

La crise immobilière et les banques

Impact sur les banques et gestion des risques

Travail de diplôme réalisé en vue de l'obtention du diplôme HES

Par :

Fabrice Clivaz

Conseiller au travail de diplôme :

Emmanuel Fragnière, Professeur HES

Genève, le 15 mars 2013

Haute École de Gestion de Genève (HEG-GE)

Filière Économie d'Entreprise

Option Banque & Finance

Déclaration

Ce travail de diplôme est réalisé dans le cadre de l'examen final de la Haute Ecole de Gestion de Genève, en vue de l'obtention du titre d'économiste d'entreprise. L'étudiant accepte, le cas échéant, la clause de confidentialité. L'utilisation des conclusions et recommandations formulées dans le travail de diplôme, sans préjuger de leur valeur, n'engage ni la responsabilité de l'auteur, ni celle du conseiller au travail de diplôme, du juré et de la HEG.

« J'atteste avoir réalisé seul le présent travail, sans avoir utilisé des sources autres que celles citées dans la bibliographie. »

Fait à Genève, le 15 mars 2013

Fabrice Clivaz

Remerciements

Tout d'abord, je souhaite remercier la Haute Ecole de Gestion pour m'avoir permis de suivre la formation d'économiste d'entreprise, pour son sérieux et pour la qualité des ses enseignants et intervenants.

Je tiens également à remercier mes professeurs qui ont partagé leurs expériences et leur savoirs et tout particulièrement Monsieur Emmanuel Fragnière, mon conseiller au travail de diplôme, que j'ai eu le plaisir d'avoir également comme professeur et intervenant dans le cours de Risk Management.

Finalement, je tiens à remercier ma famille qui a su faire preuve de son soutien tout au long de cette formation exigeante et malgré mes sautes d'humeurs dues à un stress parfois mal géré.

Sommaire

Ce travail a pour but d'analyser la structure du marché immobilier et du marché des crédits hypothécaires genevois ainsi que les modèles de gestion des risques couramment utilisés aux seins des établissements bancaires pour finalement apporter une vision critique accompagnée de remarques et ainsi formuler des recommandations.

Par modèle de gestion j'entends toute démarche nécessaire à l'identification des risques et à leurs maîtrises.

La première partie de ce travail comprendra une introduction au sujet et à la problématique. J'exposerai le contexte, décrirai la méthodologie et parlerai des difficultés que j'ai pu rencontrer au cours de cet ouvrage.

Dans un deuxième temps, je ferai un état de la structure du marché immobilier genevois et présenterai ses caractéristiques. Afin de mieux comprendre son évolution, je ferai également un point sur la situation démographique et conjoncturelle.

Je continuerai ensuite par une présentation du marché des crédits hypothécaires avec une description succincte du processus d'octroi. Dans ce chapitre sera données les notions nécessaires à la compréhension de l'activité des crédits ainsi que ses conditions d'octroi.

Le chapitre suivant sera consacré à la gestion des risques. Cette partie comprendra une description des risques, une introduction sur les accords de Bâle, une explication des différentes méthodes de gestion des risques accompagnée de l'analyse de leurs avantages et inconvénients.

Finalement, la dernière section du présent ouvrage sera destinée aux recommandations formulées dans le but d'améliorer la gestion des risques au sein des établissements bancaires.

*"Le processus par lequel les banques créent de l'argent
Est si simple que l'esprit en demeure confondu."*

JOHN KENNETH GALBRAITH,
Économiste canado-américain, 1975
(L'argent, trad. Daniel Blanchard, Paris, Gallimard, 1976. P. 42)

Table des matières

Déclaration.....	1
Remerciements	1
Sommaire.....	1
Table des matières	1
1. Introduction	1
1.1 Contexte	1
1.2 Problématique.....	2
1.3 Question de recherche	2
1.4 Méthodologie	2
1.5 Thèse	3
1.6 Organisation du rapport.....	3
2 Analyse du marché immobilier genevois.....	4
2.1 Introduction.....	4
2.2 Situation conjoncturelle	4
2.3 Situation des taux de vacance dans le Canton de Genève.....	8
2.4 Evolution des prix de l'immobilier en Suisse et prévisions.....	9
2.5 Evolution des prix des loyers à Genève.....	12
2.6 Evolution de la démographie en Suisse et à Genève.....	14
2.7 Situation de bulle immobilière en suisse	16
2.8 Taux de capitalisation (immobilier) du canton de Genève.....	19
3 Les banques et le marché des crédits hypothécaires	20
3.1 Processus	20
3.2 Les notions	20
3.2.1 Débiteurs	20
3.2.2 Bien-fonds	21
3.2.3 Les différents types de propriété.....	21
3.2.3.1 La propriété par étages (PPE)	21
3.2.3.2 La propriété individuelle	21
3.2.3.3 La copropriété	22
3.2.3.4 La propriété commune	22
3.2.4 Expertise.....	22
3.2.4.1 La valeur de rendement	23
3.2.4.2 La valeur intrinsèque	23
3.2.4.3 La valeur de gage.....	23
3.2.5 Garanties	24
3.2.5.1 Cédule hypothécaire	24
3.2.5.2 La cession de loyer	25
3.2.5.3 Les avoirs LPP	25
3.2.5.4 Les avoirs en comptes	25
3.2.5.5 Les garanties bancaires	25
3.2.5.6 Assurances.....	25
3.2.6 Les taux.....	26
3.2.6.1 Les composantes du coût du financement (taux d'intérêt)	27
3.2.6.2 Les taux fixes	27
3.2.6.3 Le taux variable	28

3.2.6.4	Le taux Libor (London Interbank Offered Rate)	28
3.3	Les conditions d'octroi	29
3.3.1	<i>Analyse débiteur</i>	29
3.3.1.1	Rating	29
3.3.1.2	Le taux d'effort.....	30
3.3.2	<i>Analyse bien-fonds</i>	30
3.3.2.1	Le taux d'avance	31
3.3.3	<i>Taux d'amortissement</i>	31
3.3.4	<i>Analyse garantie</i>	31
4	La gestion des risques.....	32
4.1	Les différents types de risques	33
4.1.1	<i>Risque de liquidité</i>	33
4.1.2	<i>Risque de marché</i>	34
4.1.2.1	Risque de marché des taux	34
4.1.2.2	Risque de marché immobiliers.....	34
4.1.3	<i>Risque opérationnel</i>	34
4.1.4	<i>Risque d'image</i>	35
4.1.5	<i>Risque de défaut</i>	35
4.2	Les différents moyens de gestion des risques.....	35
4.2.1	<i>Le taux d'effort</i>	35
4.2.2	<i>Le taux d'avance</i>	37
4.2.3	<i>Les points de contrôle</i>	37
4.2.4	<i>Le Rating</i>	38
4.3	Les accords de Bâle	39
4.3.1	<i>Histoire et composition</i>	39
4.3.2	<i>Mission</i>	39
4.3.3	<i>Les accords de Bâle I</i>	40
4.3.3.1	Motivation	41
4.3.3.2	Mesure.....	41
4.3.3.3	Limites	42
4.3.4	<i>Les accords de Bâle II</i>	43
4.3.4.1	Approche avancées sur mesure pour les grandes banques.....	45
4.3.4.2	Approche standard (AS-CH)	46
4.4	FINMA.....	48
4.4.1	<i>Volant anticyclique</i>	48
5	Crise et impact.....	49
6	Recommandations	51
6.1	Soutien de la suppression de la valeur locative et de la déduction des intérêts hypothécaires.....	51
6.2	Encouragement des propriétaires à profiter des taux bas pour effectuer des investissements de rénovation.....	51
6.3	Encouragement pour une sélection de taux à long terme (entre 8 et 15 ans).....	52
6.4	Privilégier une vision conservatrice dans le cadre des évaluations immobilières	52
6.5	Introduire les stress tests dans les modèles de gestion des risques.	54

6.6	Mise en place des normes différenciées liées à un calcul du taux d'effort pessimiste.....	58
6.7	Affiner les taux de pondération ainsi que les PD (probabilité de défaut) dans le cadre des approches standards	58
6.8	Réduction du coût de gestion des risques	59
7	Conclusion.....	60
8	Annexes	62
8.1	Annexe 1	62
8.2	Annexe n° 2.....	63
8.3	Annexe n° 3.....	64
8.4	Annexe n° 4.....	65
8.5	Annexe n° 5.....	66
8.6	Annexe n° 6.....	67
8.7	Annexe n° 7.....	68
8.8	Annexe n° 8.....	69
8.9	Annexe n° 9.....	70
9	Bibliographie	71

1. Introduction

Est-ce que la Suisse et plus particulièrement ses grandes villes telles que Zürich et Genève sont-elles menacées par une bulle immobilière? Depuis plusieurs années, nous retrouvons dans nos quotidiens des articles et interviews donnés à ce sujet par des spécialistes du domaine. La situation du marché de l'immobilier peut fortement affecter la stabilité de l'économie dans son ensemble, comme nous l'avons déjà constaté dans les années 1990-2000 dans la région de Genève et plus récemment en Espagne ou encore aux Etats-Unis. Les mécanismes de formation des prix et les rôles impartis à l'Etat et aux acteurs agissant dans ce secteur d'activité méritent que nous nous penchions en détail sur le sujet. Afin d'éviter une déstabilisation du système financier et de tous les effets négatifs qui l'accompagnent, faut-il éviter les incitations favorisant un endettement continu des ménages ou implanter de nouvelles recommandations destinées aux établissements financiers les forçant ainsi à assurer une gestion des risques plus stricte.

Tout comme un bon nombre d'entre nous, résidants du canton de Genève, je me sens particulièrement intéressé par la question, d'autant plus que je suis à la recherche d'un appartement et que les loyers sont eux aussi liés au marché immobiliers. En effet, ces derniers sont soumis aux lois de l'offre et de la demande et lorsque que l'offre est restreinte les prix augmentent inévitablement. De plus, ayant porté mes études sur le secteur bancaire je ne suis pas à l'abri d'une déstabilisation de l'économie globale à la suite de l'éclatement d'une éventuelle bulle immobilière qui aurait des conséquences directes sur les principaux établissements bancaires de la place de Genève et ainsi sur le marché de l'emploi qui me concerne.

1.1 Contexte

Dans une économie en constante évolution, les entreprises, les états, les employés et employeurs doivent faire preuve d'une réelle capacité d'adaptation afin de mener leurs activités.

Aujourd'hui, c'est notre modèle économique qui est visé. Nous vivons une période de transition. Notre système devient toujours plus complexe pour respecter les enjeux et les besoins des acteurs qui le composent.

C'est au tour des banques de revoir le modèle de gestion. Celles-ci occupent une place particulière dans notre système financier. Elles ne sont plus de simples entreprises mais des pièces maîtresses du puzzle. A cet effet, il est nécessaire qu'elles adoptent un comportement qui leur permettra d'assurer leur stabilité. Ces dernières ont une importance telle que leur échec peut engendrer des dommages considérables à tout un ensemble du système voire à son intégralité.

1.2 Problématique

Les risques liés à la configuration de notre marché immobilier et à l'activité de crédit pour un établissement bancaire ainsi que leur gestion.

1.3 Question de recherche

La première section de mon travail portera sur l'analyse du marché immobilier suisse et plus précisément genevois. Pour se faire, j'ai collecté un grand nombre d'informations publiées par les principaux instituts de recherches.

Dans la seconde partie de mon mandat, je présenterai le métier du crédit hypothécaire en passant par une description du processus, des notions à connaître et finalement des conditions d'octroi. Fort d'une expérience de plusieurs années dans le domaine des crédits immobiliers dans un établissement de la place, j'ai eu la possibilité de faire appel à mes propres connaissances. Bien entendu, j'ai également collecté des données quant à cette activité auprès de différents établissements bancaires.

Ensuite, dans la partie des risques, je me suis aidé des différentes publications, ouvrages et cours photocopiés afin de décrire les types de risques et les modèles de gestion. J'ai également eu recours aux informations publiées sur les sites internet des organismes tels que BIS (Bank of International Settlements), La FINMA, etc.

1.4 Méthodologie

Un travail de diplôme demande une certaine maîtrise quant à la recherche d'information, l'analyse des données recueillies et la rédaction du dossier.

