

Par courriel et courrier
Département fédéral des finances
Bundesgasse 3
3003 BERNE

Paudex, le 1^{er} juillet 2019
FD

Modification de l'ordonnance sur les fonds propres (établissements particulièrement liquides et bien capitalisés ; crédits hypothécaires octroyés pour des objets résidentiels de rendement ; TBTF – banques mères) - procédure de consultation

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 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 concernés par la thématique portant sur les crédits hypothécaires octroyés pour des objets résidentiels de rendement, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position qui se limitera donc à cet objet.

I. Contexte général

La révision de cette Ordonnance est motivée par le fait que le Conseil fédéral estime qu'il est maintenant nécessaire d'accroître la capacité de résistance des banques face à des pertes liées aux objets résidentiels de rendement et de contrecarrer une recrudescence des risques. Il propose de relever la pondération-risque des crédits garantis par gage immobilier et servant à financer des objets résidentiels de rendement situés en Suisse dont la quotité de financement excède deux tiers de la valeur ajoutée, soit une augmentation de la couverture de ces crédits au moyen de fonds propres.

Cette augmentation de la couverture concernerait tous les immeubles qui sont uniquement ou principalement utilisés à l'habitation et dont le preneur de crédit lui-même ne les utiliserait pas (art. 72 al. 1 à 1quater). Dans le rapport explicatif (p. 16), le Département fédéral des finances relève que des investisseurs, confrontés à la faiblesse des taux d'intérêt, se sont tournés vers le marché immobilier, ce qui a contribué à une augmentation des prix et de l'activité du secteur de la construction.

Le Département relève également qu'il privilégiera un système d'autorégulation reconnu par la FINMA en tant que normes minimales. Si un tel système est mis en place avant août 2019, le Département recommandera au Conseil fédéral de ne pas prévoir le relèvement de la pondération-risque des objets résidentiels de rendement.

Enfin, ce nouveau système de pondération-risque s'appliquerait pour tous les crédits hypothécaires, y compris pour ceux octroyés avant l'entrée en vigueur de cette

modification. En effet, l'article 148m des dispositions transitoires prévoit que ces nouvelles pondérations-risque s'appliquent dès le 1^{er} janvier 2020 aux nouveaux crédits et dès le 1^{er} janvier 2021 pour tous les autres crédits. Par ailleurs, ce nouveau système anticipe le dispositif de Bâle III.

II. Remarques particulières

Selon le système d'autorégulation actuel, la dette hypothécaire doit être amortie aux deux tiers de la valeur de nantissement en l'espace de quinze ans. Par ailleurs, une part de 10 % des fonds propres ne peut pas provenir du deuxième pilier dans le cadre de financement hypothécaire. Ce dispositif, appliqué depuis juillet 2012, freine déjà passablement l'acquisition de logements pour le preneur de crédit, que ce soit à des fins d'occupation personnelle ou à des fins de rendement.

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 l'ordre de 38 %, selon l'Office fédéral de la statistique, alors qu'il est nettement plus élevé dans les pays européens qui nous entourent. Il n'y a donc pas lieu de rajouter encore des restrictions supplémentaires.

Le Département des finances constate un attrait des investissements dans l'immobilier, mais celui-ci est en partie dû au prélèvement des intérêts négatifs décidé par la Banque nationale suisse. La suppression des intérêts négatifs limiterait l'attrait pour les investissements immobiliers et l'économie immobilière ne doit pas être prise en otage entre la politique de la BNS et celle du Conseil fédéral.

En outre, certains établissements bancaires se lancent dans le courtage immobilier, ce qui, outre le fait qu'un tel service pourrait générer des conflits d'intérêts dès lors que l'établissement s'occuperait à la fois de vendre un bien et de le financer, contribue à l'augmentation des transactions immobilières.

Enfin, le Département fédéral entend anticiper l'application du dispositif de Bâle III relatif à la pondération-risque des objets résidentiels de rendement prévu pour 2022, ce qui ne sera pas forcément avantageux pour la place financière suisse qui se trouvera en concurrence avec d'autres places financières au dispositif moins restrictif.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de relever la pondération-risque des objets résidentiels de rendement et de restreindre les conditions d'octroi de crédits hypothécaires pour de tels objets, sous peine de gripper encore plus le marché immobilier, ce d'autant plus si ce nouveau système s'applique à tous les crédits. L'USPI Suisse s'oppose donc à la révision de cette ordonnance.

En vous souhaitant bonne réception de cet envoi, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

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

Le secrétaire


Frédéric Dovat