

Activité de crédit

Mise à jour de l'édition 2021 – juin 2024

GENEHMIGT

• Swiss Banking

compendio 
Bildungsmedien

www.compendio.ch/bankingtoday
www.cyp.ch
www.swissbanking.org

Activité de crédit
Mise à jour de l'édition 2021 – juin 2024

Relecture: Comité d'experts médias didactiques Swiss Banking
Conception graphique et mise en page: icona basel gmbh
Réalisation et révision: Compendio Bildungsmedien AG, Zurich
Illustrations: Valentina Morrone, www.valentinamo.ch
Impression: Edubook AG, Merenschwand

Conception: groupe de travail du CYP dirigé par Alexia Böniger,
Thomas Hirt, Compendio Bildungsmedien AG,
et Cyril Locher, Crealogix
Réalisation: Christoph Gütersloh et Thomas Hirt, Compendio
Bildungsmedien AG
Suivi éditorial avec mises à jour: Remy Gerspacher, Compendio
Bildungsmedien AG et al.

Numéro d'article: Update
Édition: 3^e édition 2024
Dépôt légal: 03U24
Langue: FR
CYP

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés. Le contenu de cet ouvrage est une création intellectuelle protégée par la loi sur le droit d'auteur.



Compendio Bildungsmedien AG soutient l'initiative «Fair kopieren und nutzen» pour une utilisation plus juste des ouvrages: www.fair-kopieren.ch

L'utilisation du contenu de cet ouvrage à des fins d'enseignement est soumise à des exigences légales strictes. Il est interdit de photocopier ou de numériser sur les serveurs internes de l'école, à des fins d'exploitation en classe à titre informatif ou documentaire, des chapitres entiers ou l'intégralité d'un ouvrage publié. Cette exploitation est possible uniquement pour de courts passages. Il est également interdit de mettre des extraits de cet ouvrage à la disposition de tiers extérieurs. Il s'agit en effet d'une violation des droits d'auteur et d'éditeur, passible de sanctions.

La diffusion partielle ou intégrale de cet ouvrage sous forme photocopiée, numérique ou sous toute autre forme en dehors du cadre de l'enseignement nécessite impérativement l'accord écrit préalable de Compendio Bildungsmedien AG.

Copyright © 2024, Compendio Bildungsmedien AG, Zurich

Réalisée en Suisse, l'impression de cet ouvrage est climatiquement neutre. La société Edubook AG a fait l'objet d'un audit climatique visant en priorité à réduire et à éviter les émissions de CO₂. Elle compense ses rejets résiduels en achetant des certificats CO₂ issus d'un projet suisse de protection du climat.

Corrections et ajouts (juin 2024)

Le secteur bancaire se trouvant en constante évolution, le contenu de la formation Banking-Today est appelé à être mis à jour d’année en année. Il est en effet essentiel pour nous de proposer des supports didactiques à la pointe de l’actualité.

C’est pourquoi Compendio Bildungsmedien fait paraître chaque année une version actualisée et corrigée de BankingToday.

La présente mise à jour doit permettre aux personnes ayant acheté l’édition 2021 de disposer elles aussi d’informations aussi récentes que possible:

- Cette mise à jour sera complétée début juin pendant trois années consécutives et publiée sur le site www.compendio.ch/bankingtoday.
- Ce système permet de garantir la connaissance de l’ensemble des modifications et des ajouts au matériel didactique en vue de la phase de préparation des examens finaux au printemps ou en été.

Conseil: Nous vous recommandons de prendre connaissance le plus tôt possible dans la phase de préparation des changements et des compléments apportés, et de les reporter sans attendre dans le matériel didactique. Vous aurez ainsi un premier aperçu de ces modifications et les assimilerez plus facilement.