Dans un premier temps, à l'aide des données récoltées concernant le marché immobilier, j'ai effectué une analyse de ses caractéristiques. J'ai essayé d'extrapoler

certaines conclusions par de l'analyse de graphiques. Par ailleurs j'ai lu un grand nombre d'articles publiés par des experts du métier afin de prendre conscience des questions essentielles. Il m'a fallu comprendre l'évolution du marché. Pour ce faire, j'ai étudiée quels étaient les éléments qui avaient un impact sur celui-ci, tels que la démographie, les taux d'intérêts, l'offre de logement, les investissements, les autorisations de construire, etc.

Ensuite, j'ai mis en exergue les méthodes de gestion des risques. De part mon expérience, j'ai exposé les éléments qui constituaient des risques et présenté les moyens de les maîtriser. Je me suis basé sur mon expérience professionnelle en tant que gestionnaire de crédit. De plus, j'ai étudié plusieurs ouvrages traitant de la gestion des risques ainsi que les législations et recommandations créées par les autorités de surveillance.

1.5 Thèse

Le présent travail essaiera de donner une vision du marché immobiliers et des risques de crédits. De plus, il présentera l'état actuel en termes de gestion des risques. L'objectif de ce travail est de formuler des recommandations qui pourraient améliorer la gestion des risques, la santé des établissements bancaires et la structure du marché immobilier.

1.6 Organisation du rapport

Les chapitres seront organisés de la manière suivante :

- Le chapitre deux comprendra les analyses de la conjoncture, du marché immobilier et de la démographie
- Le chapitre trois traitera du marché des crédits hypothécaires
- Le chapitre quatre sera réservé à la gestion des risques
- Le chapitre cinq parlera brièvement des différentes crises bancaires
- Le chapitre six présentera mes recommandations

2 Analyse du marché immobilier genevois

2.1 Introduction

Une attractivité internationale élevée, une forte progression démographique, des surfaces exigües et restreintes, une offre de nouveaux logements faible, des taux hypothécaires historiquement bas, sont en partie les éléments qui caractérisent le marché immobilier genevois.

Cette partie présente une vue d'ensemble du marché de l'immobilier suisse et genevois ainsi qu'un point sur la situation conjoncturelle et démographique actuelle. Il s'agit d'une synthèse des informations recueillies dans les publications des différents instituts de recherche de référence, notamment la FRPE (Fahrländer Partner AG), l'OCSTAT (Office Cantonal des Statistiques), la BIS (Bank of International Settlements) mais aussi le Crédit Suisse et l'UBS.

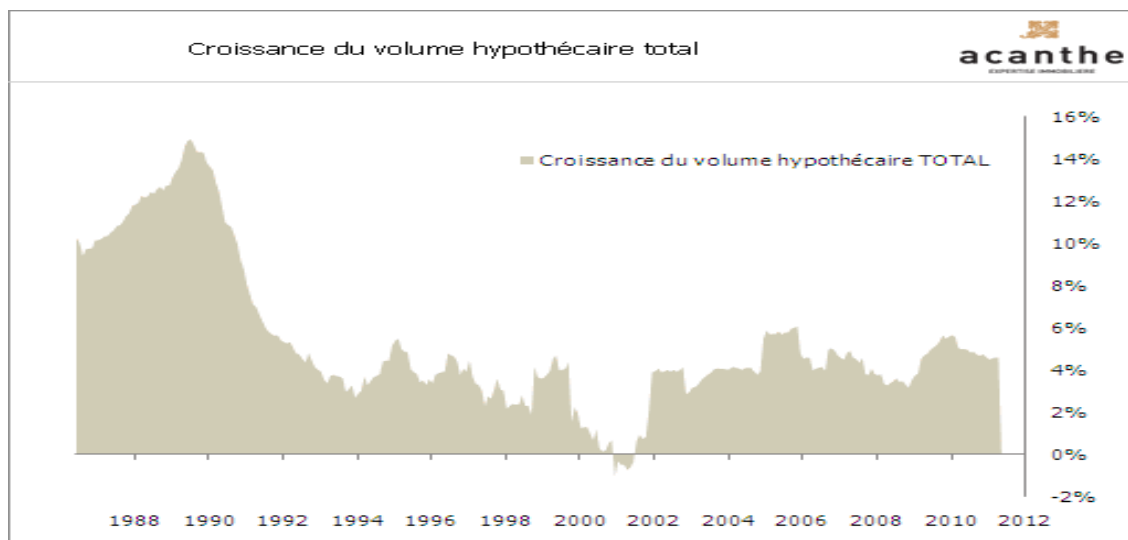
2.2 Situation conjoncturelle

Ce tableau reprend toutes les prévisions conjoncturelles faites par les différents organismes de référence. Il nous donne un résumé des prévisions conjoncturelles en suisse pour les années 2011 et 2012.

Prévisions conjoncturelles pour l'économie nationale suisse														(3)	
	Seco		KOF		Créa		CS		UBS		BAK		Valeurs moyennes		
	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	
PIB réel	2.1	1.5	2.8	1.9	1.9	1.1	1.9	2.2	2.7	2.2	2.2	1.8	2.3	1.8	
	→	↘	→	↘	→	↘	→	→	→	→	↘	↘	→	↘	
Consommation privée	1.3	1.7	1.0	1.6	1.7	1.4	1.7	1.7	1.6	2.1	1.3	1.5	1.4	1.7	
	↘	→	↘	↘	↘	↗	→	→	→	→	↘	→	↘	→	
Consommation publique	1.8	0.5	0.6	0.2	-	-	1.5	1.2	1.2	0.4	0.5	0.4	1.1	0.5	
	↘	↗	↘	↘			→	→	→	→	↘	↘	↘	↘	
Investissement d'équipements	4.0	3.0	4.8	6.9	7.4	6.0	4.5	3.0	6.0	6.6	6.7	6.4	5.6	5.3	
	↘	↘	↘	↗	↗	↗	↗	↗	→	→	↘	↗	↘	↗	
Investissements dans la construction	5.0	2.0	2.9	2.0	2.4	0.5	2.0	0.0	1.7	-1.2	5.0	0.8	3.2	0.7	
	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗		→	→	↗	↗	↗	→	
Exportations	4.6	3.0	5.4	3.5	6.6	3.3	3.5	5.7	2.7	3.8	7.3	3.5	5.0	3.8	
	↗	↘	↗	↘	↗	↘	→	→	→	→	↗	↘	↗	↘	
Importations	5.0	4.5	4.5	8.6	9.5	5.9	4.5	4.5	3.4	3.5	7.1	6.6	5.7	5.6	
	↘	↘	↘	↗	↗	↗	↗	↗	→	→	↘	↗	↘	↗	
Taux de chômage	3.1	3.3	3.1	2.7	3.1	3.1	3.3	2.9	3.2	2.9	3.0	2.7	3.1	2.9	
	↘	→	↗	→	↘	↘	→	→	→	→	↘	→	→	→	
Taux d'inflation	0.7	0.7	0.7	1.2	1.1	1.8	1.1	1.8	1.0	1.8	0.6	1.2	0.9	1.4	
	↘	↘	→	→	↘	↘	→	→	→	→	↘	↘	→	→	

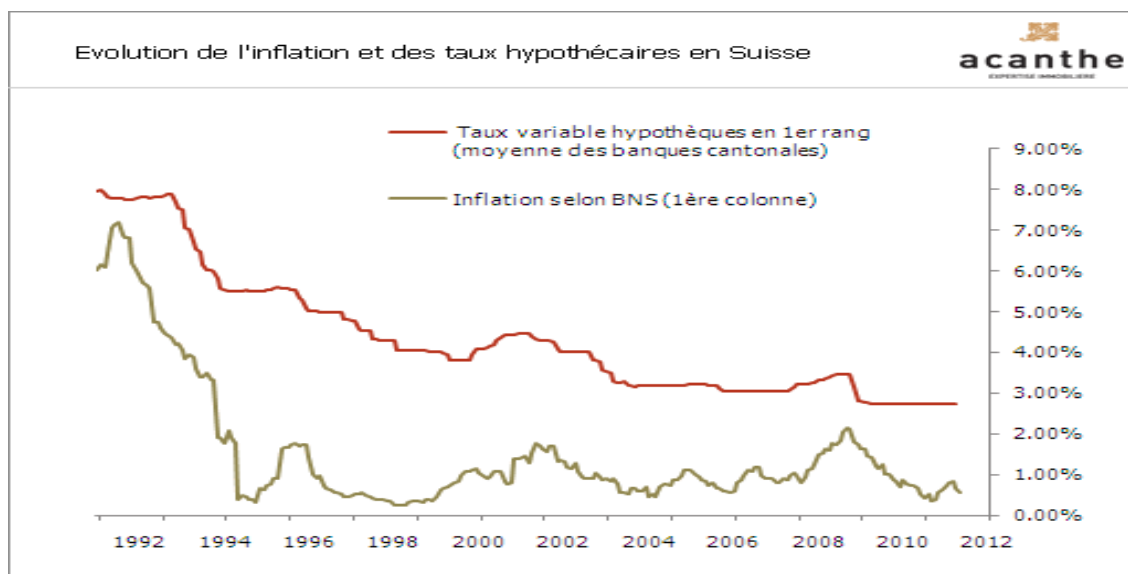
Variations par rapport à l'année précédente en %. Ci-dessous, la date des prévisions actuelles est directement suivie des prévisions précédentes entre parenthèse
 Seco: 14.6.2011 (17.3.2011), KOF: 21.6.2011 (25.3.2011), Créa: 21.4.2011 (25.10.2010), Credit Suisse: 10.3.2011 (14.2.2011), UBS: 28.6.2011 (22.2.2011), BAKBASEL: 8.6.2011 (10.3.2011).
 Flèche en haut: prévisions préalables corrigées à la hausse, Flèche en bas: prévisions préalables corrigées à la baisse, Flèche neutre: prévisions préalables maintenues.
 S'il s'agit des premières prévisions pour une nouvelle année, aucune flèche n'est mentionnée.

L'ensemble des indicateurs liés à la consommation, aux investissements d'équipements et aux importations sont à la baisse alors que le taux de chômage et l'inflation stagne. Malgré une baisse des taux de références, les investissements d'équipements n'ont pas progressé pour 2011 et 2012. Cependant, les exportations sont en moyenne à la hausse, bien que le taux de change soit défavorable. Notons que les investissements dans la construction sont en augmentation pour cette période. Ces éléments sont les conséquences d'une situation économique globale incertaine.



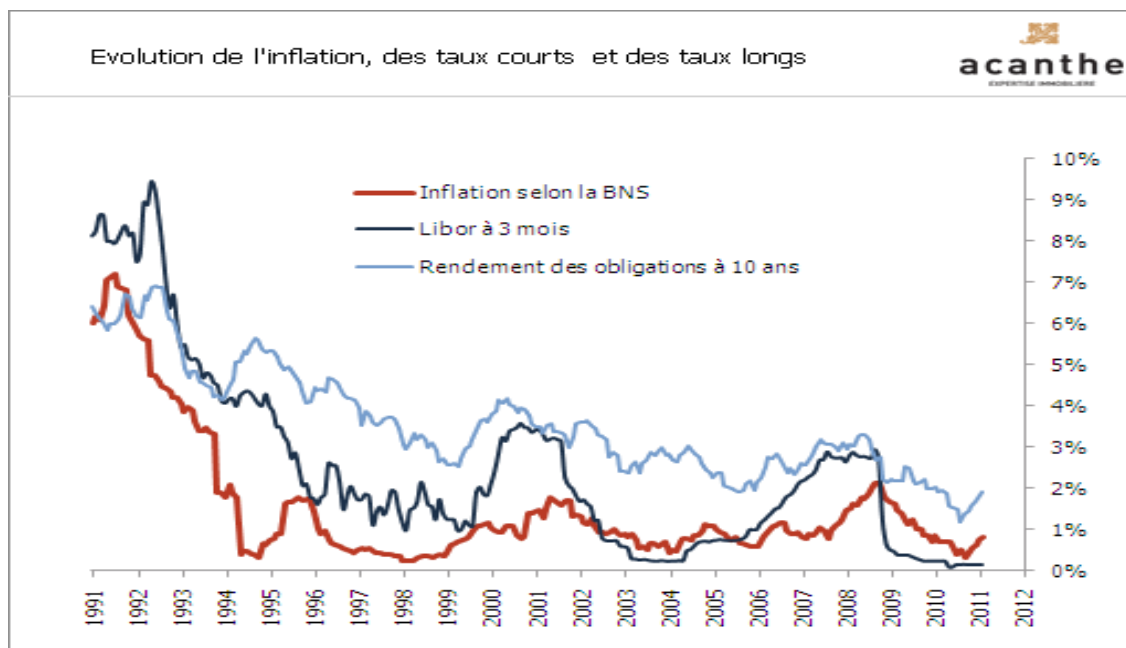
Source: Banque Nationale Suisse

Après une importante chute de la croissance entre les années 1990 et 2000, le volume des affaires de crédits a repris une croissance progressive. Les valeurs très basses des taux hypothécaires actuels devraient continuer de stimuler cette progression.

