

**Par courriel et courrier A**  
**Département fédéral des finances**  
M. Ueli MAURER  
Conseiller fédéral  
Bundesgasse 3  
**3003 Berne**

Paudex, le 11 juillet 2017  
FD/dch

## **Modification de l'ordonnance sur les fonds propres (leverage ratio et répartition des risques) : procédure de consultation**

---

Monsieur le Conseiller fédéral,

L'USPI Suisse est l'organisation faitière 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 de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes directement concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique, étant précisé que nous nous limiterons aux questions qui concernent l'immobilier.

Ce projet prévoit de supprimer une disposition d'exception concernant le calcul des gros risques dans le domaine de l'octroi d'hypothèques destinées à financer des immeubles d'habitation. La FINMA serait chargée d'édicter les dispositions d'application (art. 97).

En outre, il est relevé, dans le rapport explicatif, que « la suppression de cette disposition d'exception a pour effet de réduire le risque maximal admissible envers une contrepartie dans le domaine de l'immobilier d'habitation, ce qui, notamment pour les petites banques, est susceptible de restreindre considérablement leur capacité d'octroi de crédit » (p. 18).

L'économie immobilière, qui représente plus de 15 % du PIB suisse et plusieurs centaines de milliers d'emplois, subit déjà actuellement diverses pressions dues à la première révision de la loi sur l'aménagement du territoire, à la législation sur les résidences secondaires et aux restrictions liées à l'octroi de crédits hypothécaires. Bien que les taux d'intérêts hypothécaires actuels soient bas et devraient inciter les ménages à acquérir leurs logements, un grand nombre de ceux-ci se voit cependant refuser l'accès à la propriété, faute de fonds propres suffisants. Par ailleurs, le taux de propriétaires immobiliers en Suisse est de 38.4 % (valeur 2015), selon l'Office fédéral de la statistique, alors qu'il est nettement plus élevé dans les pays européens qui nous entourent.

Par conséquent, il n'y a pas lieu encore de limiter l'acquisition d'habitations en supprimant cette disposition d'exception, sous peine de gripper encore plus le marché immobilier.

Enfin, selon l'article 108 alinéa 1<sup>er</sup> de la Constitution fédérale, la Confédération doit encourager l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers. Une telle mesure ne contribuera pas à réaliser cette exigence constitutionnelle. Partant, elle doit être rejetée.

L'USPI Suisse s'oppose donc à cette suppression de la disposition d'exception concernant le calcul des gros risques dans le domaine de l'octroi d'hypothèques destinées à financer des immeubles d'habitations.

---

M. Mark Branson, directeur de la FINMA, nous lit en copie.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'assurance de notre très haute considération.

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

Le secrétaire

Frédéric Dovat

