignes sont identiques. L'échéance (pos. 8 du formulaire HY02) est identique pour les trois lignes et correspond à la durée totale de 10 ans. La contrainte de taux (pos. 7 du formulaire HY02) en revanche correspond, pour la tranche au taux préférentiel, à la durée du taux préférentiel, à savoir deux ans. Le traitement des tranches à taux préférentiels est donc différent de celui des tranches de prêt à terme. Il n'est donc pas nécessaire de saisir un préfixe.

DATE D'ACQUISITION

Question: quand est-il obligatoire de fournir des données concernant la date d'acquisition (pos. 7 dans HY03)?

Réponse: les données concernant la date d'acquisition sont obligatoires, sauf si l'achat remonte à plus de deux ans.

Question: que faut-il indiquer pour la date de l'acquisition?

Réponse: il faut indiquer la date à laquelle le preneur de crédit a pris intégralement possession de l'objet gagé, qu'il l'ait acheté ou reçu à titre gracieux. Autrement dit, il s'agit de la date du transfert intégral de la propriété. Le transfert de propriété peut avoir lieu soit immédiatement après la signature du contrat, soit ultérieurement.

OBJET DE PROMOTION

Question: comment déclarer les objets de promotion?

Réponse: il convient d'indiquer «destiné à la vente» pour l'utilisation des objets de promotion. Le loyer net et les revenus I et II ne doivent pas nécessairement être indiqués pour ces objets. Le prix d'achat annoncé doit correspondre au prix payé par le preneur de crédit (et non à celui qu'il espère obtenir lors de la vente).

VALEUR DE L'OBJET IMMOBILIER: PRIX D'ACHAT, DÉPENSES D'INVESTISSEMENT, VALEUR DE MARCHÉ ET VALEUR DE GAGE

Question: quelles données concernant la valeur de l'objet immobilier faut-il déclarer?

Réponse:

Prix d'achat: il convient d'indiquer le prix fixé dans le contrat lors du changement de propriétaire. Il peut être égal à zéro s'il s'agit d'une donation. Le prix d'achat peut être inférieur à la valeur de marché en cas d'acquisition à des conditions préférentielles ou si des investissements générant une plus-value sont prévus après l'achat.

Dépenses d'investissement: elles englobent le prix d'achat, les éventuels frais de construction, de transformation et de rénovation, et les éventuels investissements générant une plus-value.

Valeur de marché: il convient de mentionner le prix d'achat qui peut vraisemblablement être obtenu dans les douze prochains mois. Celui-ci peut être déterminé au moyen d'une évaluation hédoniste ou par un expert.

Valeur de gage: il convient d'indiquer la valeur utilisée par la banque pour calculer la quotité de financement. Cette valeur peut, mais ne doit pas nécessairement, correspondre au prix d'achat, aux dépenses d'investissement ou à la valeur de marché.

- **Exemple (prix d'amateur):** un preneur de crédit acquiert une maison individuelle au prix d'amateur de 1,5 million de francs. Il prévoit des investissements de 300 000 francs générant une plus-value, de sorte que les dépenses d'investissement atteignent 1,8 million de francs. D'après l'évaluation hédoniste, la valeur de marché est actuellement de 1 million de francs, soit 1,3 million de francs si l'on y inclut les investissements. Par prudence, la banque fixe une valeur de gage de 1 million de francs.
- **Exemple (achat dans une région en surchauffe):** un preneur de crédit acquiert un appartement en propriété par étage au prix de 960 000 francs dans une région que la banque considère comme en surchauffe. La valeur de marché selon l'évaluation hédoniste s'inscrit à 940 000 francs. Par prudence, la banque fixe une valeur de gage de 900 000 francs.
- **Exemple (prix préférentiel):** un preneur de crédit acquiert une maison individuelle auprès d'un membre de sa famille au prix de 500 000 francs. Aucun investissement n'est prévu, de sorte que les dépenses d'investissement se montent également à 500 000 francs. La valeur de marché selon l'évaluation hédoniste s'inscrit à 750 000 francs. Par prudence, la banque fixe une valeur de gage de 650 000 francs. Il est alors recommandé de saisir le commentaire «K07» 'Achat à prix préférentiel' (voir la section Commentaires).
- **Exemple (prix d'achat en cas de reprise d'un prêt hypothécaire):** il y a trois ans, un preneur de crédit a acquis un immeuble locatif résidentiel au prix de 3 millions de francs. Il n'a effectué aucun investissement générant une plus-value, de sorte que les dépenses d'investissement s'inscrivent également à 3 millions de francs. Selon la méthode de la valeur de rendement, la valeur de marché est de 3,1 millions de francs en raison d'une adaptation des loyers. Dans le cadre d'une reprise du prêt hypothécaire, la banque fixe une valeur de gage de 3,05 millions de francs.

