

**DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DES  
FINANCES**

Service juridique du Secrétariat général  
Bernerhof

**3003 BERNE**

Paudex, le 23 janvier 2012  
OR/ir

**Audition concernant une modification de l'ordonnance sur les fonds propres (OFR). Pondération des risques pour les objets d'habitation (modification de l'annexe 4 OFR)**

---

Madame, Monsieur,

L'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, nous nous permettons tout de même de vous faire part de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique, dans le délai prolongé que vous avez bien voulu nous accorder.

**Nous nous prononçons contre une entrée en matière sur le projet de modification de l'annexe 4 OFR et renonçons par conséquent à choisir l'une ou l'autre des deux variantes proposées.** Cette position s'explique pour les motifs suivants :

1. La situation conjoncturelle n'est pas exempte de risques, mais elle est en train de changer

A la fin de l'année 2010, selon un communiqué de presse de l'Association suisse des banquiers (ASB) du 28 octobre 2011, l'encours total de crédits hypothécaires accordés à des clients suisses s'élevait à 760,1 milliards de francs, en augmentation de 4,6% par rapport à 2009. Il est vrai que le contexte est favorable à une progression de la demande d'hypothèques, avec un niveau de taux pour le moins avantageux, qui comporte toutefois évidemment un risque de hausse soudaine.

Toutefois, la très grande majorité des emprunts en cours sont désormais à taux fixe sur une longue durée, ce qui est de nature à limiter les effets d'une éventuelle hausse des taux.

Cela dit, nos membres observent depuis plusieurs mois déjà que la conjoncture est en train de changer. Un ralentissement a lieu et, en quelque sorte, un atterrissage en douceur a été amorcé.

Quoi qu'il en soit, quant au principe, il est faux de vouloir agir, par voie d'ordonnance, sur la structure d'un marché, alors que l'on veut s'adapter à une conjoncture.

## 2. Les banques ont renforcé leurs mesures d'autorégulation

L'ASB a récemment révisé ses directives, qui forment pour les banques la base de leurs réglementations internes pour l'octroi de crédits hypothécaires. Cette révision met en particulier l'accent sur la capacité de l'emprunteur à assumer la charge d'un crédit à long terme. La détermination de cette capacité tient désormais compte des recettes et des charges sur une base plus durable et des références plus sévères sont fixées en matière de charge financière par rapport aux revenus du client. Par ailleurs, les conditions des crédits octroyés par dérogation aux instructions internes de la banque prêteuse («exceptions to policy») sont précisées et un «reporting» interne à la banque est prévu, pour garantir qu'elle dispose de données détaillées et étendues dans ce domaine. Enfin, les directives font davantage la distinction entre les types d'objets et la solvabilité aussi bien que la capacité d'assumer la charge d'un crédit doivent être examinées en fonction de cela.

On note que les nouvelles directives incluent des prescriptions d'ordre qualitatif, mais pas de contraintes quantitatives (par exemple pas de limites s'agissant de la quotité de financement, des seuils de capacité financière et de la durée d'amortissement). De notre point de vue, c'est judicieux, car l'introduction dans ces directives de critères fixes, rigides et inflexibles serait de nature à supprimer la concurrence entre les banques et à standardiser le marché. On battrait aussi en brèche une tradition consistant à ne pas réguler les opérations elles-mêmes. En effet, sauf en matière de crédit à la consommation, la réglementation n'intervient aujourd'hui pas dans les conditions d'octroi ou les ratios de solvabilité.

De notre point de vue, cela ne devrait pas changer à l'avenir et il faut se garder d'uniformiser la politique de crédit des banques et d'entraver leur autonomie en matière de politique commerciale, au détriment des clients, dont la situation est dans la réalité à chaque fois différente.

Dans ce contexte, un durcissement des dispositions relatives à la couverture des banques en fonds propres pour les opérations hypothécaires ne se justifie pas.

## 3. Une hausse des coûts du crédit n'est pas souhaitable.

Les conséquences du durcissement envisagé pour les clients hypothécaires et pour l'économie en général ne sont pas présentées dans le rapport explicatif. On peut à cet égard, pour le moins, craindre des coûts de mise en œuvre élevés, pour une efficacité très relative.

4. Il faut respecter le mandat constitutionnel de l'encouragement à la propriété du logement.

Le projet irait dans le sens d'une restriction supplémentaire mise aux possibilités d'accession à la propriété, à un moment où d'autres obstacles sont en train d'être dressés : combat contre les initiatives sur l'épargne-logement et échec d'un contre-projet devant le Parlement, mise en consultation de diverses mesures visant à restreindre drastiquement les possibilités d'utilisation du capital de prévoyance pour l'acquisition d'un bien immobilier, etc. On rappelle pourtant que l'article 108 de la Constitution fédérale confie expressément la tâche à la Confédération de favoriser l'accession à la propriété de son logement. Le taux de propriétaires en Suisse, de 38% environ, est cependant toujours de loin le plus faible de tous les pays européens. A titre d'exemple, l'Allemagne compte 43% de propriétaires, la France 55%, la Grande-Bretagne plus de 68% et l'Espagne plus de 80%.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

PS : conformément à votre demande, la présente prise de position vous est envoyée par voie électronique à l'adresse [rechtsdienst@gs-efd.admin.ch](mailto:rechtsdienst@gs-efd.admin.ch).