

IT BANCAIRE

Les crédits hypothécaires se dématérialisent

Le registre foncier électronique transfigure le secteur des prêts immobiliers. Les applications de gestion exploitent mieux les bénéfices de la cyberadministration. **VANDA JANKA**

La stratégie e-Gouvernement de la Suisse franchira un pas décisif au 1er janvier 2012 avec l'introduction de la cédula hypothécaire sans titre; un droit-valeur généré par simple inscription à un registre foncier bientôt entièrement informatisé. La dématérialisation des garanties immobilières induira de nombreux allègements dans les relations hypothécaires. Elle éliminera notamment les frais de gestion des papiers-valeurs et de conservation des titres physiques et réduira sensiblement le travail requis pour leur transmission entre les banques, les notaires et les offices du registre foncier.

Ces modifications marquent la plus importante révision partielle des droits réels immobiliers et du droit du registre foncier depuis l'entrée en vigueur du Code civil en 1912. Elles s'accompagnent aussi d'une véritable révolution technologique que l'on doit à SIX Group, société qui gère notamment les infrastructures boursières suisses.

Lancé par la Confédération en 2001, sous l'appellation eGris (Système électronique d'informations relatives aux immeubles), le projet a conduit à la création d'un registre foncier électronique et au développement d'une plateforme d'échange de données et de transactions financières dûment sécurisée. Le déploiement et l'exploitation des infrastructures sont placés sous la responsabilité de SIX Terravis, entreprise créée par SIX Group en décembre 2010.

«La mise en œuvre de ce portail de renseignements et de communication entre les registres fonciers,

les notaires et les instituts de crédit a été rendue particulièrement complexe de par la disparité des systèmes utilisés par les différentes parties, explique Werner Möckli, chef de projet eGris et désormais directeur de SIX Terravis. Le challenge a consisté à unifier les processus tout en veillant à maintenir une conservation décentralisée des données.



Les fournisseurs de progiciels ont tout intérêt à adapter leurs outils au nouveau système de registre informatisé.

L'autre difficulté concernait la mise en place d'un serveur pour la gestion des signatures numériques qualifiées (Suisse ID). La solution, développée par la société Keyon en collaboration avec Quo Vadis, permet désormais à l'utilisateur de s'authentifier et de signer valablement des documents officiels.»

Etendre le cercle des initiés

Les transactions électroniques seront testées entre les cantons de Thurgovie et d'Uri au début de l'année, puis élargies à toute la Suisse au second semestre 2012. Dans un même temps, afin de simplifier la gestion et d'accompagner les banques dans la dématérialisation progressive des