Section	Financement 1 – Fondements de l’activité de crédit
1.2.1 Les trois objectifs d’une banque en matière de crédit	<p>Précision de la définition des gros risques:</p> <p>Les gros risques sont des positions de crédit qui représentent 10% ou plus des fonds propres nets disponibles de la banque. En règle générale, une telle position de crédit ne doit pas excéder 25% des fonds propres éligibles.</p>
2.6 Microfinance	<p>Nouveau chapitre sur la microfinance:</p> <p>La microfinance désigne les services financiers proposés à des personnes issues de milieux socio-économiques défavorisés ou n’ayant pas accès aux services financiers traditionnels.</p> <p>La microfinance comprend un ensemble de services comme les comptes d’épargne, les comptes courants, les transferts d’argent, la micro-assurance et les microcrédits. Ces différentes solutions visent à permettre à des personnes d’atteindre leurs objectifs par elles-mêmes tout en développant l’économie, en réduisant le chômage et / ou en soutenant les petits entrepreneurs.</p> <p>En outre, certaines institutions de microfinance aident et conseillent les personnes souhaitant se former dans le domaine de la finance ou de l’économie d’entreprise, p. ex. en apportant leur soutien lors de la création d’entreprises ou en accompagnant les entrepreneurs. Les microcrédits servent notamment à permettre à un groupe donné, qui est menacé d’exclusion sociale ou financière, d’avoir accès à des moyens de financement. On les rencontre aussi souvent dans les pays industrialisés, p. ex. pour les microentreprises en phase de démarrage qui, généralement, n’ont pas de revenus réguliers ni de garanties de crédit et d’historique de crédit. À cela s’ajoute également le fait que les montants de microcrédit dont elles ont besoin sont souvent inférieurs au montant minimal habituellement accordé et se situent typiquement entre CHF 10 et CHF 25 000, sachant qu’une microentreprise désigne une entreprise employant moins de 10 personnes dont le chiffre d’affaires ou le bilan annuel est inférieur à EUR 2 Mio. Tout comme dans les pays en développement, les microcrédits dans les pays industrialisés servent notamment à encourager les entrepreneurs à donner vie à leurs idées et à obtenir les moyens financiers nécessaires pour y parvenir afin de subvenir, à terme, à leurs propres besoins, notamment en sortant du chômage. En vertu de la loi fédérale sur les banques et les caisses d’épargne, une autorisation bancaire est en principe nécessaire en Suisse pour les opérations de microcrédits, mais il est possible de bénéficier d’un allègement des contraintes, voire d’exemptions, sous certaines conditions.</p> <p>Dans ce contexte, il convient aussi de mentionner le financement participatif «crowdfunding». Il s’agit ici de dons de petites sommes d’argent effectués par de nombreux bailleurs de fonds afin de permettre à des projets utiles de voir le jour. Le financement participatif est en concurrence avec les banques. Il est ainsi fort probable que ces dernières définissent des mesures et des stratégies dans le futur visant à obtenir de nouvelles sources de revenus et à créer de nouveaux modèles commerciaux grâce au financement participatif.</p>

Section	Financement 1 – Fondements de l'activité de crédit
Chapitres 3 + 4	Pas de corrections

Section	Financement 2 – Crédit contre nantissement, cession de créances ou cautionnement, crédit en blanc, crédit de cautionnement, crédit-bail
Tous les chapitres	Pas de corrections.

