

# L'épargne-logement en Allemagne

Bureau Européen des  
Bausparkassen Allemandes  
Rue Montoyer 25  
1000 Bruxelles

# L'épargne-logement en Allemagne

---

## Sommaire

Préambule .....	2
Le marché de l'épargne-logement en Allemagne .....	3
Le développement de l'épargne-logement en Europe .....	4
La chronique de l'épargne-logement .....	6
Le principe historique de l'épargne-logement .....	7
Le système d'attribution .....	8
Le déroulement d'un contrat d'épargne-logement .....	10
Le cadre juridique des opérations d'épargne-logement.....	12
Les avantages particuliers du prêt d'épargne-logement.....	14
Finalité de l'épargne-logement.....	16
La formule idéale en matière de financement du logement.....	17
La signification de l'épargne-logement pour la construction de logements .....	19
Les opérations extra-collectives des Bausparkassen .....	20
Caractéristiques primordiales du marché .....	21

L'état actuel de l'information : juin 2023

## Préambule

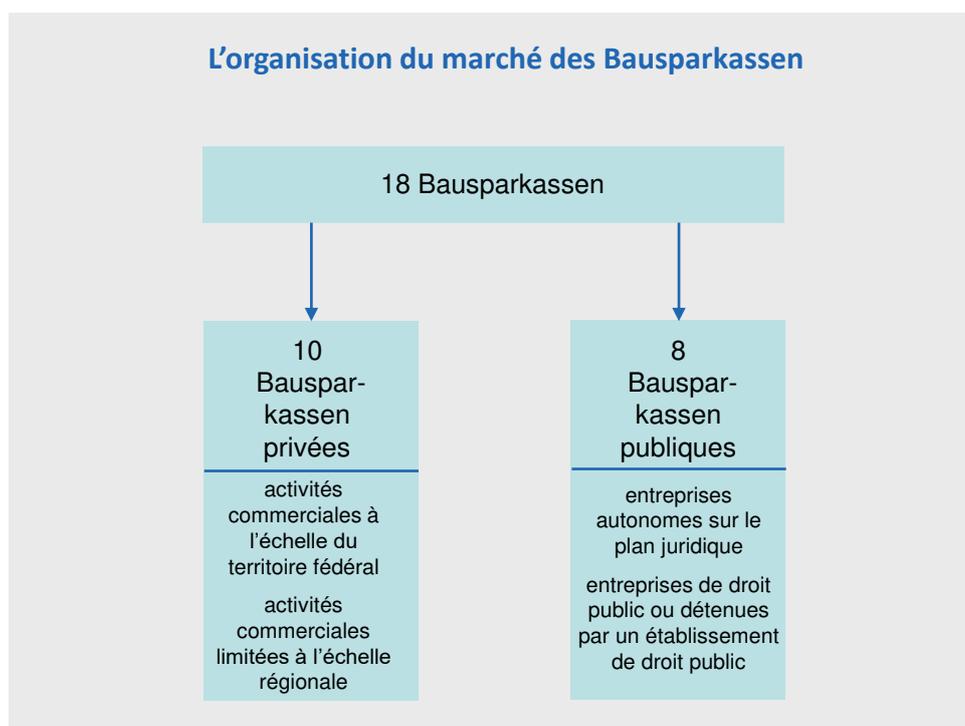
---

L'accès à la propriété du logement est l'une des principales clés du développement et de la prospérité. Il offre le cadre indispensable pour organiser sa vie en toute indépendance. Il encourage l'initiative privée. Les personnes propriétaires de leur logement développent un rapport différent à leur habitation, leur voisinage et leur ville. La propriété crée des attaches. Elle se conçoit comme une obligation sociale. Dans ce contexte, le concept de l'épargne-logement a un rôle particulier à jouer. Son principe sous-jacent (permettre aux individus de se prendre en mains) est plus que jamais d'actualité. Les épargnants font partie d'une communauté d'épargne qui impose des droits et des devoirs très spécifiques à l'individu et aux Bausparkassen, chargées de la gestion. Ce système a fait ses preuves en temps de crise. Il est sûr, car il repose sur des financements solides du logement, assortis de garanties contre les risques, sous la forme de fonds propres. La garantie de taux d'emprunt stables et faibles sur le long terme met les citoyens à l'abri de la débâcle financière. Les emprunteurs moyens doivent aussi pouvoir s'offrir la propriété du logement. C'est une prévoyance vieillesse idéale, qui, par rapport à d'autres formules, peut déjà être utilisée quand on est jeune. Depuis des dizaines d'années, les Bausparkassen s'engagent avec succès en faveur de cette mission sociale, d'une grande importance pour le maintien et la création d'emplois.

## Le marché de l'épargne-logement en Allemagne

---

Il existe actuellement 18 Bausparkassen en République fédérale d'Allemagne. Les 8 Bausparkassen publiques travaillent sur leurs marchés régionaux respectifs alors que chacune des 10 Bausparkassen privées exerce au niveau fédéral. Les Bausparkassen publiques sont soit un département d'une « Landesbank » de droit public, soit un établissement de droit public avec sa propre personnalité juridique, soit une société anonyme. Les Bausparkassen privées opèrent exclusivement en tant que sociétés anonymes. De grandes banques privées, ont également reconnu l'importance de l'épargne-logement pour le marché des services financiers et ont de ce fait acquis des parts de Bausparkassen existantes, ou fondé leur propre Bausparkasse. Les Bausparkassen privées couvrent environ les deux tiers du marché et les Bausparkassen publiques, un tiers.



## Le développement de l'épargne-logement en Europe

---

L'histoire de l'épargne-logement en Europe a débuté avec la fondation, en 1775 à Birmingham, de la société de logement immobilière Kettley's Building Society. En épargnant chaque mois une certaine somme, les membres de cette société de logement immobilière ont accumulé un capital de fonds dans lequel les épargnants ont pu puiser pour faire construire des logements.

En Allemagne, l'épargne-logement a tout d'abord débuté timidement suite à l'initiative d'un pasteur de Bielefeld, Friedrich von Bodelschwingh, qui fonda en 1885 la «Bausparkasse für Jedermann», la Bausparkasse pour chacun. Mais ce n'est qu'à partir de 1921 que les Bausparkassen ont pris un véritable essor en Allemagne, lorsque l'écrivain Georg Kropp créa tout d'abord un département spécifique dans l'association des maisons individuelles baptisée « Gemeinschaft der Freunde » (GdF/communauté des amis), à Wüstenrot près de Heilbronn.

Depuis cette période jusqu'en 1931 – dans le contexte de la crise du logement et de difficultés inhérentes à l'obtention de crédits – on assista à la fondation de nombreuses Bausparkassen qui, aujourd'hui encore, sont les piliers essentiels de l'épargne-logement.

Après la Seconde Guerre mondiale, l'épargne-logement a très vite repris son essor en Allemagne, où elle a été l'un des principaux moteurs du relogement dans le secteur de la propriété immobilière. Il est vrai qu'au début des années 80, la situation s'est détendue sur le marché de logements en raison du développement de la conjoncture et de l'évolution des revenus. Mais, dès le milieu des années 80, la construction de logements et avec cela l'épargne-logement ont enregistré de nouveaux taux de croissance. En 1990, l'épargne-logement a été introduite avec grand succès dans les nouveaux Länder.

L'augmentation de la demande de logements dans les années 90 en raison de mutations de nature socio-démographique et politique devrait se poursuivre dans les prochaines années. D'une part, de plus en plus de célibataires et de jeunes gens fondent leur propre foyer. Dans ces pays, la propriété immobilière peut constituer, grâce à l'épargne-logement, un remède à la pénurie de logements. L'emménagement dans son propre logement déclenche une réaction en chaîne libérant des logements locatifs. Dans un tel contexte, l'épargne-logement conserve de grandes chances de développement.

La Fédération Européenne d'Epargne et de Crédit pour le Logement (FEECL), une des plus ancienne fédérations européennes du secteur du crédit, a été fondée en 1962. Cette organisation, qui s'est donnée pour objectif de promouvoir et soutenir le financement privé de la propriété immobilière, comporte actuellement 50 membres qui ont leur siège dans les Etats membres de l'UE, dans des Etats candidats à l'adhésion à l'UE, dans les pays riverains de la Méditerranée.

## La chronique de l'épargne-logement

---

1775	Birmingham, Grande-Bretagne : fondation de la « Kettley's Building Society »
1885	Bielefeld, Allemagne : le pasteur von Bodelschwingh fonde « La Bausparkasse pour chacun »
1921-1931	Phase de fondation de la majorité des Bausparkassen allemandes
à partir de 1948	Reprise des opérations d'épargne-logement
1990	Introduction de l'épargne-logement dans les nouveaux Länder

### Années de fondation des premières Bausparkassen dans d'autres pays d'Europe

1925	Autriche
1928	France
1928	Tchécoslovaquie
1930	Suisse
1927-1930	Pologne : fondation d'une vingtaine de Bausparkassen
1931	Bulgarie
avant 1939	Danemark, Norvège, Suède, Belgique, Pays-Bas
1992	République Slovaque: (ré-) introduction de l'épargne-logement
1993	République Tchèque: (ré-) introduction de l'épargne-logement
1997	Hongrie
1998	Croatie
2004	Roumanie

### Pays d'Outre-mer, Afrique, Proche-Orient: années de fondation des premières Bausparkassen

1831	Etats-Unis
1840	Nouvelle-Zélande
1840	Australie
1858	Afrique du Sud
1904	Brésil
1922	Palestine
2001	Inde
2003	Kazakhstan
2004	Chine

### Lobbies / Fédérations

1914	Fondation de l'organisation mondiale IUHF
1947	Fondation du bureau fédérale des Bausparkassen publiques
1948	Fondation de l'association des Bausparkassen privés
1962	Fondation de la Fédération Européenne d'Épargne et de Crédit pour le Logement

## Le principe historique de l'épargne-logement

---

L'épargne-logement joue un rôle essentiel dans la satisfaction des besoins en logements, l'accès à la propriété et la prévoyance vieillesse individuelle.

Le principe historique du système repose sur une idéologie socio-éthique. Il est illustré par un simple exemple. Il met en évidence les avantages de cette communauté solidaire pour des personnes désireuses de construire et qui n'ont pas accès aux prêts de banque comme c'était souvent le cas en Allemagne autrefois et aujourd'hui encore dans certains pays en voie de développement ou en voie d'émergence.

Dix personnes désireuses de construire, mais ne disposant pas de capital propre, veulent épargner pour accéder à la propriété. Si chacune parvient à économiser chaque année un dixième du volume de financement nécessaire, elle aura ainsi accumulé le capital nécessaire au bout de dix ans. Or, si ces dix personnes mettent toutes leur argent ensemble, la première pourra commencer à construire au bout d'un an en utilisant pour cela les dépôts des neuf autres associés.

La seconde année, la deuxième personne pourra construire, ses moyens financiers se composant des neuf sommes versées et d'une annuité payée par la personne qui a pu réaliser son projet de logement dès la première année.

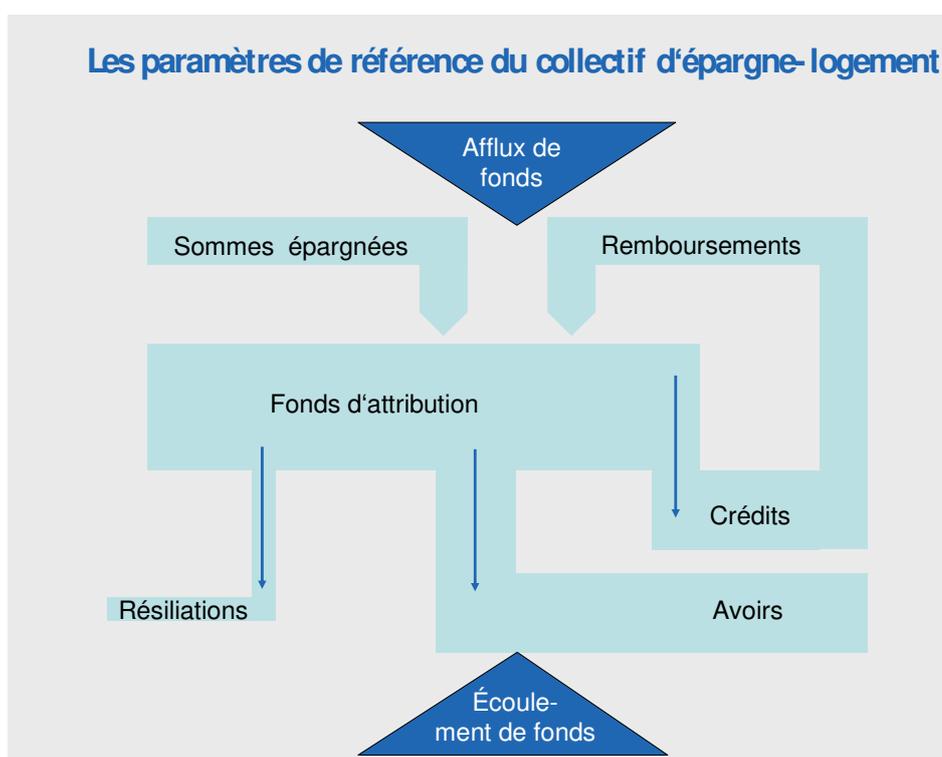
De cette manière, toutes arrivent – sur une période de dix ans – à leur objectif et ce, en moyenne quatre ans et demi plus tôt que si chacune avait accumulé de son côté les sommes nécessaires.

Grâce à ces avantages, la crise du logement en Allemagne dans les années 1920 a pu être surmontée. De nos jours, l'acquisition de la propriété immobilière ainsi que son financement durable représente les aspects primordiaux du concept.

## Le système d'attribution

Il est évident que la gestion des 23 millions de contrats d'épargne-logement conclus implique une approche différente au modèle de base historique et demande leur gestion ferme. En effet, selon la situation conjoncturelle et l'évolution des revenus, le nombre de contrats d'épargne-logement souscrits varie de telle sorte que les fonds affluent dans le collectif d'épargne-logement de manière irrégulière. Il en va de même pour l'écoulement des fonds du collectif d'épargne-logement. L'une des tâches essentielles dans la gestion d'une Bausparkasse consiste donc à réduire au maximum et le plus longtemps possible, les variations affectant l'afflux et l'écoulement des fonds du collectif d'épargne-logement.

Mais cela n'affecte aucunement le principe directeur du collectif dans son ensemble. On qualifie de «fonds d'attribution» l'ensemble des sommes épargnées, qui sont



constituées par les sommes accumulées par les épargnants-logements durant la phase d'épargne et à partir des annuités de remboursement.

Le fonds d'attribution est utilisé pour mettre à la disposition des épargnants-logements la somme d'épargne-logement convenue contractuellement au moment de l'attribution des contrats. Ils obtiennent, d'une part, l'avoir accumulé et d'autre part,

jusqu'à concurrence de la somme d'épargne-logement, le prêt d'épargne-logement à un taux d'intérêt avantageux.

Les avantages pour les épargnants-logements sont évidents: le capital propre épargné permet de maintenir la charge de financement dans des limites raisonnables et le taux d'intérêt fixe du prêt offre une protection contre l'augmentation des taux d'intérêt sur le marché. L'indépendance vis-à-vis de l'évolution du taux d'intérêt sur le marché des capitaux – au début des années 90, les taux d'intérêt sur le marché des capitaux en Allemagne ont largement dépassé 10 % – est un autre avantage fondamental du contrat d'épargne-logement. S'il n'a pas besoin des crédits, l'épargnant-logement peut résilier son contrat à l'issue de la phase d'épargne et disposer ainsi de son avoir pour satisfaire ses besoins personnels.

## Le déroulement d'un contrat d'épargne-logement

---

Le déroulement de l'épargne-logement se divise en quatre phases : la phase de la conclusion du contrat, la phase d'épargne, la phase d'attribution et la phase de prêt.