HÉRITAGES, DONATIONS ET REPRISES DE DETTES EN CAS DE DIVORCE

Question: comment faut-il annoncer les changements de propriétaire découlant d'héritages, de donations ou de reprises de dettes en cas de divorce?

Réponse: ces types d'opérations doivent tous être annoncés comme des acquisitions. Il est alors recommandé de saisir le commentaire «K08» 'Héritages, donations ou reprises de dettes en cas de divorce'.

- Dans le cas de l'héritage, si la banque conclut un nouveau contrat hypothécaire avec l'héritier, elle l'indique en tant qu'acquisition immobilière.
- Dans le cas de la donation, si la banque conclut un nouveau contrat hypothécaire avec le bénéficiaire, elle l'indique de même en tant qu'acquisition immobilière.
- Dans le cas du divorce, si le changement concerne non seulement le contrat hypothécaire, mais aussi la propriété (par exemple si le bien immobilier appartient désormais exclusivement à l'un des ex-conjoints), l'opération revient à une acquisition partielle et est également annoncée comme une acquisition immobilière.

Si, dans le cadre d'un héritage, le transfert de propriété se fait sans partage successoral, il convient d'indiquer zéro comme prix d'acquisition; si le transfert de propriété se fait avec partage successoral, il faut annoncer le prix de l'objet immobilier qui a servi de base au partage.

Pour les donations, le prix d'acquisition est de zéro.

En cas de transfert de propriété dans le cadre d'un divorce, il convient d'indiquer comme prix d'acquisition la valeur qui a été attribuée à l'objet immobilier dans la convention de divorce.

Pour la date d'acquisition, il faut indiquer la date à laquelle le preneur de crédit a acheté la part restante de l'objet immobilier (en cas de divorce ou de partage successoral) ou en est devenu propriétaire gratuitement (en cas de donation ou d'héritage sans partage successoral). Dans ce dernier cas, il y a lieu d'indiquer la date du transfert intégral au preneur de crédit, et non pas la date d'achat initiale.

REPRISE D'UN CONTRAT DE PRÊT

Question: quand doit-on annoncer un changement intervenu parmi les preneurs de crédit pour un contrat de prêt existant?

Réponse: si un immeuble dont la propriété est partagée est acquis intégralement par un preneur de crédit (par exemple à la suite d'un divorce ou d'un décès), le prêt est annoncé lors du trimestre au cours duquel il est intégralement transféré au preneur de crédit en question.

Question: quelle date de versement (pos. 3 de HY02) doit-on indiquer lors de la reprise de contrats de prêt hypothécaire existants?

Réponse: si un preneur de crédit reprend un prêt existant, il faut indiquer sous Date de versement (i) la date de versement initiale, si les conditions de prêt existantes n'ont pas été modifiées ou (ii) la date de versement actuelle, si ces conditions ont été adaptées. Selon le cas, il est recommandé à la banque de saisir le commentaire «K03» 'Reprise d'un prêt hypothécaire: conditions inchangées' ou «K01» 'Reprise d'un prêt hypothécaire: nouvelles conditions' (voir la section Commentaires).

CRÉDIT SYNDIQUÉ

Question: comment déclarer un crédit syndiqué?

Réponse: il faut uniquement indiquer les caractéristiques de la tranche du prêt qui relève de la banque déclarante (par exemple limite, utilisation, taux d'intérêt). Pour les caractéristiques de l'objet (par exemple valeur de l'objet immobilier, loyer net) et du preneur de crédit (par exemple revenu), les montants nominaux effectifs seront saisis (aucune indication au prorata). Le commentaire «K15» 'Crédit syndiqué' peut être saisi (voir la section Commentaires).

PLUSIEURS PRENEURS DE CRÉDIT

Question: comment effectuer la déclaration lorsqu'il y a plusieurs preneurs de crédit?

Réponse: pour les ménages, le revenu II correspond au revenu agrégé uniquement si les personnes sont solidairement responsables (voir l'exemple 4). Lorsque les preneurs de crédit appartiennent à des types différents (par exemple ménage et entreprise), la banque ne fournit aucune indication sur le preneur de crédit, mais insère le commentaire «K14: PHA, UNT» 'Plusieurs preneurs de crédit' (voir la section Commentaires).