Section	Financement 3 – Activité hypothécaire			
Chapitres 1 + 2	Pas de corrections.			
3.3.2 Hypothèque en 1^{er} rang et hypothèque en 2^e rang	Adaptation de la fig. 3-10 (Garanties supplémentaires): Fig. 3-10 Caractéristiques crédit à la construction, hypothèque en 1 ^{er} rang et hypothèque en 2 ^e rang (pour l'acquisition d'un logement en propriété à usage personnel)			
	Différenciation	Crédit à la construction	Hypothèque en 1^{er} rang	Hypothèque en 2^e rang
	Montant	80% de la valeur vénale au plus	Jusqu'aux 2/3 maximum de la valeur vénale	Complément de l'hypothèque en 1 ^{er} rang jusqu'à 80% de la valeur vénale maximum, évent. jusqu'à 90% avec des garanties supplémentaires
	Taux d'intérêt	Taux d'intérêt du crédit à la construction plus 1/4% de la commission de crédit trimestrielle	Taux d'intérêt hypothécaire	Taux d'intérêt supérieur de 1/2 à 1% au taux pratiqué pour l'hypothèque en 1 ^{er} rang (certaines banques appliquent un taux d'intérêt unique aux deux hypothèques: on parle alors de taux global.)
	Remboursement	Pas d'amortissement; une fois la construction achevée, la banque procède à la consolidation.	Pas d'obligation d'amortissement; le client peut laisser en suspens son hypothèque en 1 ^{er} rang et se contenter de payer les intérêts dus dessus.	L'hypothèque en 2 ^e rang doit être remboursée sous 15 ans, conformément aux directives de l'ASB (sous 10 ans pour les immeubles de rapport).
	Garanties supplémentaires	Aucune	Selon la banque, mise en gage anticipé des valeurs suivantes: <ul style="list-style-type: none"> • assurances-vie • avoirs de la caisse de pensions (2^e pilier) • avoirs de prévoyance (3^e pilier) 	Selon la banque, mise en gage anticipé des valeurs suivantes: <ul style="list-style-type: none"> • assurances-vie • avoirs de la caisse de pensions (2^e pilier) • avoirs de prévoyance (3^e pilier)
	Forme de crédit	Compte courant	Prêt	Prêt