La phase d'épargne commence avec la conclusion du contrat d'épargne-logement.

Lors de la phase finale, les Bausparkassen et les épargnants s'accordent tout d'abord sur le montant de l'épargne-logement et sur les autres conditions contractuelles : le tarif, qui détermine le taux d'intérêt créditeur et le taux d'emprunt, ainsi que les modalités d'épargne et de remboursement.

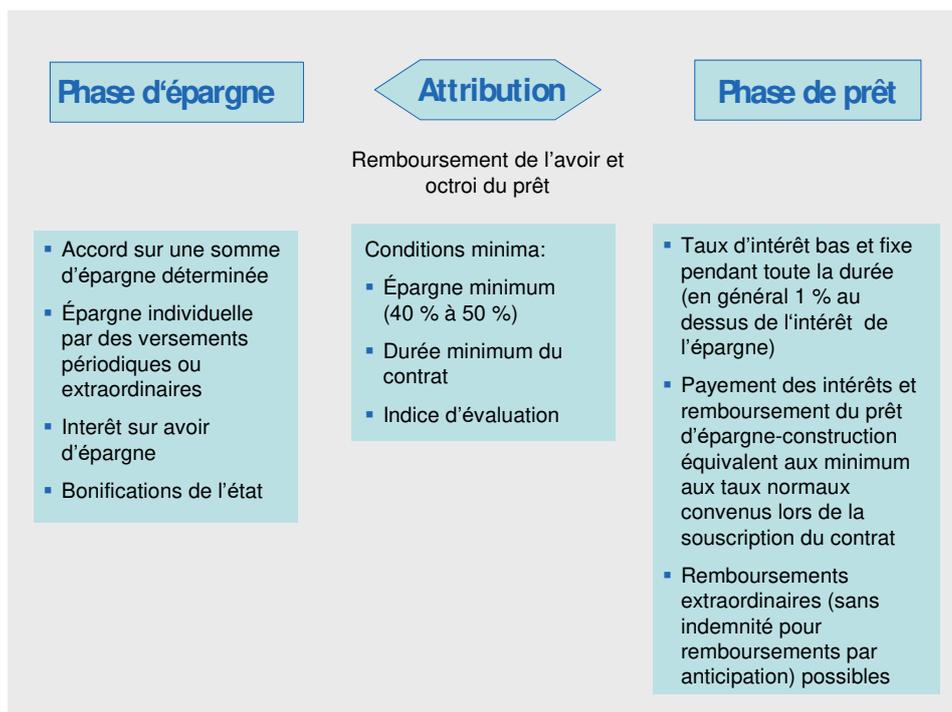
Selon le tarif offert, le taux d'intérêt est en général actuellement compris entre 1,5 et 3,5 %. Comme les épargnants-logements poursuivent des objectifs extrêmement divers avec leur contrat d'épargne-logement (par exemple, obtention d'un rendement aussi élevé que possible, attribution aussi rapide que possible ou intention de financement à moyen terme), les Bausparkassen proposent des tarifs d'épargne-logement adaptés à des groupes déterminés (tarifs de longue durée, standards rapides ou à taux d'intérêt élevé). En outre, les caisses proposent également des tarifs à options ou tarifs variables, pour lesquels l'épargnant-logement peut choisir entre plusieurs variantes tarifaires. Cela lui donne la possibilité de réagir avec souplesse, même après la souscription du contrat d'épargne-logement, si son objectif d'épargne devait changer pendant la phase d'épargne.

La conclusion du contrat se fait par un intermédiaire dans les locaux de la caisse ou par l'intermédiaire d'entreprises partenaires du groupe (par ex. banques, compagnies d'assurances ou caisses d'épargne).

La condition pour que l'épargnant-logement puisse disposer d'une somme équivalente à celle fixée dans son contrat est l'acquisition du droit à attribution. Elle intervient lorsque – en fonction du tarif – l'épargnant-logement a économisé respectivement 40 % ou 50 % de la somme d'épargne-logement, qu'une durée contractuelle minimum déterminée est écoulée et/ou l'indice d'évaluation est atteint. L'indice d'évaluation traduit la prestation fournie jusque-là par l'épargnant-logement au collectif au moyen de son épargne. Le calcul s'effectue selon le montant d'épargne-logement accumulé par l'épargnant-logement sur son compte d'épargne-logement et la durée de la présence de cette épargne sur son compte (« système temps multiplié par argent »).

Dans les rapports réciproques entre les épargnants-logements, l'indice d'évaluation indique en outre quel sera l'ordre des attributions. Les épargnants-constructeurs

bénéficiant de l'indice d'évaluation le plus élevé sont ceux qui auront droit en premier à l'attribution de la somme d'épargne-logement.



Avec l'attribution commence la phase de prêt. L'épargnant-logement perçoit l'ensemble de la somme d'épargne-logement, qui se compose de l'avoir épargné et d'un prêt à faible taux d'intérêt fixe jusqu'au remboursement définitif. En règle générale, le taux d'intérêt du prêt est supérieur de 1 % au taux d'intérêt de l'épargne, autrement dit, selon la rédaction du contrat (tarif) entre 1,5 et 3,5 % par an. Le remboursement du prêt d'épargne-logement s'effectue sous la forme d'annuités de remboursement régulières qui, pour les tarifs les plus usuels, représentent 6 pour mille par mois, soit 7,2 % par an de la somme d'épargne-logement. Contrairement au prêt hypothécaire, l'épargnant-logement peut aussi à tout moment procéder à des remboursements extraordinaires (sans indemnité de remboursement anticipé).

## Le cadre juridique des opérations d'épargne-logement

---

En leur qualité d'établissements de crédit, les Bausparkassen sont régies par les prescriptions de la loi relative à l'activité et au contrôle des établissements de crédit et sont, par conséquent, soumises à la surveillance technique de l'autorité fédérale allemande de surveillance des services financiers (BaFin). En raison de la structure et la technique particulières de l'épargne-logement en Allemagne, il a été nécessaire de compléter la loi relative au crédit en lui ajoutant des dispositions spéciales relatives aux Bausparkassen. Celles-ci sont régies par la loi relative aux Bausparkassen du 16. novembre 1972, amendée dernièrement avec effet au 29. décembre 2015. Outre les dispositions de droit prudentiel, cette loi englobe le régime d'organisation des Bausparkassen ainsi que le cadre juridique régissant leurs activités.

Les conditions générales d'épargne-logement, c'est-à-dire les dispositions contractuelles régissant les transactions commerciales avec les épargnants dans la phase d'épargne et d'emprunt, sont à avaliser par la BaFin. Il en va de même des principes commerciaux généraux, à savoir les principes institutionnels des activités ainsi que les principes mathématiques de calcul des taux dans l'épargne-logement.

## Base légale

### **Dispositions légales**

#### **Loi relative au crédit**

Réglementation générale de surveillance des activités d'un établissement de crédit

#### **Loi relative aux Bausparkassen**

Réglementations spéciales pour les activités d'une Bausparkasse :

- forme juridique
- contrôle et surveillance
- opérations autorisées
- règles générales d'activité et conditions générales des contrats d'épargne-logement
- affectation des ressources d'épargne-logement
- garantie des prêts d'épargne-logement

#### **Règlement des Bausparkassen**

Fixation de volumes maxima pour le placement des ressources d'épargne-logement disponibles et octroi de prêts déterminés

#### **Code Civile**

Réglementation des conditions du contrat de crédit

#### **Règlement d'indication des prix**

- Réglementations de la publicité pour des crédits
- Réglementations de la calculation du TAEG

## Les avantages particuliers du prêt d'épargne-logement

---

Pour l'épargnant-logement, les principaux avantages du prêt d'épargne-logement résident en particulier dans les points suivants :

- stable intérêts pendant la phase d'épargne et de prêt,
- pas de risque de changement du taux d'intérêt,
- possibilité de rembourser à tout moment le prêt sans indemnité pour remboursement par anticipation (compensation du dommage),
- libération rapide de la dette,
- garantie de rang postérieur.

Celui qui veut financer sa propriété immobilière sans crédit d'épargne-logement ne peut pas bénéficier de ces avantages. S'il recourt par exemple à un prêt hypothécaire, il doit verser des intérêts dont le taux varie selon les conditions sur le marché des capitaux et par conséquent, selon le taux d'intérêt auquel les établissements de crédit se refinancent, autrement dit selon le taux auquel ils se procurent eux-mêmes les ressources financières qu'ils mettent à la disposition de l'emprunteur.

Seules les Bausparkassen peuvent garantir le faible taux d'intérêt du prêt compris entre 1,5 et 3,5 %, car elles ne doivent pas se refinancer sur le marché des capitaux, mais peuvent recourir aux dépôts d'épargne avec affectation des ressources de leurs épargnants-logements. En outre, dès la souscription du contrat, elles garantissent ce taux d'intérêt fixe pour toute la durée du prêt d'épargne-logement.

Avec les prêts hypothécaires, le taux d'intérêt n'est garanti que pour la première période convenue, qui est normalement de 5, 10 ou 15 ans. Si, à l'issue de la période de taux fixe, le taux d'intérêt a augmenté sur le marché des capitaux, le coût du prêt hypothécaire peut s'en trouver considérablement accru pour les années suivantes.

En outre, un épargnant-logement peut à tout moment rembourser par anticipation son prêt d'épargne-logement sans avoir à payer à la Bausparkasse la moindre compensation pour remboursement par anticipation. Cela donne d'autant plus de marge de manœuvre à l'épargnant-logement, car il peut profiter d'une rentrée d'argent imprévue pour l'utiliser dans le financement du logement et alléger ainsi globalement le service de sa dette.

Comme les épargnants se « bâtissent » leur solvabilité lors de la phase d'épargne, les Bausparkassen n'ont aucune difficulté à leur accorder des prêts subordonnés. Dès lors, de nombreux candidats à la logement peuvent financer leur maison au moyen d'une combinaison équilibrée en matière de financement et combler à leur avantage le vide entre un prêt de premier rang et la somme dont ils ont besoin.

Pour les pays émergents en particulier, l'épargne-logement est source d'autres avantages et de perspectives intéressantes.

Ces pays affichent souvent un faible taux d'épargne, la confiance dans le secteur bancaire étant peu développée, quand elle n'a pas été perdue. En soi, le système d'épargne-logement est une formule facilement compréhensible et sûre. Il peut, sur ce point, contribuer à restaurer la confiance dans le secteur bancaire. L'épargne-logement favorise aussi indirectement la stabilisation du secteur financier et peut dès lors doper la croissance.

Contrairement aux autres établissements de crédit, les Bausparkassen sont en mesure de proposer de petits montants d'emprunt, en fonction de la valeur vénale convenue. C'est un critère très important dans de nombreux pays émergents, qui possèdent un parc immobilier important mais à rénover, ce qui appelle des montants d'emprunt inférieurs.

Dans beaucoup de pays émergents en plein développement, l'octroi de crédits aux ménages est nettement restreint ou n'est possible qu'à des taux rédhibitoires et sur de courtes durées. En général, cette situation s'explique par le fait que les établissements de crédit n'ont pas la possibilité d'évaluer la solvabilité des clients potentiels, parce que la majorité des citoyens n'ont pas de compte bancaire ou en raison de l'absence d'organismes fournissant des renseignements sur les crédits. L'épargne-logement permet de remédier à ce déficit d'informations, puisque l'épargnant se constitue sa solvabilité en alimentant en permanence son compte d'épargne-logement. En définitive, quiconque est en mesure de mettre régulièrement de côté une petite part de ses revenus est un débiteur fiable. Ce constat se mesure au taux de défaut extrêmement faible des Bausparkassen.

## Finalité de l'épargne-logement

---

La loi allemande relative aux Bausparkassen précise également à quelles fins l'on peut utiliser les prêts d'épargne-logement qui sont des crédits d'un système d'épargne avec affectation des ressources («utilisation pour des opérations ayant trait au logement»). Parmi les principales opérations ayant trait au logement, il convient de citer la logement de bâtiments neufs ou l'acquisition de bâtiments et d'appartements destinés à usage d'habitation, l'acquisition de terrains à bâtir, la modernisation et la remise en état de logements ainsi que le remboursement de prêts pour le logement.

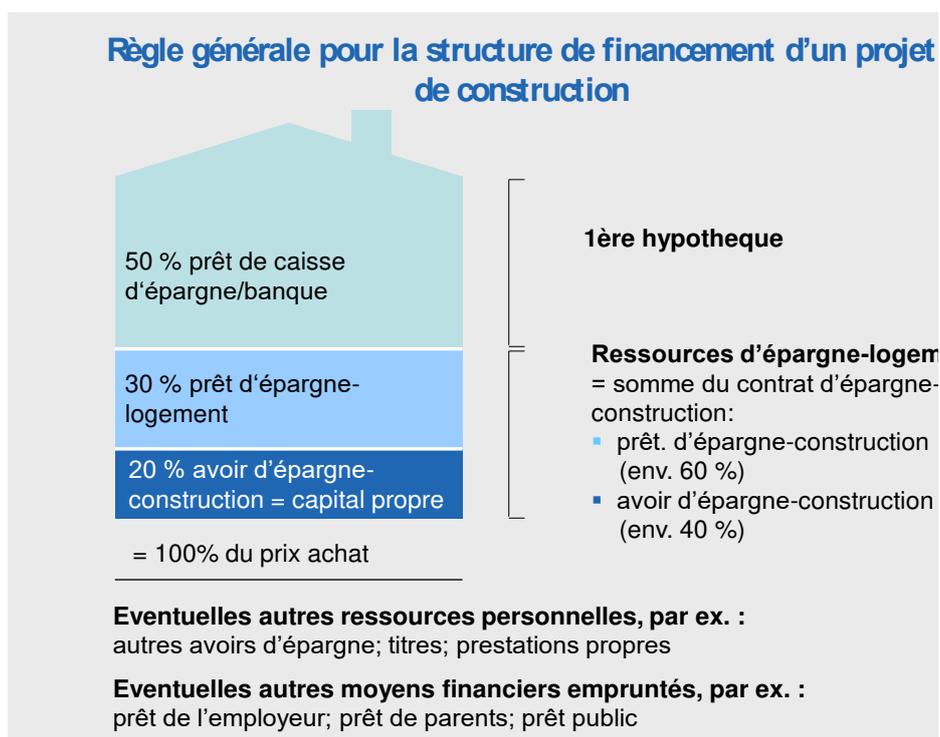
### Utilisation pour des opérations ayant trait au logement

- Construction / achat des
  - bâtiments à usage d'habitation
  - appartements en copropriété
- Acquisition d'un terrain à bâtir
- Modernisation / rénovation des
  - bâtiments à usage d'habitation
  - appartements en copropriété
- Modernisation par le locataire
- Remboursement de prêts pour le logement
- Participation financière au logement, avance sur loyer
- Partage successoral
- Acquisition de logement dans un pays de l'UE
- Construction / achat de bâtiments à usage mixte
- Acquisition de droits de logement dans des foyers du troisième âge
- Mesures pour la viabilisation de quartiers résidentiels

## La formule idéale en matière de financement du logement

---

Le financement le plus commun d'une propriété immobilière en Allemagne consiste en une combinaison de prêt d'épargne-logement et de prêt hypothécaire. Un facteur particulièrement important à ce propos est que les Bausparkassen sont le seul prestataire institutionnel offrant un financement de la construction de logements à inscription à rang postérieur. En règle générale, Bausparkassen cèdent aux prêteurs hypothécaires l'inscription au premier rang au livre foncier (jusqu'à concurrence d'un montant de garantie de 60 %) et donnent ainsi la plus grande sécurité possible pour leurs prêts. Le risque inhérent au système est très réduit : lors de la phase d'épargne, les épargnants-logements ont en effet déjà démontré qu'ils sont capables de renoncer à consommer pour faire des économies. Une preuve sans équivoque du bien-fondé de ce constat est le nombre extrêmement réduit de créances défaillantes (régulièrement moins de 0,1 % du volume total des prêts des Bausparkassen allemandes).



