

Paudex, le 27 novembre 2019

USPI INFO n° 24/2019

Politique : Le Conseil fédéral renonce à durcir l'Ordonnance sur les fonds propres s'agissant des crédits hypothécaires octroyés dans le cadre des immeubles de rendement

Le Conseil fédéral a renoncé ce jour à prendre des mesures dans le domaine des objets résidentiels de rendement, privilégiant plutôt une autorégulation du secteur. L'USPI Suisse salue cette décision dans la mesure où l'autorégulation de l'Association suisse des banquiers (ASB) est déjà suffisamment contraignante (cf. USPI INFO 20 et 21/2019).

A titre de rappel, la FINMA a reconnu comme standard minimal l'autorégulation modifiée de l'ASB portant sur le financement hypothécaire des immeubles de rendement. Cette autorégulation prévoit en particulier que le preneur de crédit devra apporter au moins un quart de la valeur de nantissement sous forme de fonds propres, au lieu des 10 % requis jusqu'alors. Le principe dit de la valeur minimale continue de s'appliquer. Ce principe prévoit qu'une éventuelle différence entre un prix d'achat plus élevé et une valeur de nantissement plus basse doit entièrement être financée au moyen de fonds propres. En outre, la dette hypothécaire doit être amortie d'un tiers de la valeur de nantissement au plus tard dans les dix ans contre quinze jusqu'alors.

Ces durcissements entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (cf. USPI INFO 20 et 21/2019).

Au vu de ces éléments, le Conseil fédéral a renoncé ce jour à mettre en œuvre le relèvement, proposé dans son projet de révision de l'Ordonnance fédérale sur les fonds propres, des exigences de fonds propres pour les crédits garantis par gage immobilier et servant à financer des objets résidentiels de rendement situés en Suisse. Il juge en effet « judicieux et efficace » ce système d'autorégulation de l'ASB.

Si l'USPI Suisse salue la décision du Conseil fédéral, elle n'en reste pas moins toujours critique de l'autorégulation de l'ASB qui favorise l'investisseur institutionnel au détriment de l'investisseur particulier.

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

Le secrétaire



Frédéric Dovat