Section	Financement 3 – Activité hypothécaire																																																																																																																									
3.3.3 Calcul de la capacité de financement du client	2 nouveaux exemples de calculs de capacité financière avec mise en gage 3e pilier et 2e pilier:																																																																																																																									
	<p>Exemple</p> <p>Exemple de calcul de la capacité financière avec nantissement du 3e pilier pour un montant de CHF 50 000.–.</p> <table> <tr> <td>Prix d'achat</td><td>CHF</td><td>1 000 000.00</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>Fonds propres issus des avoirs en compte</td><td>CHF</td><td>150 000.00</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>Nantissement compte 3a</td><td>CHF</td><td>50 000.00</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>Nantissement après déduction 3a</td><td>CHF</td><td>800 000.00</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>Nantissement brut (hypothèque)</td><td>CHF</td><td>850 000.00</td><td>85%</td></tr> <tr> <td>Hypothèque en 1er rang</td><td>CHF</td><td>660 000.00</td><td>66%</td></tr> <tr> <td>Hypothèque en 2e rang</td><td>CHF</td><td>190 000.00</td><td>19%</td></tr> <tr> <td>./. Nantissement compte 3a</td><td>CHF</td><td>50 000.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Net Hypothèque en 2e rang / à amortir</td><td>CHF</td><td>140 000.00</td><td>14%</td></tr> <tr> <td>Intérêts</td><td>CHF</td><td>42 500.00</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>Frais annexes</td><td>CHF</td><td>10 000.00</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>Amortissement</td><td>CHF</td><td>9 333.33</td><td>15 ans</td></tr> <tr> <td>Total coûts théorique</td><td>CHF</td><td>61 833.33</td><td></td></tr> <tr> <td>Revenu brut client</td><td>CHF</td><td>200 000.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Capacité de financement</td><td></td><td>30.92%</td><td></td></tr> </table> <p>Exemple</p> <p>Exemple de calcul de la capacité financière avec nantissement 2e pilier de CHF 50 000.–.</p> <table> <tr> <td>Prix d'achat</td><td>CHF</td><td>1 000 000.00</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>Fonds propres issus des avoirs en compte</td><td>CHF</td><td>150 000.00</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>Nantissement caisse de pension</td><td>CHF</td><td>50 000.00</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>Nantissement net après déduction caisse de pension</td><td>CHF</td><td>800 000.00</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>Nantissement brut (hypothèque)</td><td>CHF</td><td>850 000.00</td><td>85%</td></tr> <tr> <td>Hypothèque en 1er rang</td><td>CHF</td><td>660 000.00</td><td>66%</td></tr> <tr> <td>Hypothèque en 2e rang</td><td>CHF</td><td>190 000.00</td><td>19%</td></tr> <tr> <td colspan="4">(Le montant de nantissement de la caisse de pension doit être amorti)</td></tr> <tr> <td>Net hypothèque en 2e rang / à amortir</td><td>CHF</td><td>190 000.00</td><td>19%</td></tr> <tr> <td>Intérêts</td><td>CHF</td><td>42 500.00</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>Frais annexes</td><td>CHF</td><td>10 000.00</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>Amortissement</td><td>CHF</td><td>12 666.67</td><td>15 ans</td></tr> <tr> <td>Total coûts théorique</td><td>CHF</td><td>65 166.67</td><td></td></tr> <tr> <td>Revenu brut client</td><td>CHF</td><td>200 000.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Capacité de financement</td><td></td><td>32.58%</td><td></td></tr> </table>			Prix d'achat	CHF	1 000 000.00	100%	Fonds propres issus des avoirs en compte	CHF	150 000.00	15%	Nantissement compte 3a	CHF	50 000.00	5%	Nantissement après déduction 3a	CHF	800 000.00	80%	Nantissement brut (hypothèque)	CHF	850 000.00	85%	Hypothèque en 1er rang	CHF	660 000.00	66%	Hypothèque en 2e rang	CHF	190 000.00	19%	./. Nantissement compte 3a	CHF	50 000.00		Net Hypothèque en 2e rang / à amortir	CHF	140 000.00	14%	Intérêts	CHF	42 500.00	5%	Frais annexes	CHF	10 000.00	1%	Amortissement	CHF	9 333.33	15 ans	Total coûts théorique	CHF	61 833.33		Revenu brut client	CHF	200 000.00		Capacité de financement		30.92%		Prix d'achat	CHF	1 000 000.00	100%	Fonds propres issus des avoirs en compte	CHF	150 000.00	15%	Nantissement caisse de pension	CHF	50 000.00	5%	Nantissement net après déduction caisse de pension	CHF	800 000.00	80%	Nantissement brut (hypothèque)	CHF	850 000.00	85%	Hypothèque en 1er rang	CHF	660 000.00	66%	Hypothèque en 2e rang	CHF	190 000.00	19%	(Le montant de nantissement de la caisse de pension doit être amorti)				Net hypothèque en 2e rang / à amortir	CHF	190 000.00	19%	Intérêts	CHF	42 500.00	5%	Frais annexes	CHF	10 000.00	1%	Amortissement	CHF	12 666.67	15 ans	Total coûts théorique	CHF	65 166.67		Revenu brut client	CHF	200 000.00		Capacité de financement		32.58%
Prix d'achat	CHF	1 000 000.00	100%																																																																																																																							
Fonds propres issus des avoirs en compte	CHF	150 000.00	15%																																																																																																																							
Nantissement compte 3a	CHF	50 000.00	5%																																																																																																																							
Nantissement après déduction 3a	CHF	800 000.00	80%																																																																																																																							
Nantissement brut (hypothèque)	CHF	850 000.00	85%																																																																																																																							
Hypothèque en 1er rang	CHF	660 000.00	66%																																																																																																																							
Hypothèque en 2e rang	CHF	190 000.00	19%																																																																																																																							
./. Nantissement compte 3a	CHF	50 000.00																																																																																																																								
Net Hypothèque en 2e rang / à amortir	CHF	140 000.00	14%																																																																																																																							
Intérêts	CHF	42 500.00	5%																																																																																																																							
Frais annexes	CHF	10 000.00	1%																																																																																																																							
Amortissement	CHF	9 333.33	15 ans																																																																																																																							
Total coûts théorique	CHF	61 833.33																																																																																																																								
Revenu brut client	CHF	200 000.00																																																																																																																								
Capacité de financement		30.92%																																																																																																																								
Prix d'achat	CHF	1 000 000.00	100%																																																																																																																							
Fonds propres issus des avoirs en compte	CHF	150 000.00	15%																																																																																																																							
Nantissement caisse de pension	CHF	50 000.00	5%																																																																																																																							
Nantissement net après déduction caisse de pension	CHF	800 000.00	80%																																																																																																																							
Nantissement brut (hypothèque)	CHF	850 000.00	85%																																																																																																																							
Hypothèque en 1er rang	CHF	660 000.00	66%																																																																																																																							
Hypothèque en 2e rang	CHF	190 000.00	19%																																																																																																																							
(Le montant de nantissement de la caisse de pension doit être amorti)																																																																																																																										
Net hypothèque en 2e rang / à amortir	CHF	190 000.00	19%																																																																																																																							
Intérêts	CHF	42 500.00	5%																																																																																																																							
Frais annexes	CHF	10 000.00	1%																																																																																																																							
Amortissement	CHF	12 666.67	15 ans																																																																																																																							
Total coûts théorique	CHF	65 166.67																																																																																																																								
Revenu brut client	CHF	200 000.00																																																																																																																								
Capacité de financement		32.58%																																																																																																																								