CHANGEMENTS INTERVENUS DANS UN CRÉDIT AU COURS DU TRIMESTRE

Question: comment saisir les changements intervenus pendant le trimestre concerné dans les conditions applicables?

Réponse: au cours du trimestre sous revue, chaque crédit n'est annoncé qu'une seule fois. Il convient de représenter l'état du crédit en fin de trimestre.

- Si par exemple, lors du trimestre sous revue, le financement d'une construction entraîne un premier versement et fait l'objet d'une consolidation, c'est le prêt hypothécaire consolidé à la fin du trimestre qui doit être annoncé dans le relevé.
- En revanche, si le crédit entraîne un premier versement durant le trimestre et est entièrement amorti avant la fin du trimestre sous revue, il ne doit pas être intégré dans le relevé.
- Si un taux d'intérêt change au cours du trimestre concerné, c'est le taux applicable à la fin du trimestre qui est annoncé.

INDICATION DE VALEURS NULLES, DE L'ABSENCE DE DONNÉES DISPONIBLES ET DE VALEURS PAR DÉFAUT

Question: dans quels cas indiquer des valeurs nulles, des données non disponibles ou des valeurs par défaut?

Réponse: il est souhaitable de ne pas utiliser de valeurs par défaut, par exemple pour les dates d'acquisition. Il ne faut notamment pas chercher à éviter les messages d'erreur en recourant à des valeurs par défaut. Il convient de noter que l'enquête distingue les champs présentant une valeur nulle («0») des champs vides. La valeur «0» signifie que la variable a effectivement la valeur 0. Un champ vide, par contre, indique qu'aucune information n'est disponible pour la variable.

ANNONCE DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSOCIÉS À DES SWAPS DE TAUX D'INTÉRÊT

Question: Comment annoncer les prêts hypothécaires pour lesquels le risque de taux est couvert par des swaps de taux d'intérêt?

Réponse: Il faut annoncer le taux défini dans le prêt. Il est en outre recommandé de saisir le commentaire «K05» 'Swap de taux d'intérêt' (voir la section Commentaires).

COMMENTAIRES

Question: Existe-t-il des consignes sur la saisie dans les champs de commentaires?

Réponse: Les commentaires de l'enquête sur les nouveaux prêts hypothécaires contiennent des informations importantes pour l'analyse. La standardisation des formulations facilite leur traitement. C'est pourquoi nous vous prions d'utiliser les codes ci-après pour insérer ces informations. Si la liste suivante ne comprend pas le commentaire dont vous avez besoin, vous pouvez rédiger librement un commentaire.

Propriété du crédit à commenter	Code
Reprise d'un prêt hypothécaire: nouvelles conditions	K01
Reprise d'un portefeuille de prêts hypothécaires accordés par un autre prêteur: nouvelles conditions	K02
Reprise d'un prêt hypothécaire: conditions inchangées	K03
Reprise d'un portefeuille de prêts hypothécaires accordés par un autre prêteur: conditions inchangées	K04
Swap de taux d'intérêt	K05
Prêt hypothécaire accordé via courtier hypothécaire	K06
Achat à prix préférentiel	K07
Héritages, donations ou reprises de dettes en cas de divorce	K08
Prix d'achat inconnu	K09
L'objet gagé n'est pas l'objet financé	K10
Financement de portefeuille: plusieurs types d'opération	K11: <i>Type d'opération 1, Type d'opération 2, Type d'opération 3</i>
Financement de portefeuille: type d'opération inconnu	K12
Financement de portefeuille: limite répondant à la définition de la BNS impossible à déterminer	K13
Plusieurs preneurs de crédit	K14: <i>Preneur de crédit 1, Preneur de crédit 2, Preneur de crédit 3</i>
Crédit syndiqué	K15

Editeur

Banque nationale suisse
Statistique
Case postale, CH-8022 Zurich
Téléphone: +41 58 631 00 00

**Questions concernant la livraison
des données**

dataexchange@snb.ch

Questions concernant les enquêtes

statistik.erhebungen@snb.ch

Langues

Français, allemand

Publication

Octobre 2020

Accès sur Internet

Les formulaires, commentaires et informations complémentaires relatives aux enquêtes de la Banque nationale suisse sont disponibles sur Internet à l'adresse www.snb.ch, Statistiques/Enquêtes.