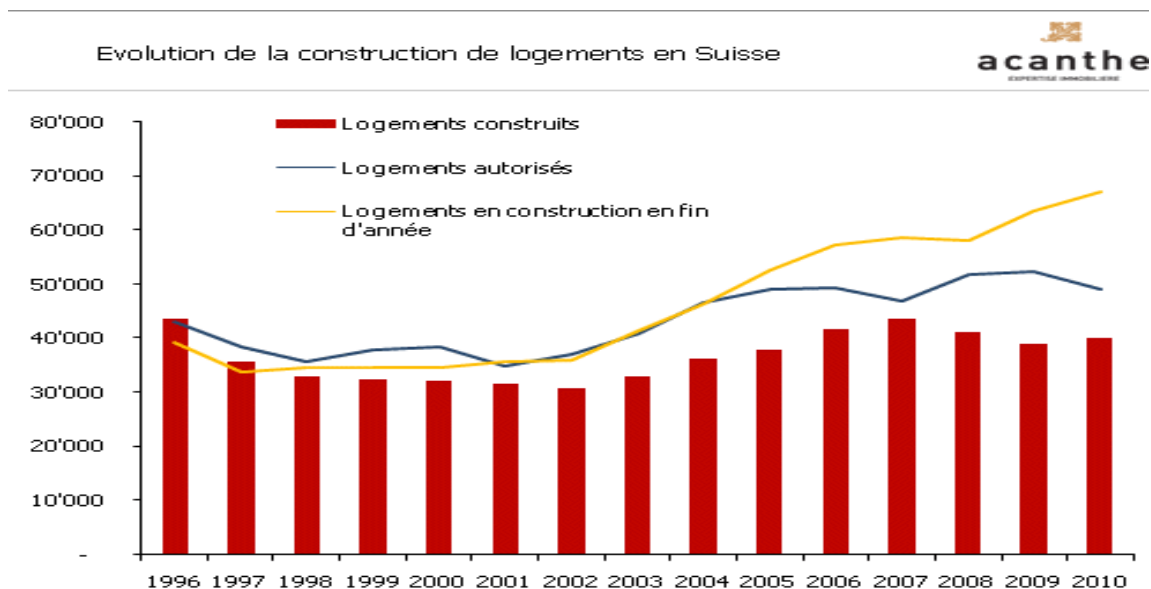


Source : Banque Nationale Suisse

Le graphique ci-dessus relate la corrélation entre l'évolution de l'inflation et celle des taux d'intérêt. La baisse des taux directs peut avoir deux impacts contraires sur l'inflation. Nous savons qu'une croissance rapide et une forte augmentation de la consommation pourrait inciter les prix à grimper avant que les entreprises ne corrigent leurs productions. D'une part, une augmentation des taux directs devrait freiner la consommation et par conséquent ralentir l'inflation. D'autre part, une réduction des taux directs inciterait les entreprises à investir et ainsi à faire gonfler l'offre.



Source: Banque Nationale Suisse

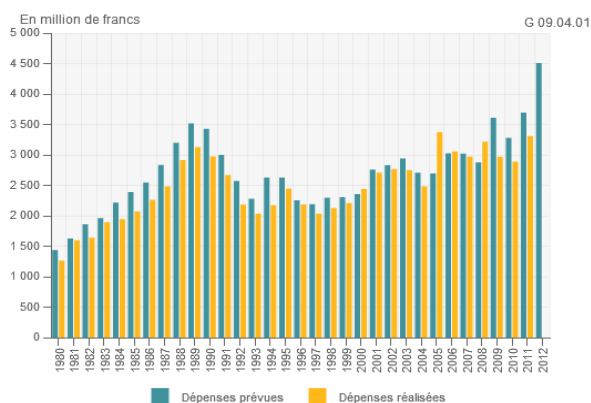


Source : Office Fédéral de la Statistique

Le graphique ci-dessus fait état d'un ralentissement des logements autorisés à la construction à l'échelle suisse. Entre juillet 2010 et juin 2011, la valeur et le volume des bâtiments nouvellement construits se maintiennent à un niveau proche de celui observé durant les douze mois précédents. En revanche, les mises en chantier de bâtiments ainsi que les constructions en cours sont en baisse sur un an. Seule la valeur des bâtiments autorisés éclaircit un peu l'horizon grâce aux projets de bâtiments non résidentiels et de maisons individuelles. Durant cette même période, le nombre cumulé de logements neufs construits progresse en un an. Cependant, des replis sont enregistrés pour les logements qui seront mis sur le marché ultérieurement, malgré un deuxième trimestre positif en ce qui concerne ceux autorisés.

Concernant les dépenses de construction dans le canton de Genève, nous pouvons constater une progression de la construction depuis les années 1980 malgré un fort ralentissement à la suite de la crise de la fin des années 80, début 90. Les dépenses prévues et réalisées ont diminué pour l'année 2011. L'année 2012 a été marquée par une forte augmentation celles-ci. Les valeurs des taux hypothécaires très basses et la forte demande de logement ont contribué à cette progression.

Dépenses de construction réalisées et prévues, dans le canton de Genève, depuis 1980
Totaux annuels, en million de francs



Source : OFS - Statistique suisse de la construction

2.3 Situation des taux de vacance dans le Canton de Genève

Les chiffres confirment la difficulté des Genevois à se loger. Au 1er juin 2011, le taux des logements vacants¹ – à vendre ou à louer – dans le canton s'élevait à 0.25%. Ce taux reste très bas depuis 2002, variant entre 0.15% et 0.33% pour l'année 2012.

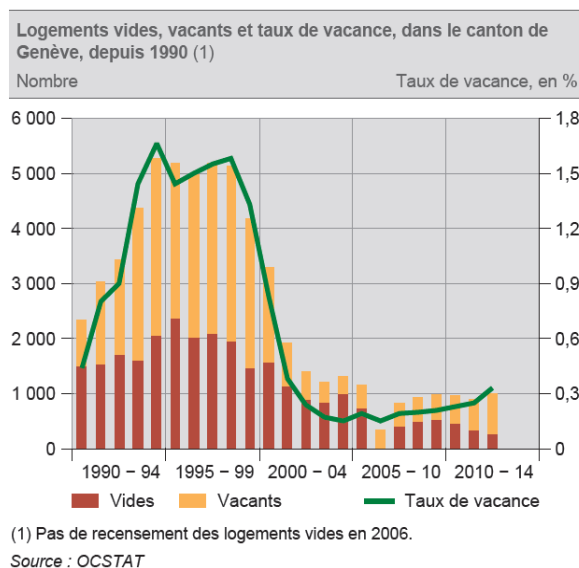
L'enquête fédérale annuelle sur les logements vacants a permis d'en recenser 556 dans le canton de Genève au 1er juin 2011, soit 60 de plus que l'année précédente, a indiqué l'Office cantonale de la statistique (OCSTAT). Il s'agit de 437 appartements (25 de plus qu'en 2010) et de 119 villas (35 de plus qu'en 2010). La majorité de ces logements sont à louer.

L'OCSTAT relève que le taux de vacance varie très peu par rapport à la taille du logement. Il s'établit à 0.20% ou moins pour les deux, trois, quatre et cinq pièces, cuisine comprise. Il est plus élevé pour les studios (0.23%), les six pièces (0.35%) et les logements de sept pièces ou plus (0.86%).

Au premier juin 2012, l'OCSTAT a recensé 727 logements vacants dans le canton de Genève, ce qui représente une hausse de 171, soit 30.8% par rapport à 2011.

Malgré cette hausse, le nombre de logement vacants reste faible avec un taux de 0.33% en 2012. Genève reste le canton qui a le taux de vacance le plus bas.

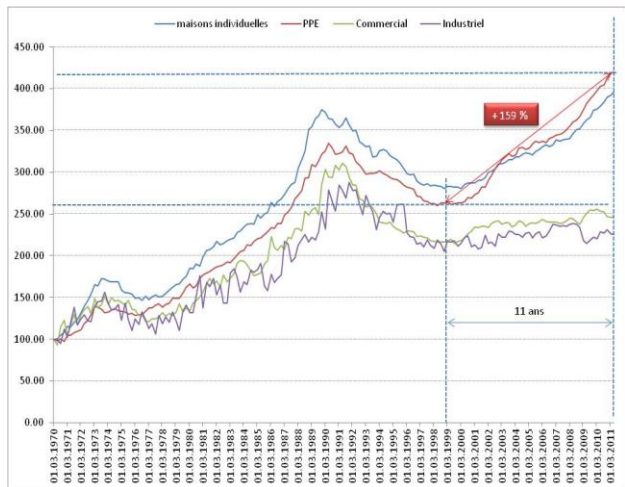
L'OCSTAT constate enfin que la moitié des logements vacants du canton se trouve en ville de Genève, suivie par Vernier et Lancy. En revanche, aucun logement vacant n'a été recensé dans sept des 45 communes du canton.



¹ Est considéré Vacant tout logement inoccupé mais habitable et disponible à la vente ou à la location. (OCSTAT)

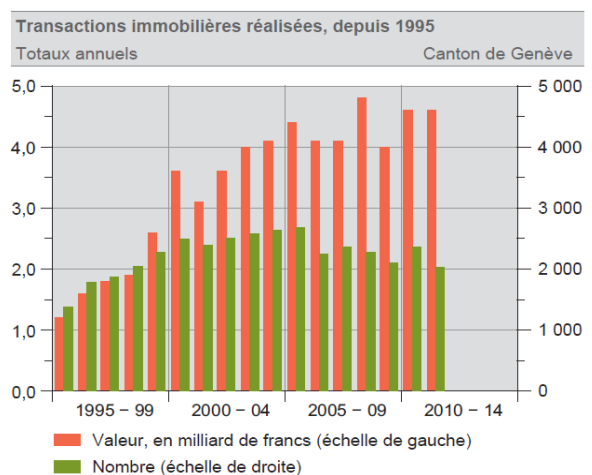
2.4 Evolution des prix de l'immobilier en Suisse et prévisions

En se basant sur les chiffres de la BIS concernant les prix de l'immobilier en suisse, on constate une augmentation des logements en PPE de 159% sur ces onze dernières années, soit 4.8% par an.



Statistique annuelle des transactions immobilières dans le canton de Genève, résultats 2011

Selon l'OCSTAT, 2'036 transactions immobilières sont enregistrées en 2011, représentant un montant de 4.641 milliards de francs.



Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

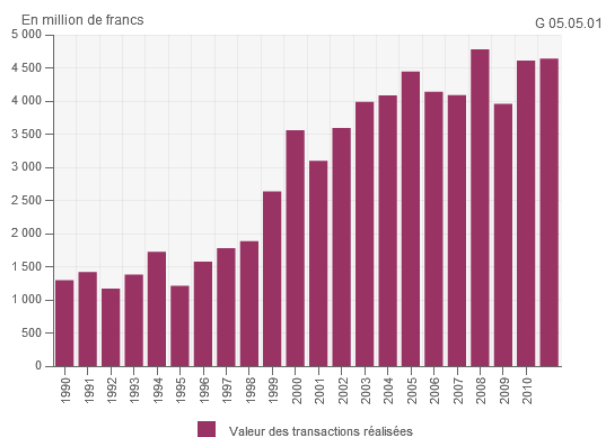
Ce premier graphique expose les valeurs des transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990 et nous permet de constater que celles-ci sont en augmentation depuis lors.

Ce second graphique nous présente le nombre de transactions réalisées dans le canton. Bien que le nombre de transactions ait relativement diminué en comparaison avec les dernières années, leur valeur totale est particulièrement importante. Cette évolution se traduit par une augmentation des prix moyens pour les appartements en PPE et les maisons individuelles. Ils démontrent par ailleurs que malgré une augmentation des prix, les taux hypothécaires bas soutiennent les transactions.