Section	Financement 3 – Activité hypothécaire
3.3.4 Hypothèque fixe, hypothèque variable, modèles mixtes	<p>Le LIBOR a été remplacé par le SARON au 31 décembre 2021. Le point d'énumération concernant l'hypothèque LIBOR a été remplacé par l'hypothèque SARON:</p> <p>L'hypothèque SARON (Swiss Average Rate Overnight) est une hypothèque du marché monétaire. D'une durée indéterminée ou d'une durée déterminée (la plupart du temps, deux, trois ou cinq ans), elle peut être conclue à tout moment. Le taux d'intérêt appliqué au client se compose de la moyenne du taux SARON capitalisé (Compounded SARON) majorée d'une marge fixe convenue. Le montant de la majoration individuelle restera identique durant toute la durée de l'hypothèque. Le taux d'intérêt effectif, à savoir le montant à payer en francs, ne peut être calculé que rétroactivement à la date de paiement des intérêts. En effet, le taux d'intérêt SARON, qui fait office de référence, n'est valable qu'une journée. Il est donc impossible de connaître à l'avance l'évolution du taux d'intérêt de référence au cours d'une période de paiement. Les prêteurs ne peuvent donc se refinancer sur la base du SARON que pour une seule journée. Chaque banque peut proposer des périodes d'intérêt différentes. Le taux d'intérêt et, par conséquent, le montant à payer sont déterminés l'avant-dernier jour de la période d'intérêt (certaines banques proposent également des variantes utilisant le taux d'intérêt de la période précédente).</p>
4.1.3 Valeur vénale	<p>Adaptation du calcul de la valeur vénale des maisons plurifamiliales et d'immeubles à usage commercial car la méthode de calcul 3:1 n'est plus autorisée selon les directives de Swiss Bank pour l'évaluation des crédits:</p> <p>Valeur vénale de maisons plurifamiliales et d'immeubles à usage commercial</p> <p>Pour les maisons plurifamiliales et les immeubles à usage commercial, la valeur de rendement correspond à la valeur vénale selon les directives d'évaluation des crédits de Swiss Banking.</p>
Chapitre 4, résumé	<p>Adaptation du calcul de la valeur vénale des maisons plurifamiliales et d'immeubles à usage commercial car la méthode de calcul 3:1 n'est plus autorisée selon les directives de Swiss Bank pour l'évaluation des crédits:</p> <p>La valeur vénale est le prix qui pourrait être tiré aujourd'hui de la vente du bien. Pour la banque, il s'agit d'un indicateur fondamental qui permet de décider de l'octroi du prêt et du niveau d'avance. La valeur vénale des maisons plurifamiliales et des immeubles correspond à la valeur de rendement. Celle des maisons unifamiliales occupées par le propriétaire correspond à la valeur intrinsèque.</p>
Chapitres 5	Pas de corrections

Section	Trade finance
1.2.2 Risques couverts par la SERV	<p>Complément au risque documentaire:</p> <p>Le risque documentaire ne peut pas non plus être assuré. Le risque lié à d'éventuels défauts de conformité de l'opération de base ou de crédit incombe au preneur d'assurance.</p>