En général, il est recommandé d'opter pour la formule suivante pour le financement d'un projet de construction : le maître d'œuvre contracte un prêt hypothécaire représentant 50 % du prix d'achat, garanti par une hypothèque de premier rang, au moins 20 % (cf. tableau) sont apportés en tant que capital propre y compris son avoir d'épargne-logement et les 30 % restants sont couverts par un prêt d'épargne-logement. Dans la pratique, la part de capital propre est souvent plus élevée. Par conséquent, le financement de la propriété immobilière en Allemagne repose largement sur des bases très solides.

## La signification de l'épargne-logement pour la construction de logements

---

Mettre à la disposition de la population d'un pays des logements en nombre suffisant et de bonne qualité est une tâche exigeante et ardue. En République fédérale d'Allemagne, les Bausparkassen jouent un rôle capital dans l'accomplissement de cette tâche. Par leur action, elles fournissent une contribution essentielle au financement de logements neufs ainsi qu'à l'acquisition et à la modernisation des propriétés immobilières. C'est surtout au cours des premières décennies qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale que l'épargne-logement a contribué aux nécessaires efforts de reconstruction dans le secteur du logement pour devenir aujourd'hui un facteur économique de toute première importance. Ainsi, de 1948, les Bausparkassen allemandes ont attribué au total des crédits d'épargne-logement d'un montant de plus de un billion Euro. Ceci a également permis de financer – en particulier au cours de ces dernières années 13 millions maisons individuelles et maisons de deux appartements et 9 millions nouvelles bâtiments.

### Les répercussions économiques de l'épargne-logement

- L'épargne-logement permet de couvrir les besoins de la population en logements.
- De 1948, des crédits d'épargne-logement ont été attribués pour un montant de plus de un billion Euro.
- Le financement de mesures de modernisation, prend de plus en plus d'importance, notamment en relation avec des nouveau prêts pour atténuer les changements climatiques.
- L'épargne-logement est une incitation à faire preuve d'initiative et facilite donc la tâche de l'état dans l'approvisionnement en logements.
- L'épargne-logement permet l'accession continue à la propriété immobilière et contribue ainsi à régulariser la conjoncture dans le secteur du bâtiment.
- L'épargne-logement préserve les emplois et prévient les hausses de prix exagérées sur le marché immobilier.
- La propriété immobilière constituée grâce à l'épargne-logement est un pilier de la prévoyance vieillesse privée et contribue à alléger la tâche de l'état dans les prestations d'aide sociale.
- L'épargne-logement contribue à la stabilisation du système financier et renforce la croissance économique et ainsi les recettes publiques.

## Les opérations extra-collectives des Bausparkassen

---

Les épargnants-logements désirant disposer de crédits de financement dès avant l'attribution du contrat d'épargne-logement peuvent obtenir des Bausparkassen, dans le cadre des opérations dites extra-collectives, des crédits qui ne sont pas prélevés sur le fonds d'attribution. Ces crédits sont refinancés sur le marché libre des capitaux. On fait à cette occasion une distinction entre «crédits intermédiaires» et «crédits de préfinancement».

Le crédit intermédiaire permet à l'épargnant-logement, dès lors qu'il a déjà économisé l'avoir d'épargne minimum prévu selon le tarif, de pallier la durée d'attente le séparant de l'attribution du contrat d'épargne-logement.

Le crédit intermédiaire est accordé jusqu'à concurrence de la somme d'épargne-logement aux conditions en vigueur sur le marché des capitaux. Pendant la durée du crédit intermédiaire, l'épargnant-logement ne paye que les intérêts, mais pas d'annuités de remboursement. Après l'attribution du contrat d'épargne-logement, le crédit intermédiaire est remplacé par la somme d'épargne-logement versée. En tant que dette résiduelle, il ne reste alors plus que le prêt d'épargne-logement à taux avantageux.

Dans le cas du crédit de préfinancement, l'avoir d'épargne minimum n'a pas encore été économisé. L'épargnant-logement doit donc, en plus des intérêts, payer les annuités d'épargne alimentant son contrat d'épargne-logement.

### Comment pallier la durée d'attente pendant la période d'épargne ?

Pour pallier la durée d'attente pendant la période d'épargne jusqu'à l'attribution du contrat d'épargne-logement, les Bausparkassen proposent deux types de crédit :

- le crédit de préfinancement intermédiaire  
Condition: avoir économisé l'avoir d'épargne minimum, qui est en règle générale de 40 %.
- le crédit de financement de logements  
Condition: versement mensuel de l'annuité d'épargne (de 4 ‰ à 7 ‰)

Dans les deux cas, le **refinancement** s'effectue en faisant appel au marché libre des capitaux.

Les **conditions du crédit** sont déterminées par les conditions sur le marché des capitaux. Selon les besoins, les crédits sont accordés avec des taux d'intérêt fixes à court, moyen et long terme.

## Caractéristiques primordiales du marché

---

Le taux de pénétration du marché est très élevé dans le domaine de l'épargne-logement :

- un ménage allemand sur deux possède au moins un contrat d'épargne-logement ;
- il y a environ 22 millions d'épargnants ;
- le portefeuille actuel de contrats d'épargne-logement s'élève à environ 23 millions. Ensemble, ils représentent une somme d'épargne-logement de quelque 930 milliards d'euros.

\*\*\*

Bureau Européen des  
Bausparkassen Allemandes  
Rue Montoyer 25  
1000 Bruxelles  
Téléphone +32 2 231 03 71  
Téléfax: +32 2 230 82 45  
[info@efbs-bausparkassen.org](mailto:info@efbs-bausparkassen.org)

## Loi relative aux Bausparkassen

---

Texte non officiel dans la version de sa publication du 15 février 1991 (BGBl. I, p. 454) prenant en compte les modifications apportées en vertu de l'article 6 paragraphe 14 de la loi du 28 août 2013 (BGBl. I p. 3395) tenant compte des amendements apportés lors des deuxième et troisième séances du parlement allemand du 3 décembre 2015 relatif au projet d'une seconde loi modifiant la loi relative aux Bausparkassen (Journal officiel du Bundestag 18/6903).

### Article 1 Définitions

(1) Les caisses d'épargne-logement (Bausparkassen) sont des établissements de crédit qui ont pour objet de recueillir les dépôts des épargnants-logement (dépôts d'épargne-logement) et de leur accorder des prêts (prêts d'épargne-logement), à partir des sommes collectées, pour la réalisation d'opérations ayant trait au logement (opérations d'épargne-logement). L'exercice de ces opérations est réservé aux Bausparkassen.

(2) Est épargnant-logement quiconque souscrit auprès d'une Bausparkasse un contrat qui lui permet d'acquérir le droit à l'obtention d'un prêt d'épargne-logement après avoir effectué des dépôts d'épargne-logement (contrat d'épargne-logement). Un contrat d'épargne-logement peut être aussi conclu en vertu de la loi sur la certification des pensions de retraite du 26 juin 2001 (BGBl I pages 1310, 1322), modifiée en dernier lieu par l'article 2 paragraphe 8 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2015 (BGBl. I p. 434), dans sa version actuellement en vigueur. Tout épargnant-logement d'une Bausparkasse est membre d'une communauté à vocation d'épargne (collectif).

(3) Sont considérés comme opérations ayant trait au logement au sens de la présente loi :

1. la construction, l'acquisition, l'entretien et l'amélioration de bâtiments principalement destinés à usage d'habitation ainsi que d'appartements, c.-à-d. en particulier de maisons individuelles et d'appartements en copropriété, et l'acquisition de droits à l'utilisation permanente de locaux d'habitation ;
2. la construction, l'acquisition, l'entretien et l'amélioration de bâtiments autres pour autant qu'ils soient utilisés à des fins d'habitation ;
3. l'acquisition de terrains à bâtir et de droits de superficie, pour la construction de bâtiments principalement destinés à usage d'habitation ;
4. l'acquisition de terrains à bâtir et de droits de superficie, pour la construction de bâtiments autres, en ce qui concerne la proportion que représente la partie destinée à usage d'habitation par rapport à l'ensemble du bâtiment à édifier sur le terrain ;
5. les opérations de viabilisation et de développement de zones résidentielles ;
6. le remboursement des engagements contractés pour la réalisation des opérations visées aux points 1 à 5 ci-dessus ;
7. le remboursement des engagements grevant un bien meuble principalement destiné à usage d'habitation.

Sont assimilés à des opérations ayant trait au logement le remboursement des engagements contractés pour le versement de dépôts d'épargne-logement ainsi que les projets de construction à caractère industriel ou commercial et l'acquisition de biens immobiliers lorsqu'ils sont destinés à contribuer à l'équipement de ces zones.

(4) La marge d'intérêts collective est le quotient de du produit d'intérêts collectif et de l'encours annuel moyen des dépôts d'épargne. Le produit d'intérêts collectif se définit comme la somme des produits des prêts d'épargne et des dépôts d'épargne non affectés à des prêts, diminuée des charges d'intérêts sur lesdits dépôts.

(5) L'attribution est la mise à disposition du dépôt d'épargne et du prêt d'épargne-logement à partir du fonds d'attribution après avoir rempli les conditions d'attribution contractuelles.

(6) Le fonds d'attribution est la somme des dépôts d'épargne, des ressources, affectés à l'octroi de prêts d'épargne-logement et du fonds affecté au fonds technique de garantie au sens de l'article 6, paragraphe 2, diminuée de la somme des prêts d'épargne-logement accordés.

(7) Les moyens collectifs sont la somme des dépôts d'épargne et du fonds technique de garantie en vertu de l'article 6, paragraphe 2.

(8) Le délai d'attente est la période courant du début du contrat d'épargne-logement jusqu'à l'attribution.

(9) L'autorité de surveillance est l'autorité visée à l'article 1, paragraphe 5 de la loi portant organisation de la profession bancaire.

(10) Les dispositions de la présente loi sont sans préjudice du droit dont disposent les Länder de conférer aux Bausparkassen de droit public des missions particulières en matière de logement ou toutes autres tâches à caractère public.

## Article 2 Agrément, forme juridique

(1) Toute personne désireuse d'entamer une activité d'épargne logement doit être titulaire d'un agrément écrit ou électronique décerné par l'autorité de surveillance. En complément des dispositions visées à l'article 32 de la loi portant organisation de la profession bancaire, l'octroi de l'agrément requiert qu'une Bausparkasse :

1. dispose d'au moins 20 millions d'euros de fonds propres aux termes de l'article 25 du Règlement (UE) n ° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n ° 646/2012 (J.O. L 176 du 27/06/2013, p. 1) ;
2. ait à sa tête un administrateur approprié qui, en particulier, possède une expérience suffisante dans les domaines du crédit et de l'épargne-logement et ne cumule pas un mandat de membre du conseil d'administration d'une maison mère ou d'une filiale ;
3. ait formulé des Règles générales d'activité et des Conditions générales pour les contrats d'épargne-logement, en vertu respectivement des dispositions de l'article 5 ;
4. dispose de procédures et d'instruments adéquats conformément à l'article 8, paragraphe 1 en vue de la maîtrise, du suivi et de la surveillance des risques inhérents à l'activité d'épargne-logement ;
5. ait soumis un plan d'affaires à l'Autorité fédérale de Surveillance financière (Autorité fédérale), précisant les modalités d'exécution de ses activités d'épargne-logement régulièrement et à long terme ;
6. dispose de l'organigramme requis pour l'exercice régulier et durable des activités d'épargne-logement ;
7. assure des activités de vente durables, ainsi que leur maîtrise et leur surveillance sur le long terme afin, grâce à la conclusion satisfaisante de

nouveaux contrats d'épargne-logement (nouvelles affaires), de pouvoir garantir un délai d'attente uniforme et le plus court possible.

L'existence de ces conditions est exposée dans la demande d'agrément.

(2) Les Bausparkassen privées ne peuvent exercer leurs activités que sous la forme de la société anonyme. La forme juridique des Bausparkassen de droit public est déterminée par les Länder.

(3) Par dérogation à l'article 33 paragraphe 3 de la loi portant organisation de la profession bancaire, l'autorisation requise doit être refusée si les conditions visées aux paragraphes 1 et 2 ne sont pas réunies. L'Autorité fédérale peut refuser l'agrément si la demande n'est pas accompagnée d'informations ou de documents suffisants, contrairement aux dispositions du paragraphe 1, troisième phrase.

(4) L'autorité de surveillance peut retirer l'agrément, sauf dans les cas visés à l'article 35 paragraphe 2 de la loi portant organisation de la profession bancaire, si les dispositions visées au paragraphe 1, deuxième phrase, point 1 à 4, 6 et 7 et au paragraphe 2 ne sont plus remplies. Si c'est la Banque centrale européenne qui fait office d'autorité de surveillance, l'Autorité fédérale, conformément à la première phrase et à l'article 35, paragraphes 2 et 2a, de la loi portant organisation de la profession bancaire, est habilitée à soumettre des projets de décision en vertu de l'article 14, paragraphe 5 du règlement (UE) n° 1024/2013 du Conseil du 15 octobre 2013 confiant à la Banque centrale européenne des missions spécifiques ayant trait aux politiques en matière de surveillance prudentielle des établissements de crédit (JOCE L 287 du 29/10/2013, p. 63).

(5) Si l'autorité de surveillance suspend l'agrément pour l'activité d'épargne-logement ou la résilie aux termes de l'article 35 paragraphe 1 de la loi portant organisation de la profession bancaire, la totalité de l'encours de contrats d'épargne-logement doit être transféré, avec l'actif et le passif correspondants, à une autre Bausparkasse conformément à l'article 14 paragraphe 1. Dans la mesure nécessaire à cet effet, il y a lieu de transférer par la même occasion d'autres actifs et passifs, tels que les créances issues d'un investissement conformément à l'article 4, paragraphe 1, point 10 à rapprocher de l'article 4, paragraphe 3, les moyens affectés à la garantie des prêts d'épargne-logement ainsi que les obligations issues d'activités réalisées conformément à l'article 4, paragraphe 4, point 5.

(6) À défaut de la Bausparkasse de procéder dans un délai raisonnable au transfert demandé par l'Autorité fédérale en vertu du paragraphe 5, l'Autorité de Surveillance peut ordonner la cessation des activités. Pour les Bausparkassen dénuées de la personnalité juridique de droit public, l'article 38, paragraphe 1, deuxième et troisième phrases de la loi portant organisation de la profession bancaire est d'application.

(7) Les dispositions de la loi relatives à la récupération et la résolution, la loi de réorganisation des établissements de crédit ainsi que l'article 48 de la loi portant organisation de la profession bancaire restent respectivement d'application.

## Article 2a Nullité des contrats ou des accords de position dominante

Les contrats et les accords qui placent, en tout ou en partie, la direction d'une Bausparkasse sous la tutelle d'une autre personne, sont réputés non valides pour autant que ladite personne ne soit pas une Bausparkasse.

## Article 3 Surveillance

(1) L'autorité de surveillance exerce son pouvoir de surveillance sur les Bausparkassen conformément aux dispositions de la présente loi, de la loi portant organisation de la profession bancaire et des lois et règlements visés à l'article 6 paragraphe 1 de cette dernière loi. Dans le cadre de la surveillance ainsi exercée, elle est habilitée à ordonner toutes mesures utiles pour que les activités des Bausparkassen

demeurent en accord avec les Règles générales d'activité et les Conditions générales des contrats d'épargne-logement.

(2) Dans la mesure où les Bausparkassen sont soumises à une autre surveillance relevant de l'autorité publique, celle-ci continue de subsister parallèlement à celle exercée par l'Autorité de contrôle prudentiel.

