

Paudex, le 23 janvier 2014

USPI INFO n° 2/2014

Politique : Le Conseil fédéral renforce les mesures contre la croissance des marchés immobilier et hypothécaire

Le Conseil fédéral a décidé le 22 janvier 2014 qu'à partir du 30 juin 2014, les banques seront tenues de faire passer de 1 à 2 % la couverture en fonds propres de leurs créances hypothécaires.

Sur proposition de la Banque nationale suisse (BNS), le Conseil fédéral peut, en vertu de l'ordonnance sur les fonds propres (OFR), obliger les banques à détenir des fonds propres supplémentaires sous la forme d'un volant de fonds propres anticycliques. Le 22 janvier 2014, le Conseil fédéral a décidé de suivre la proposition de la BNS et de faire passer le volant de fonds propres anticycliques de 1 à 2 % des créances hypothécaires liées au logement.

Cette mesure est justifiée, selon la BNS et le Conseil fédéral, dès lors que, dans le contexte actuel de taux bas, l'augmentation constante des crédits hypothécaires et des prix de l'immobilier résidentiel a encore accentué les déséquilibres, qui représentent un risque considérable pour la stabilité de l'économie et du secteur bancaire. Il est relevé que le rapport entre les prix et les loyers des immeubles d'habitation a atteint aujourd'hui un niveau qui avait été observé pour la dernière fois durant le boom de l'immobilier des années 1980. Ainsi, les banques seront tenues dès le 30 juin 2014 de détenir des fonds propres supplémentaires à hauteur de 2 % de leurs positions pondérées en fonction des risques et garanties par des gages immobiliers en Suisse selon l'article 72 OFR. Le relèvement du volant anticyclique vise uniquement les crédits hypothécaires destinés au financement d'immeubles d'habitation. Il ne touche pas les autres crédits, notamment ceux qui sont octroyés aux entreprises.

Le volant de fonds propres anticycliques a pour objectif principal de permettre à l'ensemble de l'économie et au secteur bancaire de mieux résister aux risques liés à une croissance excessive des crédits. Le Conseil fédéral estime que son relèvement doit aussi contribuer à freiner la hausse des hypothèques et des prix de l'immobilier.

Cette nouvelle mesure nous paraît prématurée et peu opportune dès lors que des mesures visant à réduire les risques sur les marchés hypothécaire et immobilier ont déjà été prises en 2013 et qu'il faut leur laisser le temps de déployer leurs effets.

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

Le secrétaire



Frédéric Dovat