

Paudex, le 27 novembre 2019

Nouvelle associative – No 8

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'ADIV salue cette décision dans la mesure où l'autorégulation de l'Association suisse des banquiers (ASB) est déjà suffisamment contraignante (cf. Nouvelle associative – No 4)

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.

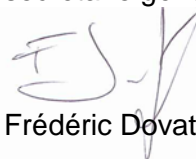
Ces durcissements entreront en vigueur le 1er janvier 2020 (cf. Nouvelle associative – No 4).

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'ADIV 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.

ASSOCIATION DES DEVELOPPEURS IMMOBILIERS VAUDOIS

Le secrétaire général



Frédéric Dovat