(3) Dans les cas litigieux, l'Autorité fédérale détermine si un établissement est assujéti ou non aux dispositions de la présente loi. Sa décision est contraignante pour les autorités administratives.

(4) En vertu de ladite loi, la Bausparkasse est tenue de solliciter par écrit ou par voie électronique l'agrément de l'Autorité fédérale. Elle doit accompagner systématiquement ladite demande d'informations et de documents complets, requis aux fins de l'évaluation de ladite demande. L'Autorité fédérale peut refuser l'agrément si la demande n'est pas accompagnée d'informations ou de documents suffisants.

(5) Au moins une fois par an, les Bausparkassen sont tenues d'informer l'Autorité fédérale :

1. de leur capacité à remplir leurs engagements ;
2. de l'encours des contrats d'épargne ainsi que des actifs et passifs liés ;
3. des dotations au fonds d'attribution ;
4. des placements intermédiaires des moyens dévolus au fonds d'attribution ;
5. des prélèvements effectués sur le fonds d'attribution ;
6. des créances en cours issues de prêts d'épargne-logement ainsi que de leurs sûretés.

(rapport d'activité collectif). Dans le cadre du rapport d'activité collectif, la Bausparkasse est tenue de faire état séparément de sa capacité à tenir ses engagements à long terme. Le rapport d'activité collectif doit comporter des extrapolations quant à l'évolution attendue de l'activité d'épargne-logement ainsi que des prévisions concernant d'autres variables macroéconomiques en rapport avec cette activité.

(6) S'il appert des résultats des modèles de simulation technique pour l'épargne-logement, à utiliser par les Bausparkassen en vertu des dispositions de l'article 8, paragraphe 4, que les exigences visées à l'article 2, paragraphe 1, point 3 ne sont pas remplies, la Bausparkasse est tenue d'en avertir l'Autorité fédérale sans retard. La Bausparkasse doit également lui soumettre, sur demande, les résultats actuels d'un modèle de simulation spécifique à l'épargne-logement, pour autant que cela permette à l'Autorité fédérale de mener à bien ses missions.

#### Article 4 Opérations autorisées

(1) En dehors de l'épargne-logement, les Bausparkassen ne sont autorisées à effectuer que les opérations suivantes :

1. accorder des prêts destinés à assurer le préfinancement ou le financement intermédiaire des prestations dues par la caisse sur la base des contrats d'épargne-logement souscrits par les épargnants (crédits de préfinancement ou de financement intermédiaire) ;
2. accorder tout autre prêt pour la réalisation d'opérations ayant trait au logement conformément aux conditions définies au paragraphe 2 ci-dessous (autres prêts-logement) ;
3. gérer les prêts de tiers, s'entremettre pour leur octroi et les autoriser en leur nom propre ou au nom d'autrui et pour le compte de tiers, si ces prêts sont destinés au financement d'opérations ayant trait au logement ;

4. se porter caution, conformément aux conditions définies au paragraphe 2 ci-dessous, de prêts de tiers que la caisse serait elle-même autorisée à fournir et dont la garantie est assurée selon les modalités prescrites à l'article 7 ;
5. en vue de l'octroi de prêts d'épargne-logement et de prêts tels que ceux visés aux points 1 et 2 ci-dessus aux fins d'exécution des obligations découlant des contrats aux termes de l'article 1 paragraphe 2 deuxième phrase ainsi que de la collecte des moyens requis par ailleurs pour l'exercice des activités de l'établissement :
  - a) emprunter des fonds à des établissements de crédit ou à d'autres organismes collecteurs de fonds,
  - b) collecter des fonds auprès d'autres créanciers,
  - c) sous réserve d'un agrément conformément à l'article 2 paragraphe 1 première phrase de la loi sur l'émission de lettres de gage, émettre des obligations hypothécaires aux termes de l'article 1 paragraphe 1 deuxième phrase point 1 de ladite loi en vertu des dispositions de cette dernière,
  - d) émettre d'autres obligations,
6. prendre des participations dans des entreprises si ces participations ont pour but de promouvoir les opérations visées à l'article 1er et que la responsabilité de la caisse résultant de ces participations se trouve limitée par la forme juridique de l'entreprise, à condition que chaque participation prise ne soit pas en tout supérieure au tiers du capital (capital nominal, somme des parts de capital). Une participation plus élevée est autorisée pour autant que l'activité de l'entreprise ait pour but essentiel, légalement ou statutairement, de réaliser des opérations telles que celles que la caisse elle-même est autorisée à pratiquer ; le total de ces participations ne peut excéder 20 % du capital propre de garantie de la Bausparkasse, sans préjudice des dispositions du paragraphe 3, première phrase, point 8, deuxième et troisième phrases ;
7. accorder des prêts à des entreprises dont la Bausparkasse détient des parts ;
8. prouver les possibilités de conclusion du marché sur l'acquisition, la vente et l'utilisation de biens fonciers et de locaux ;
9. procéder à des expertises et des études économiques ainsi que prodiguer des conseils financiers, même indépendamment de l'octroi de prêts ;
10. placer les avoirs disponibles selon les termes du paragraphe 3 ;
11. effectuer d'autres opérations directement en rapport avec l'activité d'épargne-logement ou avec des activités autorisées aux points 1 à 10, qui sont utiles, en tous les cas assorties d'un faible risque et qui n'ouvrent pas de nouveaux champs d'activité.

(2) Le total des créances relatives aux prêts visés au paragraphe 1, point 2, et des garanties visées au paragraphe 1, point 4, ne doit pas dépasser le montant total des prêts d'épargne-logement et des prêts visés au paragraphe 1, point 1.

(3) Les Bausparkassen peuvent placer leurs disponibilités financières :

1. en avoirs dans le cadre du mécanisme de surveillance unique en vertu de l'article 6 du règlement (UE) n° 1024/2013 ou d'établissements de crédit relevant d'une instance de surveillance nationale au sein de l'Union

européenne, dans d'autres États signataires de l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique ;

2. en obligations nominatives émises par des établissements de crédit visés au point 1 ;
3. en certificats de dépôt émis par des établissements de crédit visés au point 1, pour autant que ces divers titres aient une durée résiduelle de maximum 12 mois ;
4. en titres en compte courant, titres non productifs d'intérêts et bons du Trésor émis par la République fédérale, ses fonds à affectation spéciale ou les Länder, ainsi que des titres comparables de l'Union européenne, de ses États membres ou d'autres États signataires de l'accord sur l'Espace économique européen ainsi que de la Confédération helvétique.
5. en obligations
  - a) émises par des établissements visés au point 4,
  - b) dont la rémunération et le remboursement sont garantis par un des organismes visés au point 4,
  - c) admises à la négociation sur un marché réglementé en vertu de l'article 2, paragraphe 5, de la loi relative à la négociation de titres et pour lesquelles le respect des engagements semble garanti pendant toute leur durée ;
6. en créances relatives à des prêts ayant donné lieu à l'établissement d'un titre de crédit, pour autant que ces créances puissent être cédées au moins deux fois après leur acquisition par la Bausparkasse et que le prêt ait été accordé,
  - a) à un des établissements visés au point 4, d'une autre collectivité publique régionale ou locale au sens de l'article 115 du règlement (UE) n° 575/2013 d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État signataire de l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique,
  - b) à d'autres collectivités ou institutions agréées de droit public, sur le territoire national, dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un autre État signataire de l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique,
  - c) à des entreprises ayant émis des valeurs mobilières admises sur un marché organisé conformément l'article 2 paragraphe 5 de la loi allemande sur la négociation de titres,
  - d) contre une garantie de versement des intérêts et de remboursement du capital par un des organismes visés au point 4 ci-dessus ;

la somme de toutes ces créances détenues par la Bausparkasse ne peut excéder ses fonds propres de garantie ;

7. en parts de fonds commun de placement investi selon le principe de diversification des risques par une société de gestion de capital ou une société d'investissements étrangère respectivement soumise à un contrôle public particulier aux fins de protéger les titulaires de parts, émises quand, selon les conditions contractuelles ou les statuts des sociétés en question, le patrimoine ne peut être investi que dans des titres de créance tels que définis aux points 1 à 6 et 8 et que dans des dépôts bancaires.
8. en actions
  - a) entièrement libérées et,

- b) admises à la négociation, admises sur un autre marché organisé ou prises en compte ou admises à la négociation sur une place boursière d'un État hors de l'Espace économique européen ou sur un autre marché organisé dudit État ou qui y sont prises en compte.

En fonction des parts de fonds conformément à la première phrase point 7, les placements visés à la première phrase point 8 sont plafonnés à 5 % du montant du fonds d'attribution en vertu de l'article 1, paragraphe 6. Les placements visés à la première phrase point 8 auprès de la même entreprise tenant compte des parts de fonds conformément à la première phrase point 7 sont plafonnés à 0,2 % du montant du fonds d'attribution en vertu de l'article 1, paragraphe 6,

(3a) Tant que, dans le cadre des pensions professionnelles, une Bausparkasse affecte un tiers de ses immobilisations incorporelles d'une manière correcte et dans la mesure admise en vue de respecter ses engagements de pension professionnelle, lequel est exclusivement dévolu à l'exécution des obligations nées dans le cadre des engagements de pension et préservé des prétentions de tous les autres créanciers, le tiers des placements de ces actifs immobilisés ne relève pas des restrictions du paragraphe 3. En fonction de la nature et de la durée des engagements de pension, les immobilisations incorporelles sont à investir de manière à instaurer un maximum de sécurité et de rentabilité tout en maintenant une bonne diversification et répartition des actifs ainsi que les liquidités en vue d'honorer les engagements.

(4) Les Bausparkassen sont autorisées à acquérir des terrains, des droits de superficie, des droits de copropriété ou de propriété partagée et des droits de superficie en copropriété ou en propriété partagée uniquement pour éviter des pertes éventuelles de créances et pour procurer des locaux professionnels à leur personnel.

(5) Les Bausparkassen ne peuvent s'engager, avant l'attribution d'un contrat d'épargne-logement, à verser le montant souscrit à l'épargnant-logement à une date déterminée.

## Article 5 Règles générales d'activité Conditions générales des contrats d'épargne-logement

(1) Les Bausparkassen doivent exercer leurs activités conformément aux Règles générales d'activité et aux Conditions générales applicables aux contrats d'épargne-logement qu'elles se donnent.

(2) Les Règles générales d'activité doivent comporter des dispositions concernant :

1. les méthodes et éléments de calcul relatifs à l'exécution des contrats d'épargne-logement avec l'indication du rapport individuel des prestations de l'épargnant et de la caisse (art. 5, par. 1, point 1) et la mention des délais d'attente correspondants ;
2. la composition du fonds d'attribution, les dates d'attribution ainsi que les conditions et le calcul de l'ordre d'attribution (procédure d'attribution),
- 2a. le calcul des produits dégagés sur le placement des moyens collectifs en vertu de l'article 1, paragraphe 7 ainsi que l'utilisation du poste spécial « Fonds de garantie technique » auquel ces produits sont affectés,
3. le calcul de la valeur de garantie des biens immobiliers affectés à la garantie du prêt,
4. le financement des opérations de viabilisation et de développement des zones résidentielles,
5. le financement des bâtiments destinés principalement ou exclusivement à un usage industriel ou commercial, pour autant que ceci soit conforme aux dispositions de l'article 1er,

6. la procédure de remboursement des dépôts inscrits au compte des contrats d'épargne-logement résiliés ;
7. une procédure simplifiée d'exécution des contrats d'épargne-logement, propre à garantir les intérêts des épargnants-logement en cas de cessation des activités de la caisse ou de retrait de son agrément par l'Autorité de Surveillance.

(3) Les Conditions générales des contrats d'épargne-logement doivent comporter des dispositions concernant :

1. le montant et l'échéance des prestations de l'épargnant-logement et de la caisse ainsi que les conséquences juridiques des retards dans la fourniture de ces prestations ;
2. les taux d'intérêt des dépôts et des prêts d'épargne-logement ;
3. le montant des coûts et des frais facturés aux épargnants-logement ;
4. les conditions d'attribution et la détermination de l'ordre d'attribution ainsi que les conditions de versement du montant souscrit ;
5. la garantie des créances relatives aux prêts d'épargne-logement ;
6. les conditions dans lesquelles un contrat d'épargne-logement peut être fractionné ou regroupé avec un autre contrat, ou le montant souscrit augmenté ou réduit ;
7. les conditions dans lesquelles les droits issus d'un contrat d'épargne-logement peuvent être cédés ou faire l'objet d'un nantissement ou un contrat peut être résilié, ainsi que les conséquences juridiques d'une résiliation ou d'une exécution simplifiée du contrat ;
8. le tribunal de domiciliation ou un contrat d'arbitrage ;
9. la souscription d'assurances en cas de décès, la somme assurée et les primes à verser par l'épargnant-logement ainsi que la possibilité de prendre en compte des assurances vie en cours, lorsque l'épargnant-logement est tenu de souscrire ce type d'assurance.

(4) Les Règles générales d'activité et Conditions générales des contrats d'épargne-logement :

1. doivent paraître garantir durablement l'exécution des engagements pris dans les contrats d'épargne-logement, et présenter en particulier, sur l'ensemble de leur durée, un rapport adéquat entre les prestations de l'épargnant-logement et celles de la caisse (rapport individuel des prestations épargnant-caisse) ; et
2. ne peuvent pas comporter des dispositions qui retardent de manière disproportionnée l'attribution des contrats d'épargne-logement, allongent exagérément la durée des contrats ou ne prennent pas suffisamment en compte les autres intérêts des épargnants.

(5) Si, pour le même fonds d'attribution, une Bausparkasse définit des Règles générales d'activité et des Conditions générales pour les contrats d'épargne de différents teneurs, ceux-ci doivent être définis de manière à garantir un degré élevé d'équité. Pour les tarifs qu'une Bausparkasse ne propose plus, il peut être dérogé à ce principe dans des cas exceptionnels.

## Article 6 Cession de portefeuille

(1) Le fonds d'attribution en vertu de l'article 1, paragraphe 6, ne peut servir qu'aux opérations d'épargne-logement et au remboursement de sommes empruntées ayant

servi à alimenter ledit fonds. Dans l'intervalle, la Bausparkasse est habilitée à investir les ressources du fonds d'attribution qui ne peuvent pas être allouées temporairement à l'attribution :

1. en vertu de l'article 4 paragraphe 3 ;
2. moyennant l'agrément de l'Autorité fédérale d'accorder des prêts conformément à l'article 4 paragraphe 1, points 1 et 2, lorsque la Bausparkasse, sur la base d'une liquidité durablement garantie de son fonds d'attribution sans l'injection de fonds propres et de fonds de tiers et sans les ressources du fonds technique de garantie, est toujours en mesure de satisfaire les demandes de versement de prêts d'épargne-logement et de dépôts d'épargne-logement.

Le fonds d'attribution doit être mis en œuvre de façon à obtenir des délais d'attente réguliers et aussi courts que possible. L'Autorité fédérale est habilitée à révoquer un agrément conformément à phrase 2, point 2, en particulier si les conditions du phrase 2 point 2 ne sont plus remplies.

(2) Dans l'optique de protéger les intérêts des épargnants, les Bausparkassen sont tenues de constituer un poste spécial « Fonds technique de garantie » chargé de garantir :

1. des délais d'attente réguliers et les plus courts possible ;
2. les marges d'intérêts collectives nécessaires à l'exercice à long terme de l'activité d'épargne-logement.

