

Bâle III final: crédits hypothécaires

Prise de position de l'ASB



Septembre 2022

Prise de position de l'Association
suisse des Banquiers (ASB)

• Swiss Banking

Introduction

Le 4 juillet 2022, le Conseil fédéral et la FINMA ont ouvert la procédure de consultation relative à l'application des réformes finales de Bâle III à l'échelle suisse. Ce train de réformes vise notamment à différencier davantage selon le risque les exigences de fonds propres imposées aux banques. Il aura des répercussions sur la réglementation du marché hypothécaire: les banques suisses devront se conformer à des prescriptions beaucoup plus détaillées quant à la gestion des risques et au calcul des fonds propres nécessaires.

Globalement, l'Association suisse des banquiers (ASB) soutient le projet actuel de mise en œuvre de Bâle III final dans le domaine hypothécaire. Elle relève toutefois qu'en portant de deux à sept ans la durée d'application du principe de la valeur la plus basse et en prévoyant des niveaux absurdes de majoration des pondérations-risques pour les immeubles d'habitation de rendement, le Conseil fédéral et l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) versent dans l'excès – au détriment de la compétitivité des banques, des intérêts de la clientèle ainsi que de la stabilité des marchés financiers. Il faut corriger le tir!

Principe de la valeur la plus basse

- La durée de sept ans prévue par le Conseil fédéral et la FINMA pour l'application du principe de la valeur la plus basse (contre deux ans aujourd'hui!) est beaucoup trop longue et sans fondement. On s'expose à une intervention massive sur le marché.
- La clientèle ne pourrait plus bénéficier de la hausse des prix de l'immobilier que de manière très restreinte. D'une part, il en résulterait des coûts économiques considérables (p. ex. fin de la possibilité d'effectuer des rénovations pour préserver la valeur des immeubles, ou encore de créer des entreprises et d'investir grâce aux fonds provenant d'hypothèques); d'autre part, cela déclencherait un ballet de transferts de clientèle au détriment des banques et en faveur d'autres acteurs soumis à d'autres règles, ce qui serait contraire à l'objectif des autorités de limiter les gains d'évaluation «excessifs».
- S'agissant de l'application du principe de la valeur la plus basse, il convient donc de s'en tenir à la durée actuelle de deux ans.

Pondérations-risques pour les immeubles d'habitation de rendement

- Les majorations des pondérations-risques pour les immeubles d'habitation de rendement sont beaucoup trop élevées. Elles ne se justifient ni par des considérations tenant aux risques, ni par des prescriptions formelles de Bâle III final, n'ont dès lors plus rien à voir avec la sensibilité aux risques et conduisent tout bonnement à une autre intervention masquée sur le marché.
- Les coûts en capital résultant des majorations seront à la charge de la clientèle, à moins que cette dernière, au vu de la détérioration des conditions de crédit, se tourne vers des acteurs tenus de détenir nettement moins de fonds propres, voire pas de fonds propres du tout pour les mêmes risques.
- Les majorations pour les immeubles d'habitation de rendement doivent donc être abaissées à un niveau plus adapté au risque. En particulier pour les crédits un taux de nantissement entre 60 % et 80 %, la majoration des pondérations-risques doit être de 5 % et non de 15 %.

• Swiss Banking

Principe de la valeur la plus basse

Le principe de la valeur la plus basse est un élément central de la réglementation du marché hypothécaire. Il signifie qu'une banque n'est autorisée à financer un immeuble qu'en fonction de la valeur la plus basse du prix d'achat ou du prix du marché. Dès lors, il incombe à la clientèle de payer elle-même l'éventuelle différence entre le prix d'achat et le prix du marché – en sus de l'apport personnel minimum. Cela contribue à la stabilité du marché immobilier.

