



Un volant anticyclique n'est pas la panacée

À compter du 30 septembre 2013, les banques devront détenir davantage de fonds propres pour couvrir les crédits hypothécaires. La création de ce volant anticyclique est une nouveauté en Suisse, aussi est-il important d'en observer les effets en permanence. Il s'agit d'une mesure d'urgence décidée en réaction à l'impossibilité pour la Banque nationale de relever les taux au vu du climat tendu sur le front des taux de change. Les coûts consécutifs à l'éclatement d'une bulle immobilière étant potentiellement élevés, cette mesure est probablement nécessaire.

À la demande de la Banque nationale suisse (BNS), le Conseil fédéral a décidé d'activer le volant anticyclique. Cette possibilité a été aménagée lors de la dernière modification de l'ordonnance sur les fonds propres (OFR). C'est la première fois que le Conseil fédéral en fait usage. L'activation de ce volant est censée accroître la résistance des banques en les obligeant à détenir davantage de fonds propres.

La Suisse n'a encore aucune expérience avec ce nouvel instrument. Il faut donc saluer la décision du Conseil fédéral de l'activer avec prudence : premièrement, il n'utilise pas la totalité de la marge de manœuvre de 2,5 % des positions pondérées en fonction du risque, mais introduit un volant de 1 %. Deuxièmement, il limite le durcissement des exigences en matière de fonds propres au marché hypothécaire suisse, ce qui évite un renchérissement d'autres formes de crédit.

Éviter la formation d'une bulle

Il est clair depuis un certain temps que le marché hypothécaire helvétique tend à la surchauffe. Une poursuite de la croissance des crédits hypothécaires pourrait conduire à une bulle immobilière similaire à celle observée dans certains pays

pendant la crise des marchés financiers ou à celle qu'a connue la Suisse à la fin des années 1980. Les coûts occasionnés par l'éclatement d'une telle bulle du côté de l'économie et des ménages seraient énormes et pourraient provoquer une récession aussi longue que grave.

Le volant anticyclique n'est toutefois pas l'instrument idéal pour lutter contre une bulle immobilière. La BNS devrait relever les taux d'intérêt pour renchérir les crédits, mais elle a les mains liées en ce moment. Un relèvement des taux risquerait en effet de provoquer une nouvelle appréciation du franc. Le volant anticyclique est un instrument indirect, dont l'efficacité n'est pas certaine, de sorte qu'il doit rester une solution d'urgence à utiliser dans les périodes difficiles.

Observer attentivement les effets

Au vu de ce qui précède, il est important de manier le nouvel instrument avec prudence et d'observer attentivement ses effets ces prochains mois. Il faudra également examiner les interactions avec les mesures d'autorégulation des banques. En effet, les banques ont déjà pris des mesures pour endiguer les risques sur les marchés hypothécaire et immobilier helvétiques.

Cependant, un maniement prudent de ce nouvel instrument risque de réduire son impact sur le marché immobilier. La demande de logement continuera d'augmenter également avec des taux d'intérêt légèrement supérieurs et l'offre restera rare. L'avenir nous dira si les mesures décidées peuvent encore produire un effet dans ces conditions.