

Activité de crédit

Mise à jour de l'édition 2023 – 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 2023 – 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: 1^e édition 2024
Dépôt légal: 01N24
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 BankingToday 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 2023 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	Précision de la définition des gros risques: 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.
Chapitres 2 - 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.

Section	Financement 3 – Activité hypothécaire			
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:	
	Exemple	
	Exemple de calcul de la capacité financière avec nantissement du 3e pilier pour un montant de CHF 50 000.-.	
	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%
	<hr/> Nantissement après déduction 3a	CHF 800 000.00 80%
	Nantissement brut (hypothèque)	CHF 850 000.00 85%
	<hr/> 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
	<hr/> Net Hypothèque en 2e rang / à amortir	CHF 140 000.00 14%
	<hr/> Intérêts	CHF 42 500.00 5%
	Frais annexes	CHF 10 000.00 1%
	Amortissement	CHF 9 333.33 15 ans
	<hr/> Total coûts théorique	CHF 61 833.33
	<hr/> Revenu brut client	CHF 200 000.00
	Capacité de financement	30.92%
	Exemple	
	Exemple de calcul de la capacité financière avec nantissement 2e pilier de CHF 50 000.-.	
	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%
	<hr/> Nantissement net après déduction caisse de pension	CHF 800 000.00 80%
	Nantissement brut (hypothèque)	CHF 850 000.00 85%
	<hr/> 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)		
<hr/> Net hypothèque en 2e rang / à amortir	CHF 190 000.00 19%	
<hr/> Intérêts	CHF 42 500.00 5%	
Frais annexes	CHF 10 000.00 1%	
Amortissement	CHF 12 666.67 15 ans	
<hr/> Total coûts théorique	CHF 65 166.67	
<hr/> Revenu brut client	CHF 200 000.00	
Capacité de financement	32.58%	

Section	Financement 3 – Activité hypothécaire
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>
Chapitres 2 + 3	Pas de corrections.