

Publicité

Credit Suisse et Bâle III, une double pression sur le marché hypothécaire

UBS suit une politique beaucoup plus restrictive en matière d'octroi de crédits que l'ex-banque aux deux voiles.

Immobilier

Taux hypothécaires



Politique Macroéconomie Editorial Opinions Trajectoires Life Multimédia Communiqués



KEYSTONE

«La compétition sera probablement plus intense pour les prêts à des clients apportant plus que 20% de fonds propres.»

Patrice Choffat

Bestag - Fondateur

Partager

03 décembre 2024, 19h00

Certains acheteurs immobiliers ont des difficultés à obtenir une hypothèque en 2024, principalement à cause de l'intégration de **Credit Suisse** dans **UBS**. En effet, depuis longtemps CS était une banque très agressive pour l'octroi d'**hypothèques**. Ceci a nettement changé au début de l'année, avec la progression de l'intégration dans UBS. La politique beaucoup plus restrictive d'UBS mise en œuvre dans l'ancienne structure de CS a refoulé beaucoup de dossiers vers d'autres banques. Obtenant soudain plus de dossiers, ces dernières ont naturellement été plus sélectives dans le choix des dossiers et plus gourmandes avec la marge. Sans compter l'impact sur les équipes traitant les crédits hypothécaires: ayant déjà atteint leurs objectifs annuels en été, elles n'ont pas été très enclines à traiter des cas complexes à l'automne...

↳ Lire aussi - [Les taux hypothécaires sont au plus bas | Agefi.com](#)

Les profits bancaires sont réalisés en prêtant des fonds pour une marge d'environ un point de pourcentage au-dessus du taux de la banque centrale. Comme elles prêtent l'argent des

épargnants (ou des marchés financiers), les banques constituent des réserves de capital pour les risques de défaut. C'est par rapport à ce capital qu'elles calculent leur rentabilité. En bref, plus les réserves sont importantes, plus la banque est sûre, mais plus les retours sur ce capital sont faibles. Les banques sont donc incitées à limiter les réserves autant que possible.

Le montant des réserves requises est régulé depuis 1988 par les accords de Bâle. Après Bâle II en 2004, le régime Bâle III entre en vigueur en Suisse en 2025. Cette révision double essentiellement le taux de réserves nécessaires par rapport aux actifs pondérés en fonction des risques, les «risk weighted assets», et rend le calcul des risques plus sophistiqué et plus strict.

Par exemple, on considérera le taux de nantissement, soit les fonds propres apportés par les clients pour leur achat. Si une banque prête un million de francs pour l'achat d'une maison qui en vaut deux (taux de nantissement de 50%), ses fonds sont plus sûrs que si l'objet acheté ne vaut que 1,25 million (même taux à 20%). Les prêts accordés à des particuliers seront considérés comme moins risqués que ceux accordés à des investisseurs: il est moins risqué de prêter cent fois un million à des particuliers pour l'achat de leur maison, que de prêter 100 millions à un promoteur **immobilier**.



On s'attend à ce que les banques essaient à l'avenir d'avoir un portefeuille légèrement moins risqué

Patrice Choffat

Pour mitiger l'impact de ces ajustements, on s'attend à ce que les banques essaient à l'avenir d'avoir un portefeuille légèrement moins risqué, par exemple en augmentant les taux de nantissement, et qu'elles augmentent la marge bancaire sur leurs hypothèques. En principe, les hypothèques seront plus onéreuses et leur octroi plus restrictif.

L'introduction des nouvelles normes Bâle III pourrait avoir un impact similaire à l'intégration de CS. Pourquoi traiter les dossiers complexes, lorsque toutes les banques perdent appétit en même temps?

Les taux pour les «bons» et «mauvais» risques pourraient diverger. Peut-être que certaines banques se focaliseront sur les prêts un peu plus risqués, mais plus chers. La compétition sera probablement plus intense pour les prêts à des clients apportant plus que 20% de fonds propres. Les acheteurs devraient donc faire encore plus recours aux fonds de **prévoyance**.

Bâle III confirmera peut-être simplement l'ancien adage: on ne prête qu'aux riches.

Les articles suivants pourraient aussi vous intéresser



Building Bridges 2024: garder le cap malgré la complexité

05 décembre 2024, 19h00



La tentation de réglementer la durabilité

05 décembre 2024, 15h00



Le plafond irréaliste des 10 millions d'habitants

04 décembre 2024, 15h00



«Agentic AI» au secours de l'horlogerie suisse

03 décembre 2024, 15h00



NOUVELLE AGENCE
ÉCONOMIQUE ET
FINANCIÈRE SA

abo@agefi.com

redaction@agefi.com

+41 21 331 41 41

Echandens - Adresse principale
Route de la Chocolatière 21
1026 Echandens

Genève
Rue des Bains 33
1205 Genève

Zürich
Postfach 2071
8034 Zürich

[Entreprises](#)

[Qui sommes-nous ?](#)

[Marchés](#)

[Rédaction](#)

[Politique](#)

[Contact](#)

[Macroéconomie](#)

[E-Paper](#) ▾

[Editorial](#)

[Partenaires](#)

[Opinions](#)

[Trajectoires](#)

[Trajectoires](#)

[Publicité](#)

[Life](#)

[Services](#)

[Communiqués](#)

[FAQ](#)

[Archives](#)

[Historique](#)

[Conditions générales de vente](#)

[Charte de modération des commentaires](#)

[Politique de confidentialité](#)

[Thématiques](#)

[Newsletters](#)

Souscrivez à nos newsletters et restez informé de l'actualité économique et financière

Recevez nos newsletters

Nous suivre



Application mobile



© 2023 Agefi Nouvelle Agence Économique et Financière SA. Tous droits réservés.