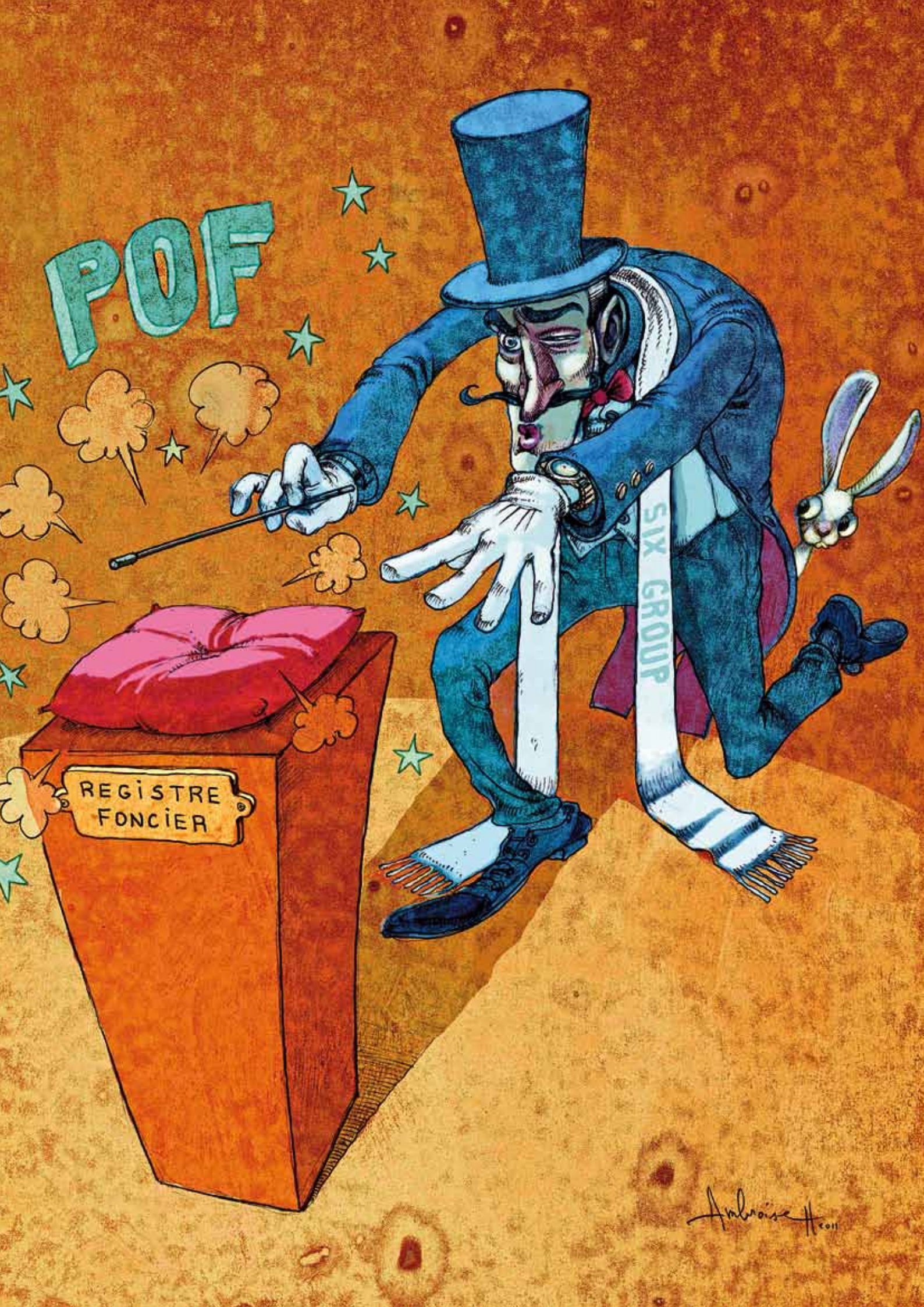
crédits préexistants, l'exploitant introduira un service interconnecté à SIX SIS, société spécialisée dans le règlement et la conservation des titres. Les cédulas hypothécaires sur papier non transformées n'en conserveront pas moins leur valeur durant une période indéterminée.

UBS, Credit Suisse ainsi que les banques cantonales et Raiffeisen des deux cantons précités ont assuré qu'elles participeraient à la phase pilote du projet. Et SIX Terravis étendra rapidement le cercle de ses initiés. L'ensemble des services sera naturellement payant. Pour l'heure, les modalités de facturation ne sont pas finalisées.

Pour profiter pleinement des options offertes par le nouveau portail de renseignement, les utilisateurs doivent encore interconnecter leurs différentes couches logicielles avec Terravis. Dans l'intervalle, l'entreprise met à la disposition des banques et des officiers publics indépendants une interface GUI (interface graphique) pour la gestion des affaires liées au registre foncier.

Passerelle entre les divers services

Les fournisseurs de progiciels ont tout intérêt à adapter leurs outils au nouveau système de registre informatisé. Base-Net Informatik s'est préparée à la mutation. La société domiciliée à Sursee (LU) a prévu des dispositifs favorisant l'interaction de ses logiciels de gestion des hypothèques et des crédits avec Terravis et a lancé une plateforme de distribution et d'automatisation des processus, destinée aux acteurs interconnectés.



POF

REGISTRE
FONCIER

SIX GROUP

Ambroise H. 2011

» «La solution Smarx est entrée en fonction en 2009 et fait office de passerelle entre les divers services intervenants dans le segment des hypothèques, précise Markus Vogel, membre du management de Base-Net Informatik. Elle facilite notamment l'accès direct des banques à toutes les informations nécessaires à la mise à jour des valeurs de rachat, au nantissement des polices d'assurance ou à l'administration des garanties de crédits. L'outil est connecté aux services SIX SIS pour ce qui est du règlement et de la conservation de titres et de papiers valeurs. Il est également destiné à assurer la liaison avec les infrastructures de Terravis. L'objectif est de créer une véritable structure d'appel pour les garanties liées aux cédulas hypothécaires au registre et de couvrir l'ensemble des processus courants nécessaires à la gestion du client final.»