Appartements en propriété par étage (PPE)

Les transactions relatives aux appartements en PPE sont les plus importantes. En 2011, le nombre de ventes s'élève à 961, soit 49% de l'ensemble des transactions immobilières prises en comptes dans l'étude faite par l'OCSTAT. Le prix médian au m² des appartements a atteint 8'272.- (prix moyen: 9'203.- au m²), en hausse de 16% par rapport à

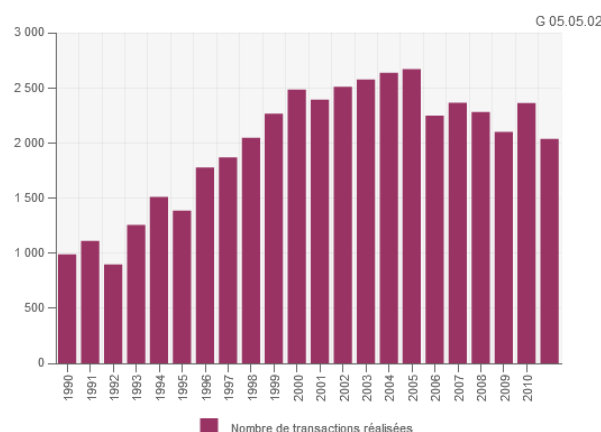
Valeur des transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990 (1)
Totaux annuels



(1) Y compris les adjudications, non prises en compte avant 2009.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

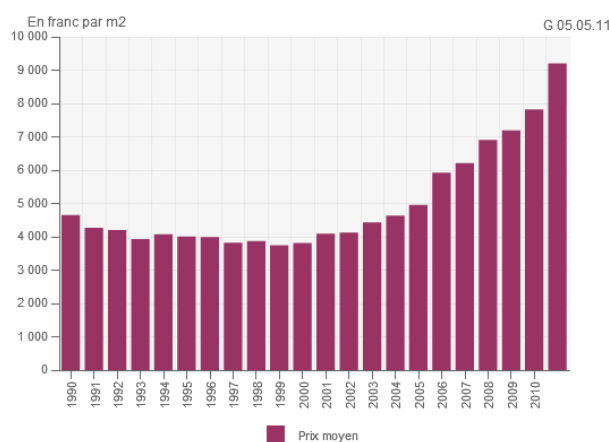
Nombre de transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990 (1)
Totaux annuels



(1) Y compris les adjudications, non prises en compte avant 2009.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Prix moyen des appartements en PPE, dans le canton de Genève, depuis 1990
Moyennes annuelles



(1) Y compris les adjudications, non prises en compte avant 2009.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

2010. La situation des appartements vendus (quartiers chers) ainsi que la forte proportion d'appartements de caractère a accentué la progression des prix de l'immobilier dans le canton de Genève. Notons qu'entre 2000 et 2011, en francs constants, le prix médian au m² a doublé, représentant une progression annuelle de 6.6%.

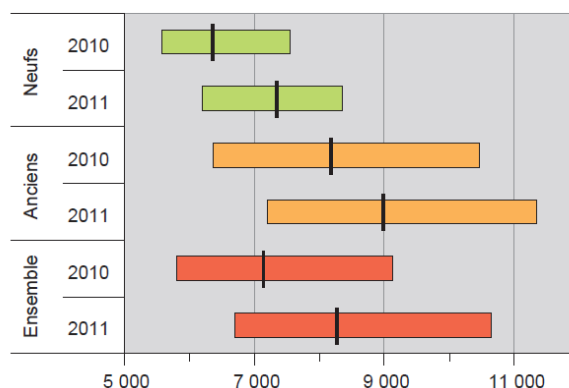
Maisons individuelles (villas)

En 2011, l'OCSTAT a constaté 637 transactions portant sur des habitations individuelles (terrain y compris). Il s'agit d'un record depuis 2007, essentiellement représenté par le nombre de ventes de maisons neuves (142). Le prix médian s'élève à 1,703 million de francs (prix moyen: 2,638 millions de francs), ce qui représente un montant comparable à celui de 2010. Entre 2000 et 2011, le prix médian des habitations individuelles a été multiplié par 1.9, représentant une progression de 5.9 % par année en moyenne.

Dispersion des prix par m² des ventes d'appartements en PPE, selon l'état de l'objet, en 2010 et 2011 (1)

Chiffres annuels, en franc

Canton de Genève



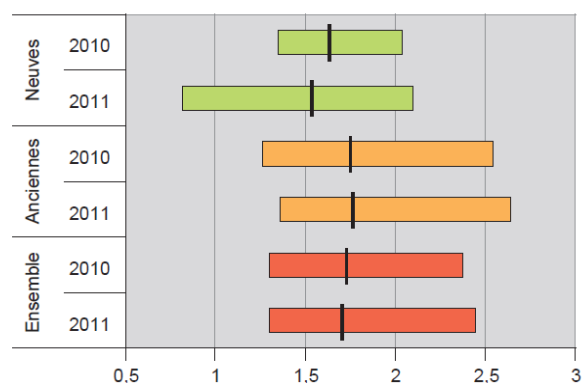
(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian, la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Dispersion des prix de ventes des maisons individuelles, selon l'état de l'objet, en 2010 et 2011 (1) (2)

Chiffres annuels, en franc

Canton de Genève



(1) La limite de gauche de chaque barre correspond au premier quartile de la distribution des prix, le centre au prix médian, la limite de droite au troisième quartile de la distribution des prix.

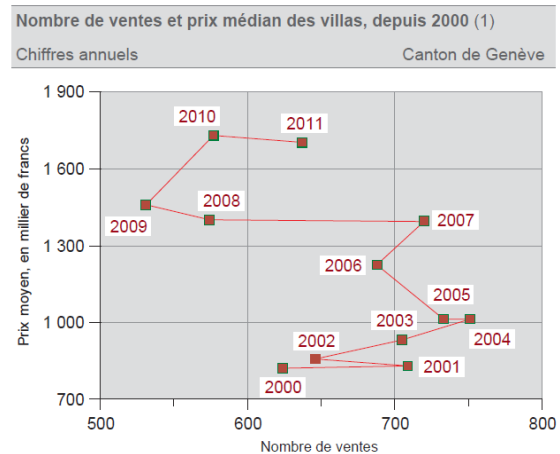
(2) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2010			
Totaux annuels	Canton de Genève		
	Appartement en PPE	Villa	Terrain non bâti
Nombre de ventes	1 237	577	138
Valeur totale, en millier de francs	1 365 264	1 541 185	138 534
Prix moyen, en millier de francs	1 104	2 671	1 004
Prix au mètre carré, en franc	7 821	///	601

Ventes de biens immobiliers, selon l'objet, en 2011			
Totaux annuels	Canton de Genève		
	Appartement en PPE	Maison individuelle	Terrain non bâti
Nombre de ventes	961	637	130
Valeur totale, en millier de francs	1 263 920	1 607 803	104 516
Prix moyen, en millier de francs	1 025	1 703	165
Prix au mètre carré, en franc	8 272	///	412

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières



(1) Les parts de copropriétés sont exclues.

Source : OCSTAT - Statistique des transactions immobilières

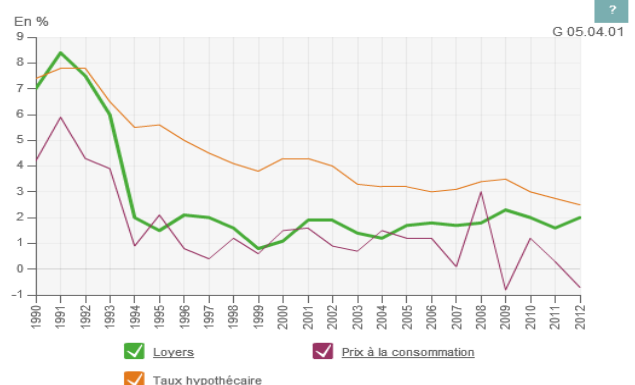
En 2012, la situation des affaires est jugée satisfaisante dans la gérance et la promotion. Dans le courtage, elle demeure maussade selon l'OCSTAT. Il apparaît que le nombre de ventes immobilières au quatrième trimestre 2012 est le plus faible en comparaison aux périodes relatives depuis 2007. Ce constat confirme un ralentissement du volume d'activité en 2012. Cependant, le montant cumulé des transactions reste élevé confirmant ainsi l'augmentation des prix de certains biens vendus.

2.5 Evolution des prix des loyers à Genève

Ce graphique fait état de la variation annuelle de l'indice cantonale des loyers, de l'indice genevois des prix à la consommation ainsi que de l'évolution des taux hypothécaires depuis 1990.

Une baisse des taux hypothécaires pourrait engendrer une diminution des loyers. En effet, les locataires peuvent accéder à une réduction des loyers dans ce cadre. Par ailleurs, de faibles taux hypothécaires devraient multiplier les investissements dans la construction de nouveaux logements et la

Variation annuelle de l'indice cantonal des loyers et de l'indice genevois des prix à la consommation; évolution du taux hypothécaire, depuis 1990 (1) Situation en mai



(1) Hypothèques à taux variable (moyenne non pondérée des relevés fournis par les banques à la Banque nationale suisse (BNS); dès 2009, taux d'intérêt de référence obtenu par la moyenne des taux hypothécaires des banques dont le montant des créances hypothécaires, libellées en francs suisses, excède 300 millions de francs).

Source : BNS / OFL / OCSTAT

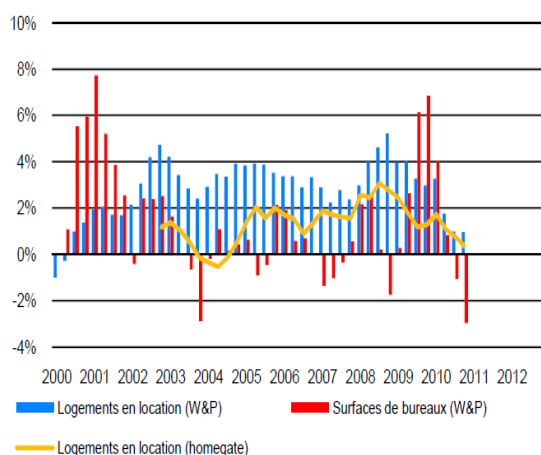
rénovation. Les loyers pour les logements en location semblent stationner selon Wüest & Partner (W&P)¹ voire diminuer légèrement.

Cependant, depuis 2011, nous constatons une augmentation des loyers en parallèle à une diminution des taux hypothécaires. Ce phénomène exprime un réel manque de logements dans le canton de Genève maintenant une forte demande et une faible offre de logements et par conséquent une augmentation des loyers.

Les surfaces de bureaux quant à elles voient leurs loyers chuter de près de 3%. Pour compléter ces deux graphiques, il est intéressant de mentionner que l'âge moyen des surfaces de bureaux conditionne leur taux de vacance.

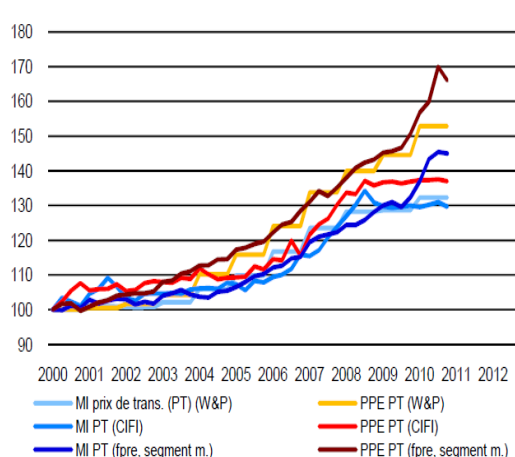
En effet, on constate un taux de vacance très faible pour les surfaces de bureaux construites récemment alors les plus anciennes jouissent d'un taux plus élevé. Ceci s'explique par le fait que les anciens bâtiments ne sont pas équipés de toutes les normes nécessaires au bon fonctionnement des entreprises aujourd'hui.

Objets de rendement: variation des loyers offerts en Suisse



Source: homegate, Wüest & Partner. Variations par rapport au trimestre de l'année précédente.

