

L'avis de l'expert

Volant anticyclique: une mesure à contretemps?

Christophe Aumeunier
Chambre genevoise
immobilière



Le 13 février, le Conseil fédéral a décidé de suivre la proposition de la Banque nationale suisse (BNS) et d'activer partiellement le volant de fonds propres anticyclique. Dès le 30 septembre, les banques seront tenues de renforcer la couverture en fonds propres de leurs créances hypothécaires.

Conformément à l'ordonnance sur les fonds propres (OFR), la BNS peut proposer au Conseil fédéral d'obliger les banques à détenir des fonds propres supplémentaires sous la forme d'un volant de fonds propres anticyclique. Le 5 février, elle a adressé une demande en ce sens au gouvernement fédéral.

La BNS est arrivée à la conclusion que l'activation du volant anticyclique est indispensable. La croissance ininterrompue de l'endettement hypothécaire et des prix des immeubles d'habitation a entraîné des déséquilibres qui représentent des risques élevés pour la stabilité du secteur bancaire et donc de l'économie. La BNS demande par conséquent d'obliger, dès le 30 septembre, les banques à détenir des fonds propres addition-

nels à hauteur de 1% des positions pondérées en fonction des risques et garanties directement ou indirectement par des gages immobiliers, au sens de l'article 72 OFR.

L'activation du volant anticyclique ne touche que les crédits hypothécaires destinés au financement de logements en propriété. Elle n'affecte pas les autres crédits, et notamment pas ceux qui sont octroyés aux entreprises.

Le volant de fonds propres anticyclique a pour objectifs de renforcer la résistance du secteur bancaire et de l'ensemble de l'économie face aux risques d'une croissance excessive du crédit, ainsi que de lutter suffisamment tôt contre une telle croissance et une augmentation des prix.

L'activation du volant anticyclique a été justifiée pour les raisons suivantes. L'endettement lié aux crédits hypothécaires a connu, ces dernières années, une croissance nettement plus rapide que l'ensemble de l'économie nationale et les hypothèques ont atteint, par rapport aux revenus, un niveau qui est jugé risqué aussi bien du point de vue historique qu'en comparaison internationale. En outre, les prix des immeubles d'habitation ont connu à la même période une progression plus forte que celle que peuvent justifier les indicateurs fondamentaux. Enfin, la marge de manœuvre disponible au niveau de la

«Il s'agit de s'interroger sur le moment choisi pour restreindre le crédit hypothécaire»

politique monétaire pour augmenter les taux d'intérêt et calmer ainsi les marchés hypothécaire et immobilier est limitée en raison de la surévaluation du franc.

Il faut toutefois s'interroger sur le moment auquel sont prises ses mesures. Du point de vue des propriétaires immobiliers, cette question est suscitée par des observations tangibles du rafraîchissement (au contraire de la surchauffe) du marché immobilier. Ces éléments sont multiples. D'abord, le délai entre la mise en vente d'un bien et sa vente a doublé entre le premier trimestre et le dernier trimestre 2012. Ensuite, le nombre de transactions a diminué. En outre, l'écart entre le prix souhaité à la vente et le prix de la transaction existe désormais, ce qui atteste de négociations entre le vendeur et l'acheteur. Enfin, il y a les signes d'un

marché qui s'oriente à la baisse sont là.

Les mesures prises par la BNS obéissent à l'intérêt majeur de préserver notre place bancaire d'une crise financière qui serait très dommageable pour l'ensemble de l'économie du pays. En ce sens, des mesures visant à éviter que le marché immobilier ne surchauffe, et soit donc porteur d'un éventuel risque d'effondrement massif et brutal, sont légitimes. Il doit toutefois être tempéré en sachant que les établissements bancaires ont démontré, suite à des obligations de simulations de la FINMA, pouvoir supporter un effondrement du marché immobilier de près de 40%.

En second lieu, il s'agit de s'interroger sur le moment choisi pour restreindre le crédit hypothécaire. L'objectif de voir un marché immobilier atterrir en douceur, ne pourrait-il pas être contrarié par des mesures susceptibles d'accélérer la chute des valeurs immobilières et celui, ce faisant de rater le tarmac et créer une catastrophe?

Gageons que l'analyse des prochaines statistiques immobilières permettra à la BNS de garder le rythme et d'éviter tout contre temps qui serait désastreux, dans un sens comme dans l'autre, pour notre économie.

Lire aussi en page 2

PUBLICITÉ

**Tribune
de Genève**

Supplément

Chaque mardi, retrouvez notre cahier

Immobilier Tribune
de Genève

Actualité - Informations - Conseils - Dossiers
Ventes - Locations - Locaux commerciaux - Petites annonces

Pour vos annonces publicitaires, Gregory Pavoni se tient à votre disposition au 022 322 34 23 – edipub.ch