Les produits d'un placement des ressources collectives doivent être affectés au poste spécial, et ce à concurrence de la différence entre le rendement généré par l'investissement desdites ressources et les intérêts qu'elles auraient générés si elles avaient été affectées aux prêts d'épargne-logement (plus-values). La Bausparkasse doit utiliser le poste spécial conformément aux dispositions de la phase 1. De plus, elle peut l'utiliser moyennant l'aval de l'Autorité fédérale aux fins de protéger comme il se doit les intérêts des épargnants, si cela semble approprié et nécessaire, pour éliminer un risque inhérent à l'épargne-logement en vue de pérenniser l'exercice des activités d'épargne-logement. Un tel risque peut se présenter si :

1. les temps délais sont excessivement longs ;
2. l'attribution ne semble pas garantie ; ou
3. le respect des engagements pris par la Bausparkasse dans les contrats d'épargne-logement ne semble pas garanti.

La Bausparkasse peut, au terme d'un exercice, supprimer ce poste spécial pour autant qu'il dépasse 3 % des dépôts d'épargne-logement à ce moment-là.

(3) Les créances relatives aux prêts d'épargne-logement octroyés ainsi que les gages immobiliers et autres sûretés affectés à leur garantie ne peuvent être aliénés, servir de gage ou faire l'objet d'un nantissement que pour des opérations d'épargne-logement et les opérations de préfinancement et de financement intermédiaire. Ceci s'applique également aux créances relatives aux prêts de préfinancement et de financement intermédiaire ainsi qu'aux autres prêts d'épargne-logement à vocation résidentielle et aux gages immobiliers et autres sûretés affectés à leur garantie, sans préjudice de l'article 4 paragraphe 1 point 5 lettre c.

## Article 6a Missions du fonds d'attribution

(1) En principe, une Bausparkasse ne peut constituer qu'un seul fonds d'attribution pour les contrats d'épargne-logement. Des dérogations ne sont possibles que pour une durée limitée et seulement avec l'aval de l'Autorité fédérale.

(2) Pour les contrats d'épargne-logement dont l'exécution doit se faire en devises ou unités de compte, la Bausparkasse doit constituer systématiquement des fonds d'attribution distincts pour éviter les risques de change. L'Autorité fédérale peut, dans certains cas particuliers, exempter la caisse de l'obligation de créer des fonds d'attribution distincts lorsque les intérêts des épargnants-logements ne s'en trouvent pas lésés de manière substantielle.

## Article 7 Garantie de créances au titre de prêts

(1) Les créances relatives aux prêts d'épargne-logement et aux prêts visés à l'article 4, paragraphe 1, point 2, ainsi que les créances relatives aux prêts visés à l'article 4, paragraphe 1, point 1, doivent être garanties par la constitution d'hypothèques ou de dettes foncières à la charge d'un immeuble situé sur le territoire national, pour autant qu'elles ne soient pas garanties par la cession de droits issus de contrats d'épargne-logement. Est assimilé à la constitution d'une dette foncière le droit, que peut faire valoir une Bausparkasse à l'encontre d'un établissement de crédit, à la cession totale ou cession partielle d'une dette foncière dont l'établissement de crédit assure la gestion pour la caisse. Le prêt ne doit pas, en l'absence de sûretés supplémentaires suffisantes (sûretés complémentaires), dépasser les quatre premiers cinquièmes de la valeur de garantie du gage. Lors du financement de l'habitation propre, la Bausparkasse peut octroyer des prêts jusqu'à concurrence de la valeur hypothécaire.

(2) Les créances visées au paragraphe 1 ci-dessus, première phrase, peuvent aussi être garanties par la constitution de droits de gage fonciers sur un bien situé dans un autre pays de l'Union européenne ou dans un État signataire de l'accord sur l'Espace économique européen ou en Confédération helvétique, lorsque l'hypothèque en question est habituellement acceptée par les institutions financières de cet État membre pour garantir les créances résultant de prêts à la construction de logements.

(2a) Les créances visées au paragraphe 1 ci-dessus, première phrase, peuvent aussi être garanties par la constitution d'hypothèques sur un bien situé dans d'autres pays européens que ceux cités au paragraphe 2 à la condition que :

1. le pays soit membre à part entière de l'Organisation de Coopération et de Développement économique ;
2. l'hypothèque dans ce pays garantisse le remboursement et le paiement des intérêts des créances ; et
3. le montant total de ces prêts ne dépasse pas les fonds propres de garantie de la Bausparkasse.

(3) Il peut être fait abstraction d'une garantie sous la forme d'hypothèques si d'autres sûretés, d'un niveau suffisant, sont fournies (garanties complémentaires).

(4) Il peut être fait abstraction d'une garantie sous la forme d'hypothèques ou de garanties complémentaires :

1. en raison du montant peu élevé du prêt, une déclaration de l'emprunteur suffit, par laquelle il s'engage vis-à-vis de la Bausparkasse à ne pas faire obstacle à une garantie sous la forme d'hypothèques par le nantissement, pour garantir une autre dette, du bien susceptible d'être pris comme sûreté ou par l'aliénation de ce bien ; ou
2. une sûreté n'apparaît pas nécessaire en raison du montant peu élevé de l'emprunt. Si les prêts garantis conformément aux paragraphes 1 à 3 et les prêts aux termes des points 1 ou 2 sont destinés à la même mesure de financement, les prêts conformément au point 1 ou 2 en vertu des paragraphes 1 à 3 doivent être aussi garantis.

(5) Il peut être fait abstraction d'une garantie pour les prêts octroyés :

1. à des collectivités et institutions nationales de droit public ;
2. à l'Union européenne, à leurs États membres, à d'autres États signataires de l'accord sur l'Espace économique européen et à la Banque européenne d'investissement ;
3. aux autres collectivités publiques régionales ou locales au sens de l'article 115 du règlement (UE) n° 575/2013 d'un État membre de l'Union européenne ou d'un autre État signataire de l'accord sur l'Espace économique européen ou de la Confédération helvétique ;
4. à d'autres emprunteurs lorsque les prêts sont cautionnés par l'un des organes ou organismes visés aux points 1 à 3 ci-dessus.

(6) L'Autorité fédérale peut autoriser l'octroi de prêts sur la base de gages situés en dehors des États cités aux paragraphes 2 et 2a lorsque l'hypothèque à constituer ou des sûretés complémentaires paraissent justifier la dérogation.

(7) La valeur retenue comme valeur du gage affecté à la garantie du prêt (valeur hypothécaire) ne peut excéder sa valeur vénale. Pour la détermination de la valeur hypothécaire, seuls sont à prendre en considération les caractéristiques durables du bien constituant le gage et les revenus que celui-ci est susceptible d'assurer à son propriétaire, quel qu'il soit dans des conditions de gestion régulières.

## Article 8      Gestion du dire, modèles de simulation techniques pour l'épargne-logement

(1) La Bausparkasse doit disposer d'un système de gestion des risques autonome, adapté à ses besoins et conforme à l'article 25a paragraphe 1 de la loi portant organisation de la profession bancaire. Celui-ci comporte en particulier des procédures et méthodes permettant d'évaluer si les conditions visées à l'article 5 paragraphe 4 sont réunies en permanence.

(2) La Bausparkasse n'est pas habilitée à confier ou sous-traiter à des tiers les activités principales relatives à la gestion et à la maîtrise des risques inhérents à l'activité d'épargne-logement. Celles-ci comprennent notamment la gestion des risques de l'activité d'épargne-logement collective, la gestion collective et les activités d'audit interne y afférentes.

(3) La Bausparkasse est tenue, avec la diligence d'un commerçant avisé, de prendre les mesures nécessaires pour prévenir tout risque de change dans le cadre de ses activités.

(4) Dans le cadre de leur gestion des risques, les Bausparkassen sont tenues de mettre en œuvre des procédures et des méthodes adaptées, fondées sur des hypothèses techniques raisonnables en matière d'épargne-logement, permettant de prévoir avec suffisamment de précision l'évolution de l'activité d'épargne-logement, en particulier des dépôts et des prêts d'épargne-logement (modèle de simulations).

(5) La pertinence d'un modèle de simulation technique d'épargne-logement doit être vérifiée avant sa première mise en œuvre et lors des changements significatifs de commissaire aux comptes indépendant ou d'un cabinet d'audit indépendant. Le réviseur doit en particulier juger si ledit modèle de simulation technique permet d'estimer avec suffisamment de précision l'évolution de l'activité d'épargne-logement, en particulier des dépôts et des prêts d'épargne-logement. Il doit rendre compte de la nature et de l'ampleur ainsi que du résultat de son analyse, par écrit ou par voie électronique, avec toute la clarté nécessaire (rapport d'audit). Le réviseur doit résumer le résultat de l'analyse dans une attestation de vérification jointe au rapport d'audit. L'article 28 paragraphe 1 et 2 de la loi portant organisation de la profession bancaire s'applique mutatis mutandis.

## Article 9 Modification des Règles générales d'activité et des Conditions générales des contrats d'épargne-logement

(1) Les modifications et avenants susceptibles d'être apportés aux Règles générales d'activité et aux Conditions générales des contrats d'épargne-logement en ce qui concerne les dispositions de l'article 5, paragraphes 2 et 3, points 1, 2 et 4 à 9, ainsi que les Règles générales d'activité et les Conditions générales des contrats d'épargne-logement destinées à être appliquées à de nouveaux tarifs d'épargne-logement requièrent l'aval de l'Autorité fédérale. L'article 37 paragraphe 4 de la loi fédérale sur la procédure administrative est applicable. Cette autorisation peut être accordée avec effet sur les contrats en cours pour autant que les modifications et avenants destinés à être apportés apparaissent nécessaires pour préserver de manière suffisante les intérêts des épargnants-logements. L'autorisation peut être refusée, en particulier si les conditions visées à l'article 5 ou dans le décret édicté en vertu de l'article 10 en exécution de l'article 5 ne sont pas remplies. Tous les autres modifications ou avenants doivent être notifiés à l'Autorité fédérale au moins trois mois avant leur entrée en vigueur.

(2) Si le respect des engagements pris par la Bausparkasse dans le cadre des contrats d'épargne-logement ne paraît plus assuré, l'Autorité fédérale peut exiger de la caisse qu'elle modifie ses Règles générales d'activité et ses Conditions générales applicables aux contrats d'épargne-logement. Dans une telle hypothèse, l'Autorité fédérale peut, sans préjudice des missions que lui confère l'article 46, paragraphe 1, de la loi portant organisation de la profession bancaire, interdire à la caisse de conclure de nouveaux contrats.

## Article 10 Prise de dispositions réglementaires

Pour assurer la bonne exécution des engagements des Bausparkassen envers leurs créanciers, en particulier pour garantir les actifs qui leur sont confiés et une disponibilité suffisante pour l'attribution des montants souscrits ainsi que pour maintenir durablement un rythme d'attribution aussi régulier que possible, le ministre fédéral des Finances peut, après consultation de la Banque centrale allemande et des associations nationales des Bausparkassen, arrêter toutes les dispositions utiles par voie de règlement :

1. sur les conditions détaillées pour l'utilisation transitoire des ressources du fonds d'attribution conformément à l'article 6, paragraphe 1 ;
2. sur la proportion admise de contrats d'épargne-logement dépassant un montant à fixer dans le règlement (gros contrats) par rapport au total des montants des contrats non souscrits dans une année civile ainsi que la proportion admise de gros contrats par rapport à l'encours total des contrats d'une Bausparkasse au cours d'une année civile ; les contrats souscrits dans un délai de douze mois par le même épargnant-logement sont considérés comme un seul et unique contrat ; sur le contingent admissible de gros contrats, il faut en outre imputer les contrats sur lesquels l'épargnant-logement a versé au cours de la première année suivant la conclusion du contrat l'épargne minimale requise pour l'attribution aux termes des Règles générales d'activité ;
3. sur les conditions d'octroi des prêts destinés au financement de projets de construction à caractère industriel ou commercial et sur la proportion admise de contrats de cette nature par rapport à l'encours global des créances à titre de prêts d'une Bausparkasse, cette proportion ne peut être fixée à un niveau supérieur à 3 % ;
4. sur les plafonds en pourcentage des fonds propres de garantie des Bausparkassen que les prêts visés à l'article 4, paragraphe 1, point 7, accordés globalement ou à une même entreprise ne sont pas censés dépasser,

- 4a. sur les investissements en vertu de l'article 4, paragraphe 3, première phrase, en particulier au moyen d'exigences quantitatives et qualitatives, qui peuvent inclure des restrictions, qui dépassent les exigences visées l'article 4 paragraphe 3, première et deuxième phrases, quand il est nécessaire d'assurer une sécurité et une rentabilité maximales des liquidités en permanence tout en maintenant une bonne diversification et répartition des actifs ;
5. sur les sûretés appropriées ;
6. sur les sûretés appropriées ainsi que la proportion admise de prêts faisant intervenir des garanties complémentaires par rapport à l'encours total des créances à titre de prêts d'une Bausparkasse,
- 6a. sur le montant jusqu'à concurrence duquel une Bausparkasse peut, dans les cas particuliers, accorder des prêts sans garantie aux termes de l'article 7, paragraphe 4, point 2 et des prêts contre remise d'une déclaration d'engagement conformément à l'article 7, paragraphe 4, point 1 ainsi que sur la proportion admise de prêts de cette nature par rapport à l'encours total des créances à titre de prêts d'une Bausparkasse ; la proportion fixée ne peut pas dépasser 30 % ;
7. sur les conditions et les exigences suivantes, y compris les définitions requises :
  - a) les critères détaillés de l'article 5, paragraphe 1 à 3, en particulier la définition d'exigences minimales relatives aux dispositions citées dans les Règles générales d'activité et Conditions générales des contrats d'épargne-logement,
  - b) les critères détaillés de l'article 5 paragraphe 4 et 5, notamment des dispositions relatives aux marges d'intérêts tarifaires,
  - c) les conditions minimales d'attribution, en particulier l'épargne minimum à réaliser et le calcul d'un indice minimum de valorisation, afin de garantir un rapport individuel adéquat des prestations épargnant-caisse,
  - d) les conditions dans lesquelles la Bausparkasse doit adapter ses critères d'attribution, et
  - e) les exigences relatives au rapport individuel des prestations épargnant-caisse, en particulier la détermination de seuils supérieurs et inférieurs ;
8. sur les dispositions détaillées relatives au calcul des plus-values visées à l'article 6, paragraphe 2, première et deuxième phrases et à leur affectation au poste spécial « Fonds technique de garantie » ;
9. sur les conditions précises dans lesquelles le poste spécial « Fonds technique de garantie » aux termes de l'article 6, paragraphe 2 phrases 3 à 5 peut être utilisé, et à quel moment il faut au plus tard y avoir recours ainsi que les conditions précises dans lesquelles ce poste spécial conformément à l'article 6, paragraphe 2, sixième phrase peut être supprimé, et à quel moment il doit être au plus tard supprimé ;
10. sur les méthodes et procédures des Bausparkassen ainsi que les principes techniques requis des Bausparkassen, qui peuvent être utilisés afin de vérifier,
  - a) si, aux termes de l'article 5, paragraphe 4, les Règles générales d'activité et les Conditions générales applicables aux contrats d'épargne-logement semblent garantir durablement la capacité de la Bausparkasse à tenir ses engagements à long terme et ne comportent pas de

dispositions qui retardent de manière disproportionnée l'attribution des contrats d'épargne-logement, allongent exagérément la durée des contrats ou ne prennent pas suffisamment en compte les autres intérêts des épargnants,