Base-Net Informatik prévoit la mise en œuvre d'interfaces pour intégrer les données du portail de renseignement central à son propre logiciel WinCrédit. «Nos outils sont prêts, affirme Markus Vogel. Il faut toutefois attendre le lancement du registre foncier électronique et des infrastructures associées pour affiner les couches logicielles et clarifier les conditions d'accès aux divers services. Terravis simplifiera les opérations de crédit hypothécaire. L'informatisation du registre foncier va progressivement modifier les exigences technologiques des acteurs du secteur.»

Avantage concurrentiel

La majorité des éditeurs core banking fourbissent leurs armes pour mieux s'adapter à la dématérialisation des cédulas hypothécaires. Dans ce contexte concurrentiel, la force de Base-Net Informatik réside dans sa spécialisation. Fondée en 1997, et forte de quelque 45 collaborateurs, l'entreprise s'est imposée dans un segment de niche porteur et enregistre désormais quelque 70 installations, dont trois quarts implantés dans des

établissements bancaires. Au nombre de ses atouts, Base-Net Informatik compte une application de gestion des positions pour la Banque des lettres de gage d'établissements suisses.

«Les données adressées dans le cadre d'une requête de refinancement sont les mêmes que celles utilisées pour la gestion d'un crédit, remarque Markus Vogel. L'emploi du logiciel WinCrédit réduit drastiquement les opérations de saisie et les risques d'erreur tout au long du processus de traitement des hypothèques. L'instrument, flexible et modulable, s'adapte aisément au besoin des clients.»

PostFinance ou la Banque Cantonale de Zoug se sont ainsi équipées d'une bonne partie des fonctionnalités offertes par WinCrédit, alors qu'UBS ou les Raiffeisen se contentent des outils utiles au refinancement de prêts hypothécaires. Le module, qui s'interface avec diverses technologies concurrentes, sera bientôt intégré à la plateforme Finnova. L'éditeur core banking a récemment négocié le droit d'ajouter certaines de ses fonctionnalités à sa panoplie d'outils maison.

Base-Net Informatik n'en est pas à son premier partenariat. L'entreprise a véritablement érigé la coopération au rang d'avantage concurrentiel. Outre sa collaboration avec les services post-négociation de SIX SIS, elle a établi des liens privilégiés avec des experts immobiliers tels que le CIFI ou Wüest & Partner.

«Nous collaborons avec Base-Net Informatik depuis une dizaine d'années, aussi bien sur le plan technologique que commercial, souligne Urs Hausmann, président du conseil d'administration de Wüest & Partner. Nos systèmes d'information et outils d'évaluation font partie du package de service proposé par notre partenaire lucernois. Cette coopération nous a permis d'accéder aux établissements bancaires de plus petite taille, aux assurances et aux caisses de pension actives dans les secteurs des hypothèques.» ■

Le cas d'un

*Hypothesen
Servicing Schweiz
propose un service
modulaire de sous-
traitance des crédits
hypothécaires et
collabore avec
Base-Net
Informatik.*

VANDA JANKA

Fondée en 1997, Hypothesen Servicing Schweiz, HSSAG, a rapidement bénéficié d'un mandat de la Fondation de placement de Credit Suisse. Elle a en outre acquis le secteur de prêts hypothécaires de Swiss Life en 2009. A ce jour, elle est la seule entreprise suisse à offrir des prestations de gestion des crédits immobiliers notamment dédiées aux établissements bancaires. La société zurichoise compte une dizaine de clients tels que Maerki Baumann, AKB Privatbank et gère un portefeuille de quelque 7 milliards de francs. Implantée à Lausanne depuis 2010, l'entreprise entend désormais déployer ses activités en Suisse romande et au Tessin.