(1) Logements en propriété: Indices prix de trans. en Suisse



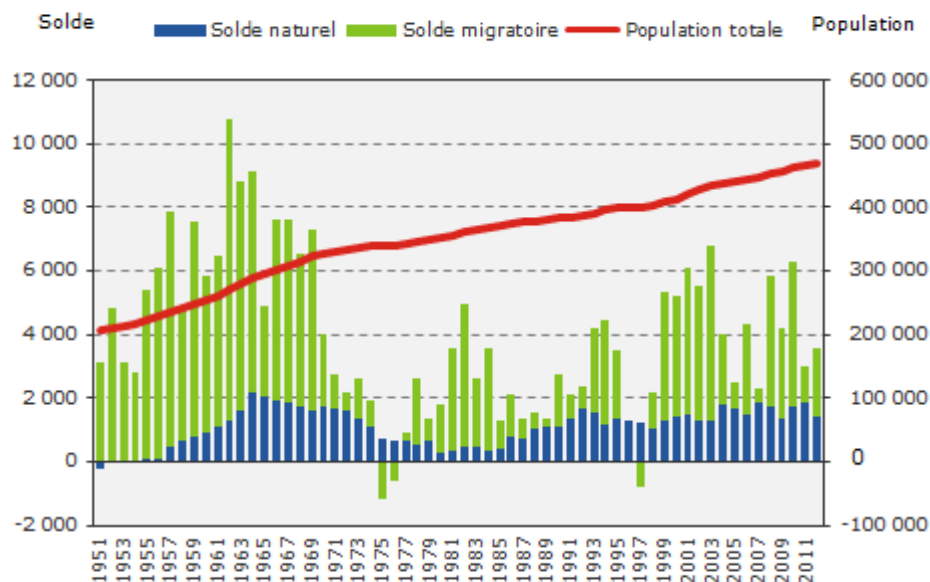
Source: CIFI, Fahrländer Partner, Wüest & Partner.

¹ Wüest & Partner: cabinet international de conseils immobiliers fondé en 1985

2.6 Evolution de la démographie en Suisse et à Genève

Evolution de la population résidante du canton de Genève, du solde migratoire et du solde naturel, depuis 1951 (1)

G 01.02.2.01



(1) Solde naturel : naissances - décès. Solde migratoire : immigrants - émigrés.

Source : Office cantonal de la statistique - Statistique cantonale de la population

©OCSTAT/02.2013

En 2011, la population résidante du canton de Genève a augmenté de 2'990 personnes, soit une hausse relative de + 0.6% (+1.4% en 2010), et s'établit à 466'918 habitants en fin d'année.

Selon l'OCSTAT, cette croissance est sensiblement moins forte que celle observée entre les années 2008 et 2010 (environ 5'400 personnes en moyenne par an). A cette même période, le principal moteur de la croissance démographique du canton fut les migrations, cependant pour 2011, la hausse a été nourrie par le solde naturel. Cette baisse provient d'une situation conjoncturelle incertaine.

En 2012, l'OCSTAT fait état d'une augmentation de 3'594 personnes, soit + 0.8%, dans le canton de Genève. Une croissance supérieure à celle enregistrée en 2011, mais qui reste inférieure au fort accroissement démographique des années 2008-2010. La hausse de 2012 est imputable au solde migratoire excédant qui y contribue à 60% et au solde naturel pour le reste.

Population résidente permanente selon les trois scénarios de base dans le Canton de Genève

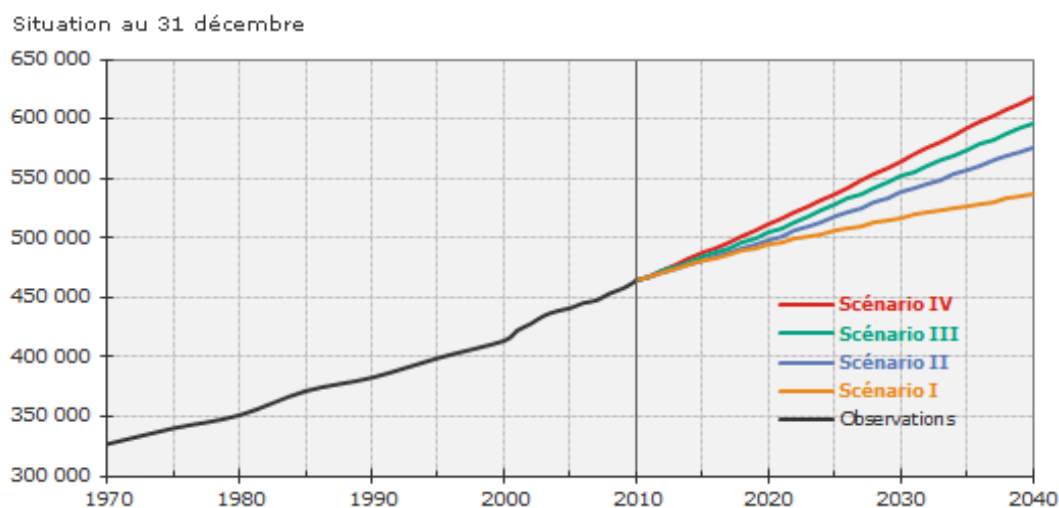
A la fin de l'année, en milliers		2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Scénario 'moyen'		443.4	453.2	456.9	458.4	459.1	459	458.4	457.3	455.9
Scénario 'haut'		460	487.4	505.7	520.6	534.4	547.5	560.1	572.1	583.1
Scénario 'bas'		426.1	418	407.8	396.8	385.6	373.9	361.8	349.7	337.6

Source: Confédération Suisse

Selon certaines estimations, le scénario *haut* semble beaucoup plus juste que le *moyen* au niveau de l'évolution de la population due aux flux migratoires (voir annexe sur le descriptif des scénarii).

Population résidente totale du canton de Genève, de 1970 à 2010 Projections démographiques selon le scénario, de 2011 à 2040 (1)

G 01.03.01



(1) La définition des scénarios figure sous la rubrique Méthodologie.

Source : Office cantonal de la statistique (OCSTAT) /
Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS)

©OCSTAT/04.2011

Les différents graphiques proposés dans cette partie nous montrent bien que la pression démographique sur Genève est réelle et que le manque de place "profite" aux régions avoisinantes. De plus, les prévisions démographiques proposées par la Confédération Suisse confirment l'idée que le canton de Vaud ou les zones frontalières risquent de voir arriver chez eux les mêmes problématiques de logements, à savoir de plus en plus rares et chers.

2.7 Situation de bulle immobilière en suisse

La situation immobilière incertaine du Canton de Genève et de la Suisse en général a conduit divers instituts de recherche à construire des indicateurs de risque immobilier.

Le Crédit Suisse propose une liste de caractéristiques requises à la formation d'une bulle immobilière. Cette liste met en évidence que seule la liquidité excessive et la phase prolongée de prix immobiliers en hausse sont visibles sur le marché suisse.

Caractéristiques d'une bulle immobilière

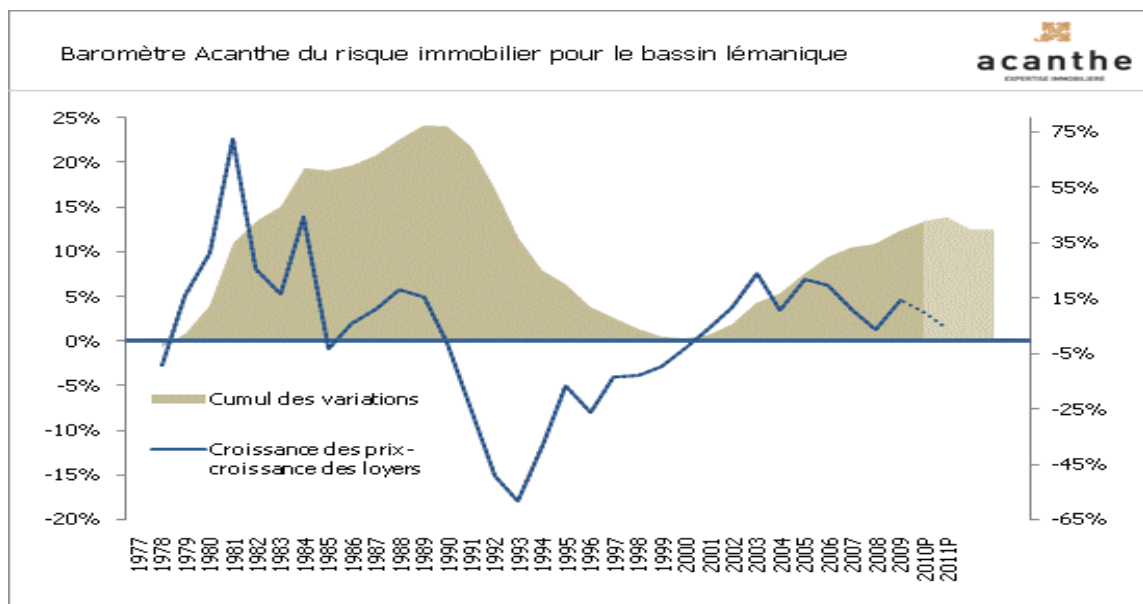
✓ Condition remplie ~ Trop peu marqué ✗ Condition non remplie - Pas d'énoncé possible

CH

- Liquidité excessive
- Propension démesurée au risque et primes de risque trop basses
- Phase prolongée de prix immobiliers en hausse
- Décorrélation des prix de l'immobilier par rapport à l'évolution des salaires
- Grand nombre de transactions immobilières spéculatives
- Croissance élevée/démesurée des volumes hypothécaires en raison de la pression sur les marges dans les établissements de crédit hypothécaire
- Examen de crédit insuffisant lors de l'octroi de crédits hypothécaires (en raison de fausses incitations)
- Activité de construction exagérée et excédent de l'offre

Source: Credit Suisse Economic Research

Un autre graphique intéressant permet d'appréhender le risque immobilier de manière plus ciblée (Arc Lémanique), celui d'Acanthe, élaboré à partir de données de l'OCSTAT.



Ce baromètre Acanthe met en parallèle la variation des prix et la variation des loyers qui devraient, sur un marché équilibré, évoluer de manière synchrone. L'aire beige dessinée sur ce graphique représente le cumul des écarts annuels entre variation des prix et variation des loyers. On distingue trois phases structurant l'évolution du marché immobilier lémanique depuis 1977. Celles-ci sont caractérisées par une "décorrélation" des prix et des loyers qui témoigne d'un certain déséquilibre du marché.

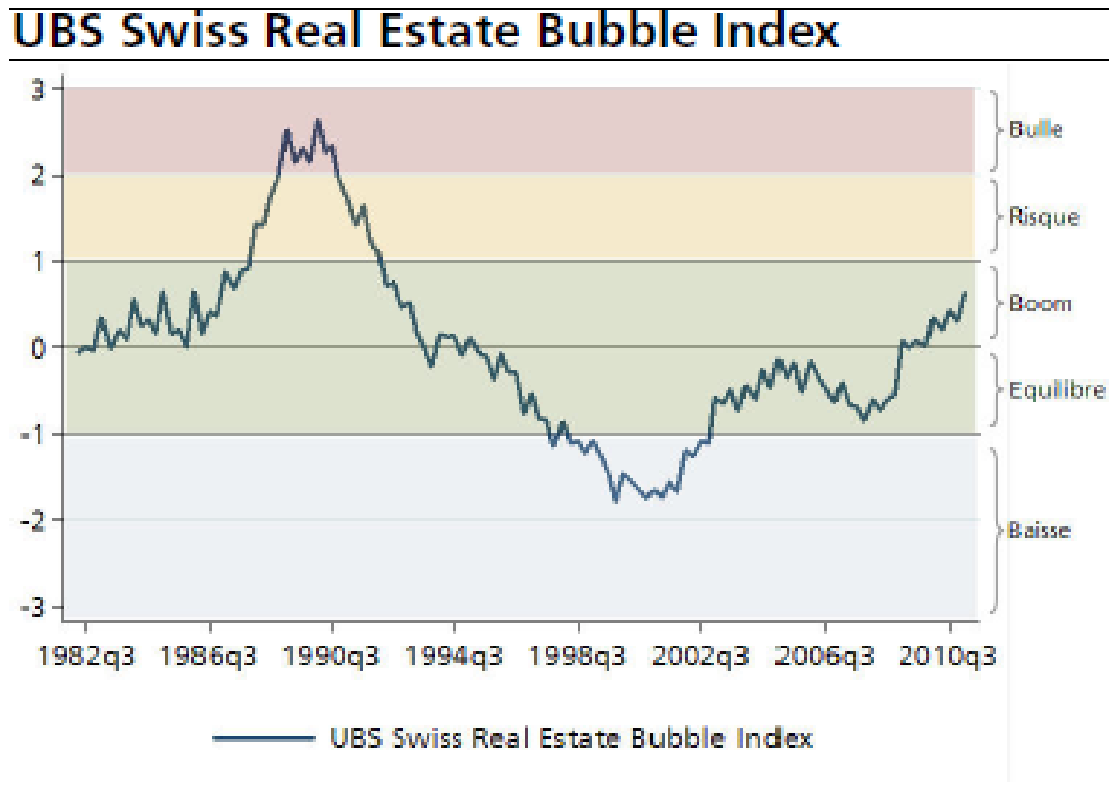
La première phase (de 1978 - 1990) marque une période de croissance des prix plus importante que celle des loyers qui correspond au gonflement des premiers et la baisse des rendements jusqu'à l'éclatement de la bulle immobilière. La deuxième phase (1990 – 2000) présente cet "éclatement" et la correction des prix qui en résulte. La troisième phase (2000-2009) se caractérise par une baisse des rendements jusqu'en 2009 et des prix qui augmentent dans une plus grande proportion que les loyers.