- b) si, aux termes de l'article 5 paragraphe 5 première phrase, un degré d'équité élevé est garanti entre les tarifs d'épargne-logement,
  - c) si, aux termes de l'article 6 paragraphe 1, point 2, la Bausparkasse, sur la base d'une liquidité durablement garantie de son fonds d'attribution sans l'injection de fonds propres et de fonds de tiers et sans les ressources du fonds technique de garantir, est toujours en mesure de satisfaire les demandes de versement des prêts d'épargne-logement et des dépôts d'épargne-logement,
  - d) si, aux termes de l'article 6 paragraphe 2 quatrième phrase, les autres intérêts des épargnants sont suffisamment préservés,
  - e) si, aux termes de l'article 6 paragraphe 2 quatrième phrase, il existe un risque technique inhérent à l'épargne-logement pour l'exercice à long terme de cette activité,
  - f) si, aux termes de l'article 6 paragraphe 2, cinquième phrase, point 1, les délais d'attente sont exagérément longs,
  - g) si, aux termes de l'article 6 paragraphe 2, cinquième phrase, point 2, l'attribution semble ne pas être garantie,
  - h) si, aux termes de l'article 6 paragraphe 2, cinquième phrase, point 3, le respect des engagements pris par la Bausparkasse dans les contrats d'épargne-logement ne semble pas garanti,
  - i) si, aux termes de l'article 9 paragraphe 1, deuxième phrase et de l'article 14, paragraphe 3, les modifications et avenants apportés pour préserver de manière suffisante les intérêts des épargnants-logements s'avèrent nécessaires,
  - j) si, aux termes de l'article 14, paragraphe 1 quatrième phrase, le transfert met en péril les intérêts des épargnants de la caisse subrogatrice ou de la caisse subrogée,
  - k) si, aux termes de l'article 16, paragraphe 3, deuxième phrase, le plan de liquidation ordonnée ne met pas en péril les intérêts des épargnants ;
11. sur les dispositions détaillées sur la nature, la portée, le calendrier et la forme des documents et des informations que Bausparkasse doit joindre à la demande en vertu de l'article 3, paragraphe 4 ;
12. sur les dispositions détaillées sur la nature, la portée, le calendrier et la forme des rapports d'activité collectifs, que la Bausparkasse doit établir conformément à l'article 3, paragraphe 5, en particulier la formulation de scénarios, de variables, de paramètres, de dates butoir et de méthodes de calcul pour le rapport d'activité collectif, y compris les mises à jour et les prévisions ainsi que la détermination de la forme et du délai dans lesquels ledit rapport doit être soumis ;
13. sur les dispositions détaillées concernant les exigences relatives à un modèle de simulation technique spécifique à l'épargne-logement aux termes de l'article 8, paragraphe 4 et à son champ d'application ainsi que sur la nature, la portée et la forme des résultats dudit modèle et, sans préjudice de l'article 3, paragraphe 6, sur la date à laquelle il y a lieu de présenter ces résultats à l'Autorité fédérale de Surveillance financière ;
14. sur les dispositions détaillées concernant :

- a) l'objet de l'audit à réaliser en vertu de l'article 8, paragraphe 5 ainsi que le moment de sa réalisation,
- b) la teneur des rapports d'audit à établir conformément à l'article 8, paragraphe 5 et des attestations de vérification ainsi que le moment auquel ces documents doivent être respectivement remis à l'Autorité fédérale.

Le ministre fédéral des Finances peut transférer le pouvoir qui lui est conféré à l'Autorité fédérale par voie de règlement.

## Article 11 Révocation de directeurs d'établissement

En dehors des motifs mentionnés à l'article 36 de la loi portant organisation de la profession bancaire, l'Autorité fédérale peut aussi exiger la révocation du directeur d'une Bausparkasse lorsque celui-ci enfreint intentionnellement ou par négligence les dispositions de la présente loi ou de ses règlements d'application, les injonctions de l'Autorité fédérale ou les dispositions des Règles générales d'activité ou des Conditions générales des contrats d'épargne-logement visées à l'article 5, paragraphes 2 et 3, et qu'il continue à les enfreindre en dépit des avertissements de l'Autorité fédérale.

## Article 12 Contrôleur

(1) L'Autorité fédérale désigne un contrôleur dans chaque Bausparkasse. Avant que cette désignation n'intervienne, la caisse et, pour autant qu'une autre surveillance soit exercée par des pouvoirs publics, telle qu'elle est visée à l'article 3, paragraphe 2, l'autorité responsable de cette surveillance doivent être consultées. La désignation peut être à tout moment révoquée.

(2) Le contrôleur doit veiller à ce que les dispositions des Conditions générales des contrats d'épargne-logement concernant la procédure d'attribution soient respectées.

(3) Le contrôleur est autorisé à consulter les livres et les écritures de la caisse d'épargne-logement pour autant que ceux-ci aient un rapport avec la procédure d'attribution. En cas de litiges entre la caisse et le correspondant en ce qui concerne les attributions de ce dernier, c'est l'Autorité fédérale qui tranche.

(4) Le contrôleur communique à l'Autorité fédérale les constatations et les observations auxquelles il procède. Il ne reçoit pas d'instructions de l'Autorité fédérale.

(5) Le contrôleur perçoit une rémunération appropriée de l'Autorité fédérale ; la Bausparkasse est tenue de rembourser cette dernière sous la forme d'une écriture distincte conformément à l'article 51, paragraphe 3, de la loi portant organisation de la profession bancaire qui s'applique mutatis mutandis.

## Article 13 Devoirs particuliers du commissaire aux comptes

Lors de la vérification des comptes annuels d'une Bausparkasse, le commissaire aux comptes est tenu de vérifier également si :

1. les montants souscrits ont été attribués conformément aux Conditions générales des contrats d'épargne-logement ;
2. la caisse a respecté les dispositions des Règles générales d'activité visées à l'article 5, paragraphe 2, point 2, et des Conditions générales des contrats d'épargne-logement visées à l'article 5, paragraphe 3, point 5 ; et
3. les dispositions du règlement adopté conformément à l'article 10 ont été respectées.

Les conclusions doivent être consignées dans le rapport d'audit.

## Article 14 Cession de portefeuille

(1) Tout contrat destiné à transférer en tout ou en partie le portefeuille de contrats d'une Bausparkasse avec les actifs et les passifs correspondants à une autre caisse ou à plusieurs autres caisses est soumis à l'aval de l'Autorité fédérale. Cette autorisation doit être publiée par l'Autorité fédérale dans le Bulletin fédéral ; la publication tient lieu de notification aux épargnants-logement. Les droits et obligations de la caisse subrogatrice, issus des contrats d'épargne-logement, sont transférés par l'acte d'autorisation à la caisse subrogée au regard également des effets qu'ils comportent pour les épargnants-logement ; l'article 415 du Code civil n'est pas applicable ici. L'autorisation ne peut être refusée que si le transfert met en péril les intérêts des épargnants-logements de la caisse subrogatrice ou de la caisse subrogée.

(2) Le contrat requiert la forme écrite.

(3) En vue du regroupement des collectifs, l'Autorité fédérale autorise, sur demande, dans un délai de douze mois suivant un transfert de la Bausparkasse visé au paragraphe 1 ou sa fusion, que des modifications ou des avenants soient apportés aux Règles générales d'activité et aux Conditions générales relatives aux contrats d'épargne-logement, à condition que ces modifications et avenants apparaissent nécessaires pour préserver suffisamment les intérêts des épargnants-logement, à moins que lesdites modifications et lesdits avenants ne semblent pas nécessaires ou judicieux pour le regroupement de l'encours des contrats d'épargne-logement.

## Article 15 Interdiction des paiements, Consentement à procédure d'exécution simplifiée

(1) Si l'exécution des engagements d'une caisse est en péril et s'il apparaît nécessaire, au regard des intérêts des épargnants-logement et des autres créanciers, d'éviter la faillite, l'Autorité fédérale peut décréter une interdiction provisionnelle de tous les paiements. Dans de telles circonstances, il peut également consentir à une procédure d'exécution simplifiée des contrats (article 5, paragraphe 2, point 7). Les dispositions de la loi relative au régime des faillites sont conformément applicables.

(2) Les dispositions de la loi allemande sur le redressement et la résolution, de la loi allemande de réorganisation des établissements de crédit ainsi que l'article 48 t de la loi portant organisation de la profession bancaire restent respectivement d'application.

## Article 16 Cessation des activités

(1) Si une Bausparkasse décide de cesser ses activités ou si l'Autorité fédérale ordonne la cessation des activités d'une Bausparkasse aux termes de l'article 2 paragraphe 6, la Bausparkasse est mise en liquidation dans le cadre des dispositions légales d'application en tenant compte des intérêts des épargnants. Si cela s'avère nécessaire pour prévenir les désagréments pour les intérêts des épargnants, la Bausparkasse doit faire en sorte de transférer son activité d'épargne-logement à une autre aux termes de l'article 14 paragraphe 1. L'article 2 paragraphe 5 s'applique mutatis mutandis.

(2) En vertu du paragraphe 1, la Bausparkasse doit soumettre un plan de résolution à l'Autorité fédérale, à moins qu'une procédure de faillite n'ait été ouverte. Dans ce plan, la Bausparkasse doit notamment exposer à l'Autorité fédérale :

1. qu'elle a essayé en vain de transférer ses activités d'épargne-logement à une autre Bausparkasse conformément à l'article 14, paragraphe 1 ou que la liquidation ne présente aucun désagrément pour les épargnants ;
2. l'encours de ses contrats d'épargne-logement ainsi que ses actifs et passifs liés ;

3. de quelle manière les contrats d'épargne-logement et leurs actifs et passifs seront liquidés, en veillant à faire figurer séparément les attributions qui sont encore censées être effectuées ;
4. de quelle manière, avec quelle ampleur et à quel moment elle pourra satisfaire ses créanciers ;
5. si des contrats ont été transférés à une autre Bausparkasse, et le cas échéant lesquels ; et
6. la date à laquelle la liquidation est censée se terminer.

(3) Le plan requiert l'aval de l'Autorité fédérale. L'Autorité fédérale peut signifier son refus si le plan de liquidation ordonnée n'offre apparemment pas de garanties d'une prise en compte des intérêts des épargnants. C'est particulièrement le cas si un transfert des activités était de nature à éviter les désagréments d'une liquidation pour l'épargnant.

(4) Les obligations de la Bausparkasse conformément aux paragraphes 1 et 2 font partie intégrante de la liquidation. Si la Bausparkasse ne les respecte pas ou pas assez ou si les conditions visées au paragraphe 3, deuxième phrase ne sont pas réunies et si l'Autorité fédérale refuse d'approuver le plan, cette dernière est habilitée à prendre des mesures en vue de garantir la liquidation ordonnée en tenant compte des intérêts des épargnants. Elle peut en particulier :

1. en vertu du paragraphe 6, à relier à l'article 38 paragraphe 2 de la loi allemande portant organisation de la profession bancaire, demander la désignation de liquidateurs ou les nommer ;
2. établir un plan pour la Bausparkasse.

(5) Si l'Autorité fédérale donne son aval au plan ou en établit un, la Bausparkasse doit être liquidée selon ledit plan, dans le cadre des dispositions légales en vigueur. En cas de modification ultérieure du plan, les paragraphes 2 à 6 s'appliquent mutatis mutandis.

(6) Sauf disposition contraire dans la présente loi, l'article 38 paragraphes 2 à 3 de la loi allemande portant organisation de la profession bancaire est d'application. Si les conditions visées au paragraphe 4 sont réunies, il est supposé que les personnes désignées pour procéder à la liquidation n'offrent aucune garantie d'une liquidation correcte au sens de l'article 38 paragraphe 2 deuxième phrase de loi allemande portant organisation de la profession bancaire. Les dispositions de la loi de récupération et de résolution, de la loi de réorganisation des établissements de crédit et de l'article 48t de la loi portant organisation de la profession bancaire restent d'application.

### Article 17 Dénomination « Bausparkasse »

(1) La dénomination « Bausparkasse » ou toute autre dénomination comportant le mot « Bausparkasse » ou la racine « Bauspar » ne peuvent être utilisées comme raison sociale ou apposition à la raison sociale, comme désignation de l'objet de la société ou à des fins publicitaires que par des établissements habilités à exercer les activités propres à une Bausparkasse.

(2) Le paragraphe 1 ne s'applique pas aux établissements qui utilisent le mot « Bausparkasse » ou une dénomination dans laquelle entre le mot « Bausparkasse » ou la racine « Bauspar » dans un contexte qui ne peut absolument pas donner l'impression qu'ils pratiquent des opérations d'épargne-logement.

(3) Les dispositions des articles 42 et 43 de la loi portant organisation de la profession bancaire s'appliquent mutatis mutandis.

## Article 18 Dispositions relatives aux Bausparkassen existantes et aux caisses sans autonomie juridique nouvellement créées

(1) S'agissant des établissements de crédit qui, à l'entrée en vigueur de la présente loi, étaient autorisés à pratiquer l'épargne-logement, l'agrément requis aux termes de l'article 32 de la loi portant organisation de la profession bancaire pour l'exercice des opérations bancaires auxquelles sont habilitées les Bausparkassen est considérée comme accordée. Le délai visé à l'article 35, paragraphe 1, de la loi portant organisation de la profession bancaire commence à courir à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

(2) Les établissements de crédit qui, à l'entrée en vigueur de la présente loi, étaient autorisés à pratiquer l'épargne-logement par l'intermédiaire d'organismes dépourvus d'autonomie juridique sont considérés à ce titre comme des Bausparkassen. Ils sont tenus de gérer le patrimoine de la Bausparkasse séparément du reste de leur patrimoine, d'établir pour la caisse des comptes annuels distincts et de fournir un rapport d'activité particulier. Les dispositions concernant la vérification de la comptabilité, des comptes annuels et du rapport d'activité des établissements de crédit s'appliquent mutatis mutandis. Le capital affecté à l'exploitation de la caisse et les réserves portées dans les comptes annuels distincts sont réputés constituer les fonds propres de garantie de la caisse.

(3) Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux Bausparkassen qui, avant l'entrée en vigueur de la présente loi, pratiquaient des opérations autres que celles autorisées aux termes de l'article 4 ou dans un cadre plus large que celui autorisé par les articles 4, 6 et 7 ainsi que par les règlements adoptés conformément à l'article 10, pour autant que des contrats déjà conclus soient concernés. L'Autorité fédérale peut fixer un délai approprié pour la résolution de ces opérations.

(4) Les dispositions du paragraphe 3 s'appliquent de manière analogue aux établissements de crédit qui poursuivent l'activité d'épargne-logement après l'entrée en vigueur de la présente loi par l'intermédiaire d'organismes sans autonomie juridique.

## Article 19 Régime transitoire

(1) Les dispositions législatives et réglementaires régissant l'épargne-logement et les règles adoptées sur la base des dispositions existantes restent en vigueur pour autant qu'elles ne sont pas contredites par des dispositions de la présente loi ou de la loi portant organisation de la profession bancaire. Les dispositions législatives et réglementaires qui imposent des règles plus strictes que la présente loi pour les activités de certaines catégories de Bausparkassen ne sont pas affectées.

(2) (supprimé)

(3) La compétence dévolue aux Länder par la confirmation, après la réforme monétaire, des bilans d'ouverture des Bausparkassen soumises à leur contrôle public spécifique n'est pas affectée par les dispositions de la présente loi.

(4) Les produits visés à l'article 6, paragraphe 1, qui ont été réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2001 doivent être affectés à hauteur de 60 % au moins au poste spécial « Fonds technique de garantie ». Les produits visés à l'article 6, paragraphe 1, n'ont pas à être affectés au poste spécial « Fonds technique de garantie » dès lors que les ressources du fonds d'attribution qui ne peuvent, temporairement, être attribuées proviennent de contrats souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1991.

(5) La Bausparkasse peut, en dérogation aux dispositions de l'article 4, paragraphe 1, point 6, première phrase, détenir des parts d'une entreprise d'un montant total supérieur au tiers de la valeur nominale de l'ensemble des parts de cette entreprise si elle a repris ou acquis ces parts en y étant autorisée antérieurement au 31 mai 1990.