A l'heure actuelle, le principe de la valeur la plus basse s'applique pendant deux ans à compter du changement de propriétaire. Le Conseil fédéral et la FINMA prévoient de porter cette durée à sept ans, ce qui dépasse de loin la durée moyenne des hypothèques en Suisse! C'est d'autant plus choquant que Bâle III final ne formule pas de prescriptions quantitatives concrètes. En outre, le nouveau concept de «valeur de nantissement initiale» rend les exigences de fonds propres imposées aux banques plus restrictives, dans la mesure où les gains d'évaluation – y compris lorsque le principe de la valeur la plus basse ne s'applique plus – peuvent ne pas être pris en compte pendant sept ans.

Atteinte aux droits de propriété: avec la règle proposée, la clientèle aurait beaucoup plus de mal à bénéficier de la hausse des prix de l'immobilier. Pendant sept ans, le montant du crédit ne pourrait être augmenté qu'à condition de réaliser des travaux qui accroissent la valeur de l'immeuble concerné. C'est une atteinte disproportionnée aux droits de propriété.

Coûts économiques: à ce jour, la clientèle peut augmenter son hypothèque sur la base des gains d'évaluation réalisés et investir les fonds en résultant dans des travaux qui préservent la valeur de l'immeuble ou dans leur entreprise. En particulier pour les petites et moyennes entreprises (PME), par exemple les start-up, il s'agit là d'une source de financement non négligeable. Si la proposition du Conseil fédéral et de la FINMA était adoptée, cette source se tarirait en grande partie. Ce serait la double peine pour le secteur de la construction car, pendant sept ans, il serait impossible de financer des rénovations qui préservent la valeur de l'immeuble en augmentant l'hypothèque.

Inégalité de traitement: la clientèle n'accepterait pas une règle aussi restrictive. Le dispositif réglementaire suisse leur offre – au détriment des banques – une échappatoire: les fournisseurs d'hypothèques non réglementés par la FINMA resteraient exemptés de l'obligation d'appliquer le principe de la valeur la plus basse. Ils pourraient ainsi soumettre à tout moment à leur clientèle de nouvelles offres basées sur le prix du marché au moment concerné, ce qui expose les banques à un risque considérable d'éviction – risque d'autant plus grand que le principe de la valeur la plus basse s'applique longtemps. En outre, à l'issue de la durée d'application de ce principe, les transferts de clientèle entre banques s'accéléraient, car la «valeur de nantissement initiale» ne lie que la banque qui finance. Ces deux effets font l'un comme l'autre le jeu des non-banques, dans la mesure où des relations de clientèle durables ne seraient plus possibles qu'avec des acteurs soumis à d'autres règles. Sans compter que le marché n'en serait pas plus stable pour autant.

Position de l'ASB

S'agissant de l'application du principe de la valeur la plus basse, il y a lieu de s'en tenir à la durée de deux ans que prévoient les règles en vigueur. A des fins de cohérence, cette même durée doit valoir aussi pour le concept parallèle de «valeur de nantissement initiale».

Pondérations-risques pour les immeubles d'habitation de rendement

L'ASB salue la proposition du Conseil fédéral et de la FINMA de renoncer à une réglementation rigide quant au caractère supportable et de prévoir à la place de majorer les pondérations-risques. Les majorations retenues pour les immeubles d'habitation à usage propre (5 %) ainsi que pour les immeubles commerciaux de rendement (entre 5 % et 10 %) sont selon nous viables. En revanche, nous ne comprenons pas que les majorations prévues pour les immeubles d'habitation de rendement atteignent le niveau prohibitif de 15 %. Une telle mesure est de nature à exclure les banques du marché des nouvelles hypothèques.

Absence de sensibilité aux risques: le calibrage proposé par les autorités, totalement incohérent, aboutit à des résultats absurdes par rapport à la sensibilité aux risques visée par Bâle III final. Ainsi, la majoration de 15 % pour les crédits dont le taux de nantissement se situe entre 60 % et 80 % correspond à une augmentation d'un tiers de la pondération-risque selon Bâle. En conséquence, un crédit en blanc à une PME (75 %, avec rabais *retail*), de surcroît *non garanti*, ne coûterait que 25 % de plus qu'une hypothèque *garantie* portant sur un immeuble d'habitation de rendement (60 %), alors que le risque y afférent est beaucoup plus élevé.