Enfin, un nouvel indice a fait son apparition: Le UBS Swiss Real Estate Bubble Index.

Le but de cet indice est de reconnaître et de quantifier de manière claire et transparente l'éventuelle formation d'une bulle immobilière. Il s'agit d'une moyenne pondérée des indicateurs standardisés suivants (corrigés des tendances):

- Rapport entre le prix de vente et les loyers
- Rapport entre le prix des maisons et les revenus des ménages
- Evolution du prix des maisons par rapport à l'inflation
- Rapport entre l'endettement hypothécaire et les revenus
- Rapport entre l'activité de construction et le produit intérieur brut (PIB)
- Part des biens faisant l'objet d'une demande de financement par des clients UBS et non destiné à leur usage propre

L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index montre les écarts par rapport à la norme à long terme sur le marché de l'immobilier suisse.



Sources: BNS; OFS; UBS WMR

Cet indice regarde la potentielle bulle immobilière à l'échelle de la Suisse mais aussi au niveau des cantons au moyen de variables qualitatives.

Actuellement, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index est à 0.65 ce qui signifie que le marché du logement est estimé en plein boom et Genève comme une région à fort risque du fait de :

- L'écart standard par rapport à la valeur médiane pour la Suisse est fort en matière de population de niveau des prix
- Genève = marché star: avec un niveau de population élevé et une croissance démographique forte
- Genève = marché en plein boom du fait d'un niveau des prix élevé et d'une croissance importante de ceux-ci

Notons cependant que la Banque Nationale Suisse a évoqué le risque de bulle immobilière qu'elle fait courir en augmentant les liquidités sur le marché et en abaissant

les taux d'intérêt. Cette baisse est avantageuse pour les entreprises, qui ont la possibilité de financer plus facilement leurs investissements porteurs de croissance économique. Pour les privés, ce système s'avère plus pervers car il offre la possibilité de financer des achats avec peu de fonds propres et à un taux d'intérêt hypothécaire très bas. Si les taux devaient brusquement remonter, cet endettement excessif pourrait conduire à une crise immobilière par effondrement du marché. De ce fait, le conseil fédéral reconnaît ce risque de bulle immobilière et a décidé d'agir en mettant en place une législation ad hoc. Ces dispositions inciteront les banques à mieux respecter cette règle de prudence et les obligera à couvrir, par un renforcement de fonds propres de leur bilan, les prêts dépassant 80% de la valeur du bien immobilier. A moyen terme, le Conseil Fédéral envisage d'obliger les banques à créer un fond "anticyclique" qui serait activé ou désactivé par décision de la BNS, de la FINMA et du département Fédéral des Finances. Le but serait de réduire le risque de bulle immobilière ou la récession dans la construction. Je parlerai de cette démarche dans le chapitre consacré à la FINMA

2.8 Taux de capitalisation (immobilier) du canton de Genève

Pour l'année 2011 les taux de capitalisation en fonction du type de bien immobilier sont les suivants : (source OCSTAT):

Type d'immeuble	Taux (%)
âge inférieur à 20 ans*	4.96
âge supérieur ou égal à 20 ans*	6.29
HBM, HLM, HCM, HM	7.00
commerciaux et autres - zone 1	4.86
commerciaux et autres - zone 2	6.36

Taux de capitalisation (immobilier) – historique sur 10 ans

Année	jusqu'à 19 ans*	20 ans et plus*	HBM, HCM, HM	HLM,	commerciaux et autres	
					zones 1 et 2	autres zones
2001	7.50	8.85	7.25		7.75	
2002	8.11	8.27	7.00		6.67	
2003	7.17	8.72	6.75		6.71	
2004	6.70	8.24	6.75		7.08	
2005	6.51	7.77	6.75		6.20	
2006	6.05	6.99	7.00		6.01	
2007	5.97	6.80	7.00		5.47	
2008	4.96	6.75	7.00		5.56	
2009	4.96	6.37	7.00		5.46	
2010	4.96	6.29	7.00		4.86	6.36

3 Les banques et le marché des crédits hypothécaires

3.1 Processus

Le processus d'octroi d'un crédit comporte un certain nombre d'étapes que je vais présenter sans pour autant les décrire de manière exhaustive (annexe n°1).

Tout débute par un entretien avec un client potentiel qui nous expose le problème qu'il voudrait solutionner en sollicitant un établissement bancaire. Le conseiller en financement a pour premier objectif de comprendre la demande et de proposer, si possible, une solution adéquate. Le banquier demandera au client de lui fournir tous les documents justificatifs nécessaires à l'élaboration d'un dossier de crédit et à son analyse (informations financières et sur le bien-fonds). Il s'agit de documents officiels tels qu'une copie de la déclaration fiscale, copies des dernières fiches de salaires, contrat de travail, copie du projet d'acte de vente, etc.

Ensuite, les informations que comporte le dossier sont saisies dans un outil informatique afin d'élaborer une proposition de crédit. Cette proposition comprend le montant du financement, les conditions de remboursement, le taux d'intérêt et les charges financières y relatives, l'analyse du bien-fonds, le type de garantie et le montant de celle-ci ainsi que les conditions générales. Cette proposition est en quelque sorte un projet de contrat et devra être validée et signée par les porteurs de compétences adéquats.

Une fois la proposition acceptée par le client, la banque édite le contrat et ses annexes qu'elle fera signer au client.

Le contrat signé, la banque saisie les taux dans le système, mets en place la limite et réclame les garanties. Une fois que tout est en place elle libèrera la somme sur appel de fonds du notaire dans le cadre de l'acquisition d'un bien-fonds.

3.2 Les notions

3.2.1 Débiteurs

Le débiteur est la personne ou le groupe de personnes qui se voit octroyé le financement souhaité. Il peut s'agir d'une personne physique, d'un groupe de personnes physiques (familles, etc.), d'une raison individuelle ou d'un autre type de société.

3.2.2 Bien-fonds

Le bien-fonds est l'objet principal du financement. Tout financement hypothécaire a pour garantie un gage immobilier, qu'il s'agisse de l'objet financé ou non. En effet, afin de dégager des fonds propres, il est possible de financer un objet par la mise en garantie d'un autre bien.

3.2.3 Les différents types de propriété

3.2.3.1 La propriété par étages (PPE)

La PPE est une forme particulière de copropriété introduite dans le Code Civil Suisse le 1er janvier 1965 et régie selon l'article 712 du Code Civil. Ce modèle de propriété donne au propriétaire un droit de jouissance exclusif sur une partie déterminée de l'immeuble généralement appelée *feuille* et considérée en tant que partie privative. Le reste de l'immeuble telle que l'escalier, l'ascenseur, les couloirs, etc. sont en copropriété et considérés comme parties communes.

Les parties privatives représentent une part ou l'intégralité des étages sont constitués en appartements. Les parties privatives peuvent être aménagées à la guise du propriétaire sans affecter les parties communes.

Les parties communes représentent l'ensemble des parties non privatives, notamment le terrain qui comporte l'immeuble, la structure et les installations, ainsi que les éléments extérieurs tels qu'une cour, un jardin, les chemins et routes d'accès.

La séparation ainsi que la répartition des parties communes et privatives sont établies par un géomètre accrédité et attestées par un document appelé *cahier de répartition des locaux* qui doit être inscrit au Registre Foncier. Les parts privatives et communes sont exprimées en pour-cent ou en pour-mille de la valeur globale du bien et les charges de fonctionnement de l'immeuble sont réparties en fonction des parts.

3.2.3.2 La propriété individuelle

Dans le cadre de la propriété individuelle, tel que son nom l'indique, seule une personne est inscrite au Registre Foncier en tant que propriétaire unique. Le propriétaire assume seul les responsabilités et peut disposer librement de son objet immobilier. Le contrat de mariage ou de partenariat protège la partie qui n'est pas propriétaire par le biais de la loi.

Lorsqu'il s'agit de logement à titre de résidence principale, seul l'accord des deux partis peut permettre la vente du bien-fonds.

3.2.3.3 La copropriété

Dans ce cas de figure, les deux acquéreurs sont propriétaires à parts égales ou non d'une partie distincte du bien en question. Un accord préalable entre les parties prenantes doit être établi afin de déterminer sur quelle part portera la propriété. Les acquéreurs peuvent disposer librement de leur part tant pour sa mise en vente que sa mise en gage.

3.2.3.4 La propriété commune

Cette forme donne la propriété aux acquéreurs d'une partie indissociable de l'objet immobilier. Etant donné que les parties ne sont pas définies juridiquement, aucun des deux propriétaires ne peut disposer librement de sa part, ils n'ont ni le droit de la vendre ni de la mettre en gage sans un accord commun.

3.2.4 Expertise

Le processus d'octroi d'un crédit garanti par un objet immobilier tient compte de plusieurs éléments. Il se base d'une part sur la situation financière de l'emprunteur et d'autre part sur une estimation de la valeur du bien immobilier qui servira de gage au financement hypothécaire.

L'estimation d'un bien-fonds se fait selon un certain nombre de critères uniformes pour tous les établissements bancaires en fonction de l'objet.

Selon les caractéristiques de l'objet à financer, l'établissement bancaire fixe le niveau de compétence en matière d'expertise. En effet, l'expertise peut être effectuée soit par un collège d'experts, soit par un expert interne à l'établissement bancaire ou soit par le gestionnaire de crédit lui-même. En général, le gestionnaire de crédit, n'ayant pas de formation d'architecte ou d'expert immobilier, pourra se charger des expertises dans le cadre d'objet et de financement de type standard. Les expertises d'immeubles, de bien-fonds atypiques ou d'objets destinés à la location seront établies par des experts reconnus.

3.2.4.1 La valeur de rendement

La valeur de rendement et une méthode de calcul par capitalisation. Celle-ci correspond à la capitalisation des loyers nets d'un objet qui sont ou seront encaissés. Pour ce faire, les experts tiennent compte des loyers pratiqués habituellement dans la région et pouvant être perçus de manière durable.

Un certain nombre de facteurs, tel que le niveau des loyers, la typologie de l'immeuble, son affectation ou encore l'instabilité du marché immobilier, peut justifier une variation du taux de capitalisation qui est en général 0.75% supérieur au taux d'intérêt hypothécaire de référence pour l'objet correspondant.

3.2.4.2 La valeur intrinsèque

La valeur intrinsèque est composée de la valeur du terrain et de la construction.

La valeur du terrain est déterminée par les prix de vente d'objets similaires dans une même région. Celle-ci tient également compte d'autres éléments tels que le coefficient d'utilisation du sol, l'environnement, les nuisances ou encore la proximité des commerces, transports et écoles. Pour ce qui est de la valeur de construction, elle correspond au coût de construction actuel pour la réalisation d'un même objet. Cependant, on considère une diminution selon la vétusté du bien-fonds qui correspond à la dépréciation due à l'âge, à l'usure et à l'évolution des techniques et du style.

3.2.4.3 La valeur de gage

La valeur de gage est fonction des objets et de leurs utilisations. Selon le type d'immeuble, son affectation ou encore le type de financement, on tient compte de la valeur de rendement, de la valeur intrinsèque ou d'une combinaison de ces valeurs. La valeur de gage doit correspondre aux prix auquel l'objet pourrait être vendu sans difficulté dans des circonstances dites normales.

Calcul de la valeur de gage :

Objet destiné à la location

$$\frac{2 \times \text{valeur de rendement} + 1 \times \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

Objet destiné à l'usage propre

$$\frac{1 \times \text{valeur de rendement} + 2 \times \text{valeur intrinsèque}}{3}$$

3.2.5 Garanties

3.2.5.1 Cédule hypothécaire

Selon la définition du Code Civil Suisse (art. 842), la cédule hypothécaire est un papier valeur qui donne un droit de gage sur un objet immobilier. En d'autres termes, la cédule hypothécaire est une créance personnelle garantie par un gage immobilier. Ce titre peut exister sous la forme d'une cédule hypothécaire de registre ou d'une cédule hypothécaire papier. Il s'agit d'un acte notarié qui prend naissance par une inscription au Registre Foncier du canton dans lequel figure le bien-fonds. La cédule hypothécaire est un papier valeur au porteur ou nominatif.