Au nombre des forces de HSSAG réside l'utilisation des outils de Base-Net Informatik. Cliente de la première heure, l'entreprise de services a accompagné la mise en œuvre du logiciel WinCrédit. «La plateforme de gestion des crédits et des hypothèques a évolué au gré des besoins des clients et nous avons largement contribué à valider le développement de processus conformes aux exigences de nos activités, confirme Marc Walpoth, responsable du Business Development de HSSAG. La solu-

SOUS-TRAITANCE

pionnier de l'externalisation

tion élaborée par Base-Net Informatik est parfaitement adaptée aux services modulaires qui fondent notre modèle d'affaires. Le logiciel offre une gestion du risque élevée et une efficacité des opérations qui contribue à réduire de quelque 30% le temps nécessaire au traitement des dossiers. Selon l'ampleur des mandats négociés, nos clients sont dotés de certains applicatifs WinCrédit permettant d'automatiser la majeure partie des procédures d'administration des portefeuilles.»

Une analyse complète

Les banques disposant d'un système interfacé sont ainsi en mesure de communiquer directement avec les bases de données de HSSAG. Elles utilisent ces passerelles pour transmettre des informations relatives à leurs clients, pour contrôler le déroulement des opérations et pour vérifier les transactions opérées sur les comptes de leurs débiteurs.

«La première étape du processus d'externalisation consiste à valider la documentation bancaire relative tant au bénéficiaire du crédit qu'à l'objet immobilier gagé, explique Marc Walpoth. A ce stade, le système informatique est en mesure de signaler l'existence de potentiels risques liés aux capacités financières du débiteur notamment.

Dans un second temps, notre entreprise procède à un examen de crédit approfondi sur la base d'appréciations courantes telles que les renseignements sur les poursuites, la situation financière du demandeur et l'estimation de l'objet en fonction des directives de notre client. Cette analyse peut être soutenue par l'application d'un système de rating individualisé. Pour des fonctions d'évaluation et modèles de capitalisation hédoniste, nous travaillons avec les outils de Wüest & Partner inclus dans WinCrédit.» Les résultats de l'étude menée par HSSAG sont ensuite soumis à l'instance d'autorisation sous forme de demande de crédit. Après

approbation, l'entreprise de services se charge de toutes les formalités liées à l'élaboration des contrats,



La première étape du processus d'externalisation consiste à valider la documentation bancaire relative tant au bénéficiaire du crédit qu'à l'objet immobilier gagé.

MARC WALPOTH /

Resp. Business Development HSSAG

cédules, titres et autres garanties. Elle assure en outre le suivi de titres hypothécaires, les rachats, augmentations ou splitting et s'acquitte du versement des crédits et de l'établis-

sement des promesses de paiement associées. «L'ensemble des opérations est traité et supervisé par nos applications informatiques, ce qui permet de contrôler instantanément le statut du dossier et les échéances concernées. L'outil est par ailleurs équipé d'instruments de reporting et de systèmes d'alarme qui constituent un filet de sécurité supplémentaire pour nos clients.»

Filet de sécurité

HSSAG assume aussi les prestations d'encaissement comprenant le recouvrement d'intérêts et d'amortissements échus autant que les rappels et toutes les procédures de recouvrement. En dépit de leurs sophistications, les services de sous-traitance de HSSAG ne franchiront toutefois pas le cap d'une totale virtualisation avec l'avènement de la nouvelle cédule hypothécaire sans titre. «Les outils de Base-Net Informatik offriront un accès au registre électronique dès le début de l'année, rappelle Marc Walpoth.

La quasi-totalité de nos documentations n'est toutefois pas numérisée. Nous travaillons encore avec des papiers valeurs stockés dans le coffre-fort de la société SIX SIS à Olten et ne serons pas prêts à scanner la totalité de cette documentation avant longtemps.

Dans ce domaine aussi, la technologie précède les bonnes pratiques et il y a fort à parier que la dématérialisation du système hypothécaire ne deviendra pas effective avant une bonne dizaine d'années.»

Un marché de 800 milliards

En Suisse, les hypothèques représentent 66% du marché du crédit. Le segment pèse quelque 800 milliards de francs. A titre comparatif, en Allemagne, il avoisine les 1600 milliards de francs. UBS et Credit Suisse se partagent environ 240 milliards

des crédits au logement. Les banques cantonales et les Raiffeisen gèrent un portefeuille respectif de 260 et 120 milliards chacune. Les investisseurs institutionnels et autres caisses de pension administrent les quelque 80 milliards restants. ■