Pondérations-risques : Crédits pour les immeubles d'habitation de rendement

Belehnung	Basel «pur»	Schweiz	Zuschlag relativ
LTV < 50%	30%	30%	0%
50% < LTV < 60%	35%	35%	0%
60% < LTV < 80%	45%	60%	+33%
80% < LTV < 90%	60%	75%	+25%
90% < LTV < 100%	75%	85%	+ 13%
LTV > 100%	105%	110%	+5%

Graphique: Association suisse des Banquiers

Inégalité de traitement: les majorations excessives pour les immeubles d'habitation de rendement pèsent au premier chef sur les banques qui calculent leurs fonds propres nécessaires selon une approche standard; au-dessus de l'*output floor*, les banques qui appliquent des modèles internes de calcul seraient indirectement concernées aussi. Par rapport à d'autres prestataires soumis à d'autres règles, l'ensemble de la branche supporterait dès lors d'importants surcoûts en capital, ce qui impacterait les conditions de crédit. La compétitivité des banques en pâtirait considérablement sans que le marché gagne en stabilité.

Hypothèses contraires à la réalité: les niveaux de majoration des pondérations-risques sont directement liés à la part (dans l'encours total) des crédits non conformes à la réglementation du caractère supportable. Le rapport explicatif estime que cette part est de 15 %, tous types d'immeubles confondus. Toutefois, il ne

• Swiss Banking

précise pas sur quelle définition du caractère supportable ce chiffre repose. Au vu de la réalité que nous connaissons, nous considérons que 15 % de crédits non supportables est une hypothèse tout simplement erronée. Contrairement à la pratique bancaire courante, les autorités ont évalué le caractère supportable par immeuble et non par portefeuille. Il n'a donc pas été tenu compte des excédents de loyer provenant d'autres immeubles. De plus, la part des crédits non supportables a été déterminée pour l'essentiel à l'aide de données concernant uniquement les nouvelles affaires. Une telle approche fait fi du portefeuille global et du fait que la clientèle amortit régulièrement ses hypothèques, de sorte que les risques liés au caractère supportable de ces dernières se réduisent au fil du temps. Enfin, nous considérons que la formule appliquée par les autorités (coûts de financement supérieurs à un tiers des recettes locatives) ainsi que les paramètres utilisés (p. ex. majoration de trois points de pourcentage du taux hypothécaire de référence) sont trop statiques et trop rigides. L'immense majorité des régulateurs à travers le monde partagent d'ailleurs cette opinion, ce qui explique que pour le segment des immeubles d'habitation de rendement, les principales places financières comparables à la Suisse (p. ex. l'UE et le Royaume-Uni) se limitent à des prescriptions purement qualitatives quant au caractère supportable. Seule la place de Singapour impose des exigences quantitatives aussi strictes – mais la ville-Etat, qui développe fortement la construction de logements sociaux, connaît une situation radicalement différente de la nôtre.

Position de l'ASB

Les majorations pour les immeubles d'habitation de rendement doivent être abaissées à un niveau adapté au risque. En particulier pour les crédits avec un taux de nantissement entre 60% et 80%, la majoration des pondérations-risques doit être de 5% au lieu de 15%.

Auteurs

Oliver Buschan, Responsable Retail Banking & Capital Markets, Association suisse des banquiers (ASB), oliver.buschan@sba.ch, +41 58 330 62 25

Remo Kübler, Responsable Capital Markets & Immobilier, Association suisse des banquiers (ASB), remo.kuebler@sba.ch, +41 58 330 62 26

Contact pour les médias

Monika Dunant, Leiterin Public & Media Relations
media@sba.ch, +41 58 330 63 95

Deborah Jungo-Schwalm, Senior Communications Manager
media@sba.ch, +41 58 330 62 73

www.swissbanking.ch ■ twitter.com/SwissBankingSBA ■ linkedin.com/company/swissbanking