(5a) Les dispositions de l'article 4, paragraphe 3 première phrase point 8 et de l'article 4, paragraphe 3, deuxième et troisième phrases s'appliquent pour la première fois aux investissements réalisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

(6) Les produits affectés au poste spécial « Fonds de garantie technique » dans la version en vigueur jusqu'au 28. décembre 2015 aux termes de l'article 6 paragraphe 1 deuxième phrase sont considérés comme constitués dans la version en vigueur à compter du 29. décembre 2015, à condition que ce poste spécial n'ait pas été dissous par la Bausparkasse avant le 28. décembre 2015 conformément à l'article 6 paragraphe 2 troisième phrase dans sa version en vigueur jusqu'au 28. décembre 2015. À compter du 29. décembre 2015, le poste spécial ne peut être utilisé ou dissous que conformément à la version en vigueur à compter du 29. décembre 2015 en vertu de l'article 6 paragraphe 2.

(7) L'article 8 paragraphe 5 s'applique pour la première fois aux modèles de simulation techniques pour l'épargne-logement à mettre en œuvre selon l'article 8 paragraphe 4, qui sont utilisés 18 mois après l'entrée en vigueur du règlement à édicter selon l'article 10, qui connaît des dispositions visées à l'article 10 première phrase point 13.

[Article 20](#)      [Modification et abrogation de dispositions législatives et réglementaires](#)

[Article 21](#)      [Entrée en vigueur](#)

# Décret relatif à la loi sur les Bausparkassen (décret Bausparkassen)

---

Conformément à l'article 10 de la loi relative aux Bausparkassen (caisses d'épargne-logement) modifié par l'article 1 paragraphe 12 de la loi du 21 décembre 2015 (BGBl. I p. 2399), à rapprocher de l'article 1 du décret relatif au transfert, à l'Autorité fédérale de Surveillance financière, de l'autorisation d'édicter des décrets en vertu de l'article 10, paragraphe 1 de la loi relative aux Bausparkassen, modifié par l'article 1, paragraphe 4, point 2 du décret du 13 décembre 2002 (BGBl. 2003 I, p. 2), le Service public fédéral allemand des Finances, après consultation de la Banque centrale allemande et des associations nationales des Bausparkassen, prend les dispositions suivantes :

## Article 1 Modèles de simulation techniques pour l'épargne-logement

(1) Un modèle de simulation technique de l'épargne-logement n'est adapté qu'aux missions définies à l'article 8 paragraphe 4 de la loi relative aux Bausparkassen et à l'article 2 ainsi que pour déterminer si, en vertu de l'article 4 paragraphe 3, des liquidités collectives durablement garanties sont assurées et si la caisse d'épargne-logement est à tout moment en mesure, au vu desdites liquidités, de satisfaire les demandes de versement de prêts d'épargne-logement quand une pérennité suffisamment précise de l'évolution de l'activité d'épargne-logement au sens de l'article 1 paragraphe 1 de la loi relative aux Bausparkassen ainsi que des produits et charges d'intérêts correspondants est possible sur une période de généralement 20 ans (période de simulation).

(2) Pour évaluer la qualité du modèle de simulation technique, chaque caisse d'épargne-logement est tenue de procéder au moins une fois par an à un contrôle ex post. Pour évaluer la qualité des paramètres de simulation, il convient d'effectuer au moins une fois par an des comparaisons objectif-résultat. La caisse d'épargne-logement est tenue de synthétiser les résultats du contrôle ex post et de la comparaison objectif-résultat dans un rapport de validation. Le rapport de validation est à soumettre :

1. une fois à un commissaire aux comptes indépendant ou à un cabinet d'audit indépendant dans le cadre d'un audit visé à l'article 8, paragraphe 5 de la loi relative aux Bausparkassen ; et
2. chaque année à l'autorité fédérale dans le cadre du rapport d'activité collectif conformément à l'article 3.

(3) En vue d'évaluer si le modèle de simulation technique du plan d'épargne-logement est conforme à l'article 1, le commissaire aux comptes visé à l'article 8 paragraphe 5 de la loi relative aux Bausparkassen doit déterminer en particulier :

1. si les hypothèses à la base de la simulation semblent plausibles et ont été dûment expliquées et justifiées ;
2. si les paramètres de simulation ont été établis de manière plausible et exhaustive au moyen de méthodes appropriées et avec suffisamment de précision en tenant compte du comportement éventuel de l'épargnant ainsi que de la conjoncture économique générale ;
3. si les périodes de calcul internes du modèle de simulation n'ont pas plus de trois mois ;

4. si, à paramètres de simulation constants, la simulation débouche sur une situation d'équilibre en termes de réserves et de chiffre d'affaires constants et si, lors de la fixation d'un tarif pour une durée de simulation suffisamment longue, les réserves sont en général remises à zéro ;
5. si, lors du recours à un échantillon ou à une autre méthode appropriée pour la compression de la masse d'informations, il a été suffisamment tenu compte de l'encours des contrats ;
6. si la structure du modèle et le déroulement de la procédure, y compris la détermination des antécédents et des paramètres, sont étayés par écrit et si l'on veille à ce que cette documentation soit régulièrement mise à jour ;
7. les résultats du rapport de validation conformément à l'article 2 ne sont pas contraires aux dispositions de l'article 1.

Le rapport d'audit établi conformément à l'article 8, paragraphe 5 de la loi relative aux Bausparkassen doit indiquer clairement que les exigences relatives au modèle de simulation technique du plan d'épargne-logement visées à l'article 1 et 2 sont remplies. À l'issue immédiate de sa vérification, le commissaire aux comptes doit remettre à l'Autorité fédérale le rapport d'audit et l'attestation de vérification conformément à l'article 8, paragraphe 5 de la loi relative aux Bausparkassen.

(4) L'Autorité fédérale peut interdire à la Bausparkasse d'utiliser le modèle de simulation technique de l'épargne-logement, pour l'ensemble ou une partie des missions énoncées à l'article 1, si celle-ci contrevient aux dispositions des paragraphes de 1 à 3. Pour évaluer si les conditions des paragraphes 1 à 3 sont réunies, l'Autorité fédérale consulte généralement le rapport d'audit et l'attestation de vérification visés au paragraphe 3.

## Article 2 Simulations et prévisions

(1) Dans le cadre des simulations et prévisions à effectuer en vertu des dispositions de l'article 8 paragraphe 4 de la loi relative aux Bausparkassen ainsi que du présent décret, la caisse d'épargne-logement doit simuler à la fois un scénario de référence et des scénarios de crise appropriés. Un scénario de référence représente en particulier l'évolution des rendements et des liquidités escomptée par la caisse d'épargne-logement en tenant compte des taux d'intérêt du marché attendus sur une période donnée. Un scénario de crise postule une évolution de certains paramètres défavorables du point de vue de la caisse d'épargne-logement et qui dévie du scénario de référence, tels que le niveau des taux d'intérêt du marché ou le développement de nouvelles activités.

(2) Les résultats d'une simulation réalisée à l'aide d'un modèle de simulation technique du plan d'épargne-logement en vertu de l'article 8 paragraphe 4 de la loi relative aux Bausparkassen (résultats de la simulation) doivent être dûment étayés par la caisse d'épargne-logement. À cette fin, la Bausparkasse doit établir un rapport. Celui-ci doit présenter et justifier de manière exhaustive :

1. les hypothèses à la base des résultats de la simulation ;
2. les paramètres de simulation et les corrélations qui donnent lieu auxdits résultats ;

(3) L'Autorité fédérale peut prescrire la structure des scénarios et réclamer, le cas échéant, d'autres scénarios, si cela s'avérait nécessaire aux fins considérées.

(4) L'Autorité fédérale peut avoir accès aux résultats de la simulation pour vérifier le respect des conditions visées à l'article 10, point 10, lettres de a à k, de la loi relative aux Bausparkassen. Pour évaluer la conformité à la première phrase, l'Autorité fédérale peut aussi avoir accès à d'autres variables financières et comptables en rapport avec l'activité d'épargne-logement. La caisse d'épargne-logement doit prévoir l'évolution desdites variables sur une période de 20 ans en règle générale (période

prévisionnelle). Parmi les variables financières et comptables en vertu de la première phrase, citons :

1. le montant des crédits de préfinancement ou des crédits relais en vertu de l'article 4, paragraphe 1, point 1, de la loi relative aux Bausparkassen ;
2. le montant des autres prêts-logement conformément à l'article 4, paragraphe 1, point 2, de la loi relative aux Bausparkassen ;
3. le montant des dépôts conformément à l'article 4, paragraphe 3 de la loi relative aux Bausparkassen ;
4. le montant des engagements pris par les Bausparkassen en vue de garantir le prêt d'épargne-logement et le prêt conformément à l'article 4 paragraphe 1, points 1 et 2 de la loi relative aux Bausparkassen ainsi que pour prévoir les moyens essentiels à l'exercice d'activités selon les dispositions de l'article 4, paragraphe 1, point 5 de ladite loi ;
5. le montant du fonds technique de garantie de l'épargne-logement conformément à l'article 6 paragraphe 2 de la loi relative aux Bausparkassen ;
6. le montant des recettes et des dépenses respectives, qui sont chacun tributaires des valeurs figurant aux points de 1 à 5 ;
7. le montant du passif non productif d'intérêts ;
8. le montant des charges administratives ;
9. le montant du produit net des commissions ;
10. le montant du résultat d'exploitation partiel tel que défini à la cinquième phrase ;
11. la marge d'intérêts collective telle que définie à la sixième phrase ;
12. la marge d'intérêts collective conformément à l'article 1, paragraphe 4, première phrase de la loi relative aux Bausparkassen ;
13. le produit net d'intérêts collectif en vertu de l'article 1 paragraphe 4, deuxième phrase de la loi relative aux Bausparkassen ;
14. le produit net d'intérêts total.

Le résultat d'exploitation partiel tel que défini à la quatrième phrase, point 10, est la somme du produit net d'intérêts et des produits des commissions diminuée des charges administratives. La marge d'intérêts collective au sens de la quatrième phrase point 11 est la différence entre les intérêts moyens des prêts d'épargne-logement et le taux d'intérêt moyen des dépôts d'épargne. Le taux d'intérêt moyen des prêts d'épargne-logement tel que défini à la sixième phrase est le rapport entre le capital constitué par les intérêts et l'encours moyen annuel des prêts d'épargne-logement. Le taux d'intérêt moyen des dépôts d'épargne-logement tel que défini à la sixième phrase est le rapport entre les charges d'intérêts et l'encours moyen annuel des dépôts d'épargne-logement. Les hypothèses à la base des prévisions relatives à l'évolution des valeurs visées à la quatrième phrase, points 1 à 9, doivent être étayées et explicitées.

(5) L'Autorité fédérale peut désigner d'autres valeurs prévisionnelles, si elle l'estime nécessaire, en vue de déterminer si les conditions visées à l'article 10, point 10, lettres a à k de la loi relative aux Bausparkassen sont réunies.

(6) La caisse d'épargne-logement est tenue de dûment étayer les résultats des prévisions en vertu des paragraphes 4 et 5 (résultats prévisionnels). Le paragraphe 1, première phrase, et le paragraphe 3 s'appliquent mutatis mutandis. La Bausparkasse est tenue d'étayer et d'explicitier les hypothèses à la base des résultats prévisionnels, les paramètres prévisionnels et les corrélations qui conduisent aux

résultats prévisionnels respectifs, ainsi que les corrélations avec les résultats de la simulation, conformément au paragraphe 2.

(7) L'Autorité fédérale peut préciser le format de présentation des résultats prévisionnels et des résultats de la simulation et de leur justification, en particulier leur rapprochement dans un rapport conjoint.

(8) Pour les demandes d'agrément conformément à l'article 6, paragraphe 1, deuxième phrase, point 2 et paragraphe 2, quatrième phrase ainsi qu'à l'article 9, paragraphe 1, première et deuxième phrases et à l'article 14, paragraphes 1 et 3 de la loi relative aux Bausparkassen, la caisse d'épargne-logement doit généralement joindre à sa demande :

1. les résultats de simulation et les résultats prévisionnels, tous deux à jour ;
2. un rapport relatif aux résultats de simulation et aux résultats prévisionnels. Ceux-ci doivent se conformer aux dispositions des paragraphes 1 à 7.

### Article 3 Rapport d'activité collectif

(1) Au plus tard à la fin de l'année civile, la caisse d'épargne-logement est tenue de remettre à l'Autorité fédérale un rapport d'activité collectif en vertu de l'article 3, paragraphe 5 de la loi relative aux Bausparkassen. Celui-ci doit comporter les informations et pièces justificatives stipulées à l'article 2, paragraphe 8, première phrase, points 1 et 2 dans le descriptif de la situation actuelle du réseau de Bausparkassen et de la conjoncture macroéconomique actuelle. L'article 2 paragraphe 8 deuxième phrase s'applique mutatis mutandis. En outre, la caisse d'épargne-logement doit notamment exposer :

1. les risques inhérents aux tarifs dont les taux d'intérêt diffèrent de manière significative de ceux pratiqués sur le marché ;
2. la part des tarifs, mesurés à la fois en valeur absolue et relative dans l'encours total des épargnes-logements, séparé après la phase d'épargne et de prêt, dont le rapport individuel entre les prestations des épargnants et les caisses supérieur à 1 000, sans oublier d'expliquer l'impact de ces tarifs sur les produits d'intérêts et les liquidités collectives ainsi qu'une évaluation des risques pertinents et des mesures d'atténuation des risques ;
3. les mesures visant à couvrir les risques liés aux engagements à long terme ;
4. une analyse visant à vérifier si le respect des obligations contractées au sens de l'article 3, paragraphe 5, première phrase, point 1 de la loi relative aux Bausparkassen est garanti durant la période de simulation.

(2) La caisse d'épargne-logement est tenue de compléter le rapport de gestion collective de seuils établis pour certaines valeurs appropriées des résultats de simulation et prévisionnels en vertu de l'article 2, paragraphes 2 et 6, dont le dépassement à la hausse ou à la baisse nécessiterait des contre-mesures. Si, durant la période de simulation, les seuils sont dépassés à la hausse ou à la baisse, la caisse d'épargne-logement est tenue de faire état des contre-mesures qui s'imposent. Si lesdits seuils sont dépassés à la hausse ou à la baisse durant les cinq premières années de la période de simulation, il y a lieu de décrire qualitativement et quantitativement l'impact des contre-mesures appropriées.

(3) Nonobstant l'article 1 première phrase, l'Autorité fédérale peut imposer à la caisse d'épargne-logement à quel moment et à quelle fréquence au cours d'une année civile cette dernière est censée lui remettre un rapport d'activité collectif.

#### Article 4 Exigences minimales en matière de tarifs d'épargne-logement

(1) Les conditions générales des contrats d'épargne-logement doivent comporter des indices de valorisation minimaux ou toutes autres conditions d'attribution propres à assurer des liquidités collectives durablement garanties.

(2) Les prestations de l'épargnant en vertu de l'article 5, paragraphe 4, point 1 de la loi relative aux Bausparkassen se définissent comme le quotient entre les intérêts créditeurs produits durant la phase d'épargne et le taux d'intérêt sur les dépôts (prestations épargnants). Les prestations de la Bausparkasse en vertu de l'article 5, paragraphe 4, point 1, de la loi relative aux Bausparkassen se définissent comme le quotient entre les intérêts débiteurs imputés pendant la phase de remboursement et le taux d'intérêt du prêt (prestations caisses). Le rapport individuel des prestations épargnants/caisses le plus bas d'un tarif d'épargne-logement en vertu de l'article 5 paragraphe 4 point 1 de la loi relative aux Bausparkassen doit se chiffrer au moins à 0,400 au moment de l'attribution sous réserve des dispositions du paragraphe 4. L'Autorité fédérale peut, en tenant compte des circonstances en l'espèce, et nonobstant la troisième phrase, déterminer le rapport individuel minimal épargnants-caisses, pour autant que des liquidités collectives dûment garanties paraissent assurées pour les tarifs d'épargne-logement repris dans le fonds d'attribution.