Elle comporte un montant, en général égal ou supérieur au montant du financement, un taux d'intérêt ainsi que les indications concernant l'objet en particulier. La cédule hypothécaire garantit le capital, les frais de poursuite, les intérêts moratoires, les intérêts de trois années échus au moment de l'ouverture de la faillite ou de la réquisition de vente et ceux qui ont couru depuis la dernière échéance.

Une cédule hypothécaire ne peut être remise à deux établissements en même temps car il s'agit d'un papier valeur au porteur. Il peut y avoir plusieurs cédules sur un même objet et peuvent être créées en différents rangs. Les rangs correspondent à la priorité de remboursement. Sur un même objet, le détenteur d'une cédule en premier rang sera remboursé en priorité par rapport aux détenteurs des cédules établies en rangs postérieurs. Il est à noter qu'un établissement bancaire n'octroie pas de financement sur une cédule en second rang si la cédule en premier rang couvre déjà un financement dans un autre établissement. Cependant, un établissement bancaire ayant un financement couvert par une cédule en premier rang accepte une seconde cédule en deuxième rang pour couvrir un autre financement. D'ailleurs il arrive fréquemment qu'un même financement soit couvert par plusieurs cédules en rangs différents.

3.2.5.2 La cession de loyer

La cession de loyer est un acte juridique par lequel le propriétaire s'engage à céder les loyers perçus par la location du bien gagé généralement pour assurer la couverture des charges bancaires inhérentes au financement consenti.

3.2.5.3 Les avoirs LPP

Les avoirs LPP peuvent être utilisés de deux manières distinctes. Ils peuvent d'une part être nantis, ou d'autre part utilisés comme fonds propres pour compléter le financement. Les avoirs LPP peuvent être utilisés uniquement dans le cadre de l'acquisition d'un logement à titre de résidence principale. En principe, l'établissement bancaire préfère l'utilisation des avoirs LPP, c'est-à-dire la sortie des fonds, plutôt que le nantissement. En effet, il existe des cas de jurisprudence où les avoirs LPP mis en gage n'ont finalement pas été récupérés par la banque.

3.2.5.4 Les avoirs en comptes

Les avoirs en comptes sont des sommes bloquées sur un compte en banque. Les valeurs de rachats varient en fonction de la monnaie (en principe entre 95% et 85%).

3.2.5.5 Les garanties bancaires

Les garanties bancaires représentent un engagement à payer à un moment déterminé pour le compte d'un donneur d'ordre. Ce document est émis par une banque qui doit être validé par celle qui la demandeuse. En effet, les banques n'acceptent pas toutes les garanties. Généralement, seules les garanties provenant de banques en excellente santé financière sont acceptées.

3.2.5.6 Assurances

3.2.5.6.1 Polices de prévoyance liées

Les polices de prévoyances liées (3A) relève de la LPP et peuvent être remises en nantissement uniquement pour compléter les fonds nécessaires à l'acquisition d'un bien-fonds à titre de résidence principale.

La valeur de gage sera différente si les polices sont liées à des fonds de placements (en général prise en compte à 50% de leur valeur).

3.2.5.6.2 Police d'assurance avec valeur de rachat (mixte, 3B)

Certaines polices d'assurance, dites polices d'assurance vie mixtes sont assimilables à des comptes d'épargne assortis d'une couverture risque décès. Ce type de garanties est utilisable dans le cadre de l'acquisition d'un bien à titre de résidence principale ou de rendement. Cette police n'est pas soumise aux règles régissant les avoirs LPP ainsi que les polices d'assurances liées.

3.2.6 Les taux

Avant de décrire les différents produits en termes de taux que les établissements bancaires proposent, je souhaite décrire ce qui se cache dans la composante des taux.

Toute demande de financement hypothécaire est analysée afin de déterminer le risque qu'elle comporte. Ce risque se traduit par une prime, appelée dans le jargon *prime de risque* qui est ajoutée au taux final proposé aux clients. Par conséquent, plus l'affaire est risquée, plus le taux d'intérêt sera élevé et inversement. A cet effet, les établissements bancaires se doivent d'attribuer une note *rating* selon l'évaluation de la qualité du débiteur. En fonction de cette note, du type de crédit et de ses caractéristiques ainsi que d'autres facteurs tels que le coût de refinancement, le coût de gestion et le coût du capital, le taux pourra être défini.

Il s'agit là d'une tarification distinguée selon la nature et le risque de l'affaire.

La tarification différenciée tient compte des éléments suivants pour son établissement:

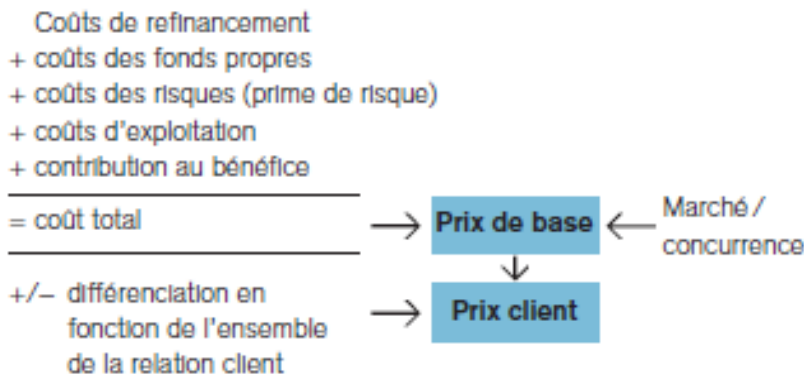
- But du financement: résidence principale, résidence secondaire, location
- Nature du financement: Taux fixe, variable, Libor
- Risque du financement: Taux d'avance, Taux d'effort
- Type de garanties
- Rating clients stabilité du client

3.2.6.1 Les composantes du coût du financement (taux d'intérêt)

- Coût de refinancement: Taux de refinancement des banques sur le marché des capitaux
- Coût de gestion: Coût des ressources (charges d'exploitation) nécessaire au processus crédit (montage du dossier, octroi, suivi, gestion, etc.)
- Prime de risque (Coût dans le cas de pertes dues à la faillite d'un débiteur)
- Coût du capital: Coût du capital détenu pour absorber des pertes supérieures à la perte attendue (provision)

La détermination de la tarification (taux d'intérêt) ne dépend pas uniquement des coûts du crédit, la politique commerciale et la concurrence sont en effet d'autres éléments qui influencent sa définition.

Calcul des coûts et tarification



Source: Credit Suisse

La tarification est établie lors de la demande de nouveaux crédits mais elle peut aussi être révisée lors du renouvellement de taux d'une tranche arrivée à échéance, lors de la modification des garanties, des conditions ou encore lors de fluctuations du marché des taux (uniquement dans le cadre des taux variables et Libor).

3.2.6.2 Les taux fixes

Les taux fixes sont des taux, tels que leur nom l'indique, fixés pour une durée déterminée et qui ne varient pas. La majorité des établissements bancaires proposent des durées allant de deux 2 à 15 ans. Pendant la période choisie, le taux ne peut évoluer à la hausse ou à la baisse. Le taux fixe est plus élevé que le taux variable ou

Libor étant donné qu'il comporte une majoration que la banque établit afin de se couvrir des éventuelles diminutions de leur marge liées à une augmentation des taux directeurs.

Le taux fixe présente certains avantages et inconvénients. Le principal avantage et qu'en période de taux bas, il permet de se protéger contre une éventuelle hausse des taux. De plus, il donne la possibilité de budgétiser les charges sur plusieurs années.

Concernant les inconvénients, le taux fixe n'offre pas de flexibilité, il ne permet pas d'effectuer des amortissements extraordinaires du financement (possibles uniquement si prévus dans le contrat). De plus, il ne peut être revu à la baisse dans le cas d'une forte diminution des taux. Dans le cas d'un remboursement anticipé, une pénalité sera calculée par la banque afin de couvrir son manque à gagner.

3.2.6.3 Le taux variable

Le taux variable est un taux qui peut évoluer à la hausse ou à la baisse.

La flexibilité qu'il offre est intéressante pour ceux qui ne veulent pas être contraint par une durée fixe. Prenons pour exemple une personne qui n'aurait pas de vision à long terme et qui pourrait prévoir une vente de l'objet à court terme. Pour les plus expérimentés, le taux variable peut être intéressant dans une conjoncture difficile et dans l'attente d'une baisse des taux.

3.2.6.4 Le taux Libor (London Interbank Offered Rate)

Le Libor est le taux de référence du marché monétaire d'une devise.

Il s'agit d'un indice de taux calculé quotidiennement pour la devise considérée et pour une échéance donnée. Il représente le taux moyen auquel les grandes banques se prêtent de l'argent sans garanties.

Le taux Libor est plus fluctuant que le taux variable même s'il a les mêmes avantages et inconvénients que le taux variable, cependant, dans les deux cas ils sont moins limités.

3.3 Les conditions d'octroi

Les premières règles sont contenues dans la politique bancaire de chaque établissement. Celle-ci reprend les notions de valeur, de mission et d'éthique.

Outre la politique bancaire, les banques mettent en place des normes à respecter afin d'établir une sélection des risques dit acceptables.

3.3.1 Analyse débiteur

Au même titre que l'analyse du biens-fond, l'analyse du débiteur est une étape déterminante du processus d'octroi d'un crédit hypothécaire. Le débiteur doit être en mesure de justifier une situation financière saine, stable et à même de faire face aux charges inhérentes au financement hypothécaire sollicité.

La justification se fait par la présentation de documents officiels selon la nature du débiteur. Les documents exigés sont en principe une copie de la dernière déclaration fiscale, une copie des trois dernières fiches de salaires, une copie des trois derniers bilans et comptes de résultats pour les indépendants et les entreprises ou une copie d'un bail à loyer pour les objets loués.

De plus, lors des différents entretiens entre la banque et le client, le conseiller en financement a pour tâche de juger la stabilité de la situation financière de son interlocuteur au travers d'une recherche d'informations, telles que le nombre d'années d'exercice auprès de son employeur, l'évolution de carrière, le secteur d'activité pour un clients indépendant, le niveau d'études, etc.

3.3.1.1 Rating

Le rating est un procédé d'évaluation qui permet de définir une note quant à la situation financière et la stabilité du client.

Le rating se fait par le biais d'un calcul établi par un outil informatique qui collecte les données suivantes:

- Le revenu et la fortune
- Les charges financières
- Les informations auprès de l'Office des Poursuites

3.3.1.2 Le taux d'effort

Le taux d'effort est un ratio exprimant la proportion des charges financières liées aux crédits immobiliers ainsi que des autres charges par rapport aux revenus. Ce ratio s'exprime en pourcentage et est nécessaire à l'analyse de la capacité financière et est déterminants dans le processus d'octroi du crédit.

En général, ce ratio ne doit pas excéder un certain plafond. Cependant, selon certaine dérogation (accords particuliers) dans certain cas (taux d'avance faible) il est possible de déroger à cette règle et d'accepter un ratio sensiblement plus élevé.

Il arrive dans certain cas, notamment lorsqu'un client arrive à la retraite, que ce ratio soit dépassé à cause d'une importante réduction des revenus. C'est pour cette raison que lors de l'octroi d'un financement, le processus d'amortissement est défini afin d'amener le client à réduire son engagement à hauteur de 50% de la valeur de gage au moment de sa prise de retraite.

3.3.2 Analyse bien-fonds

L'analyse du bien-fonds est une étape déterminante du processus d'octroi d'un financement hypothécaire. Tel que l'analyse du débiteur, elle va définir les possibilités de financement, en termes de montant. L'analyse du bien-fonds peut-être faite de différente manière au sein des banques. Le conseiller en financement attiré peut effectuer par ses soins une estimation pour les biens-fonds de type standard et ce à l'aide d'un outil informatique. Il s'agit généralement d'estimation de type hédoniste établie sur une base de données regroupant les prix de toutes les opérations de vente et d'acquisition de bien-fonds classés par région et par type.

Pour tout objet dit non standard ce sont les experts qui procéderont à l'analyse en confrontant la valeur obtenue par le système et la valeur de calcul manuel.

La précision de l'estimation de l'objet est extrêmement importante étant donné que l'objet représente la garantie du financement. Si la valeur de l'objet est surestimée la banque pourrait se trouver dans l'impossibilité de récupérer le montant de son financement au moment de la vente du bien-fonds et ainsi devoir essuyer une perte équivalente au différentiel entre le montant du financement et le prix de vente.