(3) En vue de déterminer si des liquidités collectives dûment garanties sont assurées, l'Autorité fédérale peut en particulier avoir recours aux résultats de la simulation en vertu de l'article 2 paragraphe 2. La preuve de liquidités collectives dûment garanties doit être apportée sur la base d'un rapport de prestations épargnants-caisses collectif à long terme adéquat et, le cas échéant, d'autres valeurs désignées par l'Autorité fédérale de Surveillance financière. Le rapport collectif des prestations épargnants-caisses est le quotient de la somme des prestations d'épargnants des contrats d'épargne dont le capital d'épargne-logement a été versé à l'épargnant au cours d'une année civile et la somme des prestations des caisses dans les contrats d'épargne-logement pour lesquels le premier versement de prêt a été effectué dans l'année civile. Lors du calcul de la prestation des caisses, l'Autorité fédérale peut exiger, parallèlement à la prise en compte des remboursements d'intérêts, des calculs supplémentaires avec des remboursements plus élevés (remboursements extraordinaires). Les valeurs du rapport collectif des prestations épargnants-caisses pour l'année civile écoulée sont communiquées chaque année à l'Autorité fédérale de Surveillance financière.

(4) Si les conditions d'attribution ne donnent pas lieu à des liquidités collectives durablement garanties ou si elles résultent pour le rapport collectif des prestations épargnants-caisses en valeurs déraisonnablement élevées qui ne sont pas de nature passagère, la Bausparkasse doit ajuster immédiatement les conditions d'attribution de manière appropriée.

(5) Dans les conditions générales des contrats d'épargne-logement, la différence entre le taux d'intérêt nominal des prêts et le taux d'intérêt des dépôts dans un tarif d'épargne-logement (marge d'intérêts tarifaire) est à définir de telle façon que l'exécution des obligations contractées par la Bausparkasse puisse sembler garantie à long terme. Pour déterminer la marge d'intérêts tarifaire, il y a lieu de tenir compte de la hauteur des ratios individuels épargnants/caisses.

#### Article 5 Octroi de crédits de préfinancement ou de crédits relais et d'autres prêts d'épargne-logement sur la base des ressources du fonds d'attribution

(1) Lorsqu'une Bausparkasse sollicite un agrément conformément à l'article 6 paragraphe 1 deuxième phrase, point 2 de la loi relative aux Bausparkassen, elle est tenue de démontrer, à l'aide des résultats de la simulation, qu'elle est à tout moment en mesure de faire face aux demandes de versement des prêts et des dépôts d'épargne-logement du fait de liquidités collectives durablement garanties. L'Autorité

fédérale peut estimer qu'elle doit remplir d'autres conditions pertinentes visées à l'article 6, paragraphe 1, point 2 de la loi relative aux Bausparkassen.

(2) La durée des prêts visés à l'article 4 paragraphe 1, points 1 et 2 de la loi relative aux Bausparkassen, qui sont refinancés à partir des moyens du fonds d'allocation, ne peut excéder douze ans. L'Autorité fédérale peut écourter cette période si les intérêts des épargnants ne sont pas protégés de manière adéquate. C'est en particulier le cas quand l'attribution à l'indice de valorisation minimal ne peut pas être garantie ou s'il ne semble pas garanti que la Bausparkasse soit à tout moment en mesure, au vu de desdites liquidités, de satisfaire les demandes de versement de prêts et de dépôts d'épargne-logement. L'Autorité fédérale de surveillance peut, dans certains cas, lorsque demande lui en est faite, admettre des dérogations au paragraphe 1.

Les Bausparkassen qui sollicitent ou ont reçu un agrément conformément à l'article 6, paragraphe 1, point 2 de la loi relative aux Bausparkassen sont tenues de respecter les exigences suivantes :

1. comparer en particulier au moins une fois par an les valeurs actualisées des dépôts et des prêts d'épargne-logement avec les valeurs réelles et confronter, à la fin de chaque année civile, les valeurs actualisées aux valeurs réelles, et soumettre le résultat à l'Autorité fédérale de Surveillance financière ;
2. en cas de graves divergences des valeurs réelles par rapport aux valeurs prévisionnelles aux termes du point 1, procéder à une analyse de variance, soumettre les résultats de ladite analyse à l'Autorité fédérale de Surveillance financière, justifier les causes des divergences de manière à éviter qu'elles ne surviennent à l'avenir.

(4) La Bausparkasse est tenue d'avertir sans retard l'Autorité fédérale par écrit si, sur la base des résultats de la simulation, elle a connaissance de résultats prévisionnels ou d'autres valeurs indiquant qu'il ne peut être garanti que la Bausparkasse est en mesure, au vu de desdites liquidités collectives durablement garanties, de faire face au versement des prêts et des dépôts d'épargne-logement.

(5) L'Autorité fédérale peut en particulier refuser un agrément conformément à l'article 6, paragraphe 1, point 2, de la loi relative aux Bausparkassen, à l'assortir de dispositions accessoires à mettre en place dès la notification ou ultérieurement ou à la révoquer :

1. si les exigences visées au paragraphe 1 première phrase ou au paragraphe 2 ne sont pas respectées ou ;
2. si des divergences graves aux termes du paragraphe 2 point 2 ne sont pas une exception et si celles-ci ne sont pas imputables à des facteurs externes impossibles à prévoir par la Bausparkasse.

Dans le cadre de sa décision de refus, de révocation ou d'ajout de dispositions accessoires à l'agrément, l'Autorité fédérale tient compte des intérêts des épargnants. Si les circonstances propices à une révocation sont réunies, l'Autorité fédérale de Surveillance financière, en lieu et place d'une révocation immédiate, reporter l'agrément à une date ultérieure et imposer des conditions, si cela s'avère adapté et approprié, pour permettre à la Bausparkasse d'adapter, dans un délai raisonnable, son fonctionnement collectif au fait qu'elle n'est plus autorisée à utiliser le fond d'attribution en vertu de l'agrément initial.

## Article 6 Demandes d'approbation tarifaire et demandes d'approbation de transferts de portefeuille

(1) La caisse d'épargne-logement doit généralement joindre les documents suivants aux demandes d'agrément conformément à l'article 9, paragraphe 1, première et

deuxième phrases ainsi qu'à l'article 14, paragraphe 3 de la loi sur les Bausparkassen :

1. les Règles générales d'activité et les Conditions générales des contrats d'épargne-logement faisant l'objet de la demande ; et
2. les pièces justificatives attestant du respect des critères visés à l'article 4.

Les documents peuvent également être remis par voie électronique à l'Autorité fédérale de Surveillance financière.

(2) La Bausparkasse doit généralement joindre les documents suivants aux demandes d'agrément conformément à l'article 14, paragraphe 1 de la loi sur les Bausparkassen :

1. le contrat destiné à transférer en tout ou en partie le portefeuille de contrats d'une Bausparkasse et ses actifs et passifs correspondants à une autre caisse ou à plusieurs autres caisses ;
2. les documents attestant du respect des critères visés à l'article 4.

(3) Les dispositions des paragraphes 1 et 2 sont sans préjudice de l'article 8.

## Article 7 Affectation au fonds technique de garantie

(1) Les affectations au fonds technique de garantie ont lieu chaque année en fin d'exercice aux termes de l'article 6, paragraphe 2, deuxième phrase, de la loi relative aux Bausparkassen. En cas de différence positive entre le capital constitué par les produits d'intérêts réels aux termes du paragraphe 2 et les produits d'intérêts prévisionnels aux termes du paragraphe 3, il convient d'affecter six dixièmes de ladite différence au fonds.

(2) Les intérêts réels se définissent comme le produit entre le taux d'intérêt non collectif et la somme des dépôts d'épargne non placés dans des prêts et du fonds, majoré du produit des prêts d'épargne-logement et de la moyenne pondérée des prêts d'épargne des taux d'intérêt tarifaires des prêts d'épargne-logement. Le taux d'intérêt non collectif se définit comme le quotient du taux d'intérêt non collectif, des volumes des placements de trésorerie non collectifs et des crédits non collectifs de la Bausparkasse.

(3) Les intérêts prévisionnels se définissent comme le produit du taux d'intérêt collectif et des ressources du collectif aux termes de l'article 1 paragraphe 7 de la loi relative aux Bausparkassen. Le taux d'intérêt collectif est la moyenne pondérée des dépôts d'épargne-logement des taux d'intérêt des prêts d'épargne-logement.

(4) Pour les tarifs ou variantes tarifaires pour lesquels le rapport de prestations épargnant-caisse individuel est supérieur à 1 000, le taux d'intérêt pour les prêts d'épargne-logement peut être substitué par le taux d'intérêt créditeur pour les dépôts d'épargne majoré de 2 %.

## Article 8 Utilisation du fonds technique de garantie

(1) Les ressources du fonds de garantie de l'épargne-logement doivent être utilisées au sens de l'article 6, paragraphe 2, première phrase, point 1, de la loi aux caisses d'épargne-logement, dans la mesure où l'attribution avec un indice d'évaluation cible conduisant à un rapport individuel de performance épargnant/caisse de 1,000 pour les épargnants réguliers ne peut être maintenue sans apport de ressources extra-collectives à la masse d'attribution (indice d'évaluation supérieur d'utilisation). Pour tous les tarifs d'épargne-logement d'une fonds d'attribution, il existe un indice supérieur d'évaluation de l'utilisation qui doit être mentionné dans les principes généraux d'activité et qui doit être déterminé conformément aux Conditions générales des contrats d'épargne-logement de la variante de tarif en question qui, en termes de somme, représente la part la plus grande dans le portefeuille de contrats non

attribués et dont le rapport individuel épargnant-caisse-qualité le plus bas est simultanément inférieur à 0,800.

(2) Aux termes des dispositions de l'article 6, paragraphe 2, première phrase, point 1 de la loi relative aux Bausparkassen, les ressources du fonds de garantie technique d'épargne-logement peuvent être mises en œuvre dans la mesure où l'attribution ne peut pas être maintenue avec un indice de valorisation cible équivalent à l'indice de valorisation inférieur d'intervention. Un indice de valorisation d'intervention unique supérieur à mentionner dans les Règles générales d'activité s'applique à tous les tarifs d'épargne-logement d'un fonds d'attribution. Cet indice ne peut pas excéder 1,4 fois l'indice de valorisation minimal le plus élevé de tous les tarifs en vertu des Conditions générales pour les contrats d'épargne-logement.

(3) Dans les cas visés aux paragraphes 1 et 2, la Bausparkasse est habilitée à prélever du fonds de garantie technique pour l'épargne-logement le montant obtenu lorsqu'on applique aux ressources non collectives affectées au fonds d'allocation un taux d'intérêt correspondant à la différence entre le taux annuel effectif global applicable aux ressources affectées et le taux d'intérêt collectif.

(4) Aux fins de garantir une marge d'intérêts collective aux termes de l'article 6, paragraphe 2, première phrase, point 2 de la loi relative aux Bausparkassen, la Bausparkasse est habilitée, si la différence entre les intérêts réels (article 7, paragraphe 2) et les intérêts prévisionnels (article 7, paragraphe 3), est négative, à prélever jusqu'à huit dixièmes de cette différence négative du fonds de garantie technique pour l'épargne-logement jusqu'à la fin de l'exercice.

(5) L'article 6, paragraphe 2, phrase de 3 à 6 de la loi relative aux Bausparkassen ainsi que les paragraphes de 1 à 4 s'appliquent aussi aux ressources affectées au fonds qui excèdent les critères visés à l'article 7, paragraphe 1.

## Article 9 Gros contrats d'épargne-logement

(1) On entend par gros contrat tout contrat d'épargne-logement dont le montant souscrit excède 350 000 €. Plusieurs contrats souscrits dans un délai de douze mois par le même épargnant-logement sont considérés comme un seul et unique contrat.

(2) La proportion de gros contrats non attribués par rapport au total des montants souscrits non attribués d'une Bausparkasse ne doit pas dépasser 15 %.

(3) La proportion de gros contrats souscrits dans une année civile par rapport au montant total des contrats d'épargne-logement souscrits au cours de l'année en question par la caisse ne doit pas dépasser 30 %.

(4) Sur les volumes de gros contrats autorisés aux termes des paragraphes 2 et 3 ci-dessus, il convient d'imputer les contrats d'épargne-logement sur lesquels les épargnants versent l'épargne minimale requise pour l'attribution au cours de la première année suivant la conclusion du contrat.

## Article 10 Financements à caractère industriel ou commercial

La proportion des prêts destinés au financement de projets de construction à caractère industriel ou commercial ne peut pas être fixée à un niveau supérieur à trois pour cent de l'encours total de créances.

## Article 11 Prêts octroyés aux entreprises associées

(1) Des prêts en vertu de l'article 4, paragraphe 1 point 7 de la loi relative aux Bausparkassen peuvent être accordés à une Bausparkasse à concurrence de 60 % de ses fonds propres aux termes de l'article 72 du Règlement (UE) n° 575/2013 du Parlement européen et du Conseil du 26 juin 2013 concernant les exigences prudentielles applicables aux établissements de crédit et aux entreprises d'investissement et modifiant le règlement (UE) n° 648/2012 (J.O. L 176 du 27/06/2013, p. 1, L

208 du 08/02/2013, p. 68, L 321 du 30/11/2013, p. 6, L 193 du 21/07/2015, p. 166), modifié par le règlement délégué (UE) 2015/62 (JO. L 11 du 17/01/2015, p.37).

(2) Les prêts octroyés à une entreprise donnée dans laquelle la Bausparkasse détient une participation doivent être garantis à concurrence de maximum 20 % de ses fonds propres en vertu de l'article 72 du règlement (UE) n° 575/2013.

#### Article 12 Prêts octroyés contre une déclaration d'engagement, prêts sans garantie

(1) Les prêts octroyés aux termes de l'article 7, paragraphe 4, point 1 de la loi relative aux Bausparkassen contre un engagement de l'emprunteur ou les prêts octroyés sans garantie aux termes de l'article 7, paragraphe 4, point 2 de ladite loi ne peuvent dépasser un montant individuel maximum de 30 000 euros.

(2) La proportion de tous les prêts conformément au paragraphe 1, par rapport au montant total des contrats d'épargne-logement souscrits au cours de l'année par la caisse, ne doit pas dépasser 30 %.

#### Article 13 Limitation des prêts non garantis par un droit de gage foncier

La proportion des prêts pour lesquels des garanties de substitution sont prévues conformément à l'article 7 paragraphe 3 de la loi relative aux Bausparkassen ainsi que les prêts conformes à l'article 12 paragraphe 1 de cette loi, ne doit pas dépasser 45 % de l'encours total des créances à titre de prêts d'une caisse d'épargne-logement.

#### Article 14 Régime transitoire

En vertu des dispositions de l'article 6, paragraphe 1, première phrase, à rapprocher de l'article 10, première phrase, point 1 de la loi relative aux Bausparkassen dans sa version en vigueur jusqu'au 28 décembre, 2015, lue en combinaison avec l'article 1 paragraphe 4 du décret relatif aux Bausparkassen dans sa version en vigueur jusqu'à 30 décembre 2015, une ordonnance de l'Autorité fédérale dans sa version en vigueur jusqu'au 30 décembre 2015 a valeur, pendant une période transitoire du 29 décembre 2015 au 29 août 2017, d'autorisation de l'Autorité fédérale d'utiliser, dans l'intervalle, des ressources provenant du fonds d'attribution et qui ne peuvent pas être allouées temporairement à l'attribution, pour garantir les prêts.

#### Article 15 Entrée en vigueur, Abrogation

Le présent décret entre en vigueur le jour suivant sa promulgation. Simultanément, le décret relatif aux Bausparkassen du 19 décembre 1990 (BGBl. I p. 2947), modifié en dernier lieu par l'article 1 du décret du 24 avril 2009 (BGBl. I p. 999) est abrogé.