3.3.2.1 Le taux d'avance

Le taux d'avance est un ratio qui exprime la part que représente le financement par rapport à la valeur de gage du bien immobilier calculée par la banque.

Ce ratio est déterminant dans le processus d'octroi du financement.

L'usage veut que ce ratio ne dépasse pas un certain pourcentage. En d'autres termes, dans la majorité des affaires immobilières, le client doit financer en partie le bien par ses fonds propres.

Il se peut, dans certains cas particuliers (taux d'effort très bas, garanties complémentaires) et avec l'accord de la banque (compétence crédit) que ce ratio excède la norme établie.

3.3.3 Taux d'amortissement

Le taux d'amortissement représente la proportion du crédit qui sera remboursée chaque année annuellement ou semestriellement, de façon directe ou en indirecte.

L'amortissement direct réduit le montant du financement à chaque versement. L'amortissement indirect ne réduit pas immédiatement le crédit. Il consiste soit au versement d'une somme sur un compte d'épargne soit au paiement de prime d'assurance liée. Le compte ou l'assurance en question doit être nanti auprès de la banque et sera utilisé pour amortir le financement en général tous les 5 ans par le biais d'un compte ou à l'échéance de l'assurance (optimisation fiscale). Cette démarche permet de bénéficier d'un taux d'intérêt lié à ce type de prestation assurantielle et de pouvoir profiter de meilleures déductions fiscales grâce aux intérêts hypothécaires qui ne diminuent pas.

3.3.4 Analyse garantie

L'analyse des garanties consiste à vérifier la conformité des éléments servant de garanties. La banque examine leurs montants et leurs caractéristiques. Pour les assurances prises en nantissement, la banque doit s'assurer du montant des valeurs de rachats et vérifier si elles sont liées à des fonds de placements. La valeur prise en compte dépendra de ses éléments. Pour les garanties bancaires, la banque s'assurera de la santé de l'émetteur de la garantie.

4 La gestion des risques

Dans la vie, les choses ne se déroulent pas toujours comme prévue. Il en va de même pour les entreprises. Un important débiteur fait faillite, le système informatique rencontre un bug, la conjoncture s'affaiblit, les taux de référence augmentent subitement, tous ces facteurs sont sujets à exister au sein d'une entreprise et c'est pourquoi celle-ci doit établir une stratégie de gestion des risques. Cette activité incontournable est essentielle à la pérennité d'une entreprise.

La gestion des risques permet à l'entreprise d'analyser et d'évaluer en permanence les opportunités à saisir et les risques à prendre en vue d'atteindre ses objectifs.

Le modèle de gestion des risques et sa stratégie est mis en place par les organes de direction des sociétés.

A la suite de nombreux incidents et d'effondrements spectaculaires tels que Enron, Parmalat, Swissair, la crise économique de 1929, la crise des subprimes, les Etats ainsi que les regroupements de pays ont décidé d'établir une base légale concernant la gestion des risques. Ses événements lourds d'impacts sur le système économique mondial ont contribué à renforcer les enjeux d'une telle gestion.

Plus particulièrement dans le secteur bancaire qui est au centre de notre système économique, les législations ont beaucoup évolué entre la crise des années 1930 et ce jour. Les effets négatifs des déclin de certaines multinationales ont entraîné avec eux des pays entiers voire des systèmes économiques globaux. Afin de palier l'avènement de ce genre de situation, les Etats et regroupement d'Etats ont établi des lois et normes à respecter.

La gestion des risques est une activité à part entière dans toute société, plus particulièrement dans les établissements bancaires dont l'activité de crédit qui est par définition une activité risquée, et correspond à une forte proportion de leurs revenus au bilan.

Les risques sont présents dans l'intégralité du processus et apparaissent à chaque étape de celui-ci sous différentes formes. A cet effet, la gestion des risques doit être bien établie tout au long du processus, c'est-à-dire en amont (politiques de crédit, normes), pendant (points de contrôle) et en aval (exigences de fonds propres).

Pour une activité de crédit, une bonne gestion des risques commence par les normes que la banque fixe dans le cadre de l'octroi d'un financement. Elle se prémunit ainsi contre une certaine catégorie de risque (garantie obsolète, débiteur douteux, etc.). Cependant, malgré des normes strictes et une gestion solide tout au long du processus, un établissement n'est jamais à l'abri de coups durs, souvent imprévisibles. Une mauvaise conjoncture, la faillite d'un important débiteur, une crise immobilière ou financière peut intervenir à tout moment et venir entacher la pérennité d'un établissement. C'est pour cela que la gestion des risques doit être effectuée également en aval. Pour ce faire, les banques ont recours à la réserve d'une quantité de fonds propres nécessaire à la couverture de pertes.

Dans un premier temps, je commencerai par donner une définition des différents types de risques auxquels un établissement bancaire doit faire face. Ensuite, je décrirai les risques les plus prévisibles et les moyens tels que les normes définies par les banques pour s'en prémunir. Finalement, je parlerai des modèles de gestion de risque liés aux événements difficiles à prévoir et en parallèle je décrirais les obligations et les réformes faites par les gouvernements et les établissements de surveillance notamment les efforts entrepris par la FINMA et la mise en place des accords de Bâle.

4.1 Les différents types de risques

4.1.1 Risque de liquidité

La liquidité des valeurs immobilières pourrait devenir un risque certain dans le cas d'un effondrement du marché immobilier. Les établissements bancaires se trouveraient en difficulté quant à la mise en vente des gages immobiliers en vue de retrouver les fonds octroyés.

Le risque de liquidité se traduit dans certain cas par un manque de liquidité. Cet événement peut se produire lorsqu'une banque perd la confiance de ses clients et que ceux-ci, en masse, s'empressent de venir retirer leur argent et fermer leurs comptes.

Il s'agit là de ce que l'on appelle une ruée bancaire, une course aux guichets (en anglais: bank run) Dans une telle situation, un établissement bancaire court le risque de devenir insolvable et de faire faillite si il n'obtient pas de soutien (par exemple de l'Etat). Il arrive parfois que dans de pareilles circonstances, les Etats, par le biais des banques centrales, soutiennent ces établissements en difficulté et deviennent eux-mêmes

actionnaires de ces établissements. On parle dans ce cas de nationalisation, ou nationalisation partielle.

4.1.2 Risque de marché

4.1.2.1 Risque de marché des taux

Le risque de marché des taux se traduit par une forte hausse des taux qui impacte directement le taux de refinancement de l'établissement bancaire en question. Le problème interviendrait lors de l'établissement de taux clients sur la base d'un taux de refinancement trop faible à la suite d'une mauvaise évaluation des prévisions conjoncturelles et de la politique des banques nationales. Dans le cas d'une augmentation imprévue des taux directeurs, la banque serait perdante.

4.1.2.2 Risque de marché immobiliers

Il s'agit du risque d'une forte dépréciation des valeurs du marché immobilier. Dans ce cas précis, il se peut que l'établissement doivent revoir l'ensemble des expertises immobilières et qu'à la suite d'une dévaluation de celles-ci, les garanties immobilières ne couvrent plus les montants des financements.

4.1.3 Risque opérationnel

Il représente l'ensemble des risques liés au processus crédit. Il s'agit d'un risque interne à l'établissement bancaire qui n'est pas attaché à une étape particulière du processus mais à son ensemble et de ce fait, doit être maîtrisé au sein de tous les départements intervenant dans le processus.

Quelques exemples:

- Erreur lors de l'analyse du dossier de crédit: calculs financiers faux, etc.
- Erreur d'évaluation du bien immobilier: valeur de gage surestimée, etc.
- Erreur lors de la saisie d'informations dans le système: taux, montant des garanties erronés, etc.
- Erreur dans le processus: décaissement sans garantie, etc.

4.1.4 Risque d'image

Le risque d'image fait partie des autres risques. Prenons par exemple le cas de la Banque Cantonale de Genève (BCGE) dans les années nonante. Lorsque s'est produit l'éclatement de la bulle immobilière, la BCGE a subi de lourdes pertes financières à tel point que l'Etat fut obligé de lui venir en aide pour des montants astronomiques se comptant en milliards de francs. Cette situation eut des conséquences dramatiques sur l'image et la pérennité de l'entreprise. Aujourd'hui encore, la BCGE doit faire face aux remarques et critiques quant à sa mauvaise gestion, et se battre pour redorer son image. UBS n'a pas non plus été épargnée pour ses implications dans la crise des subprimes, les problèmes d'évasions fiscales et plus récemment le mauvais contrôle dans le cadre de l'activité de certains banquiers.

Tel qu'expliqué au point 4.1.1, une mauvaise image peut mener une banque dans une situation incontrôlable telle que le Bank run.

4.1.5 Risque de défaut

Une affaire de crédit présente des risques spécifiques d'autant plus lorsqu'elle porte sur des montants importants. Le risque de défaut fait partie des principaux risques à gérer dans une affaire de crédit. Il correspond à l'insolvabilité d'un débiteur l'empêchant de tenir ses échéances hypothécaires.

4.2 Les différents moyens de gestion des risques

4.2.1 Le taux d'effort

Le risque d'insolvabilité représente le risque qu'un débiteur se retrouve dans l'incapacité de faire face à ses charges financières. Ce risque peut survenir à la suite de plusieurs facteurs, soit une hausse subite des taux d'intérêt, la perte d'un emploi, une augmentation imprévue ou mal gérée des charges financières (carte de crédit, frais imprévus, etc.).

Bien que le crédit hypothécaire soit garanti par un gage immobilier, il est indispensable de s'assurer de la capacité financière et de l'honorabilité de l'emprunteur au même titre que la valeur de gage.

L'examen de sa solvabilité doit porter sur des éléments spécifiques tels que les charges inhérentes au crédit, les autres charges financières et les éléments de revenus.

Le débiteur doit avoir un revenu assuré et non sujet à de fortes variations telles que celles liées aux commissions et bonus. De plus, la banque effectue une évaluation qualitative de sa formation, sa position professionnelle, de la durée de son activité au sein de son entreprise ainsi que ses perspectives de carrière.

Dans le cas d'un engagement solidaires, les revenus des autres membres sont également pris en compte dans l'analyse.

Par souci de maîtrise du risque de défaut, les banques ont introduit le calcul du taux d'effort.

Celui-ci est un ratio qui exprime la proportion des charges en fonction des revenus. Ce calcul est déterminant dans la prise de décision d'octroi du financement hypothécaire. La règle d'or établie par les établissements bancaires veut que la totalité des charges ne dépassent en principe pas un tiers du revenu brut.

Pour établir le calcul du taux d'effort, les banques tiennent compte d'un taux d'intérêt théorique qui représente la moyenne des taux variables sur les dix dernières années.

Exemple de calcul:

Financement	CHF 800'000.-
Valeur de gage	CHF 1'000'000.-
Autres charges	CHF 15'000.-/an
Revenus	CHF 250'000.-

Intérêts: $800'000.- \times 4.73\% = 37'840.-$

Amortissement: $800'000.- \times 2\% = 16'000.-$

Charges d'exploitation: $1'000'000.- \times 1\% = 20'000.-$

Total des charges = $37'840.00 + 15'000 = 88'840.-$

Taux d'effort: 35.53% (dans ce cas, hors normes)

4.2.2 Le taux d'avance

Le taux d'avance est un élément capital dans le processus de décision d'octroi d'un crédit. Dans l'usage, les normes requièrent qu'il ne dépasse pas 80% de la valeur de gage retenue par la banque. Cette norme établie par les banques n'est rien d'autre qu'un transfert du risque sur le client. En effet, cette proportion de 20% de fonds propres que le client doit investir correspond à la dévaluation d'un bien immobilier que la banque ne veut pas supporter. En plus d'effectuer une estimation conservatrice de la valeur de l'objet, la banque impose aux clients d'investir dans son opération d'achat un montant égal à 20% de la valeur de gage. Bien entendu, si la valeur de gage est inférieure au prix d'achat, le client devra en réalité investir plus de 20% du prix d'achat pour effectuer cette transaction. Par cette démarche, la banque se couvre instantanément d'une éventuelle dévaluation du bien-fonds à hauteur de 20%.

Prenons l'exemple d'une villa dont la valeur de gage retenue par la banque s'élève à CHF 2'000'000.-. La banque a octroyé sur cette valeur un crédit de CHF 1'600'000.-, soit un taux d'avance de 80%. Imaginons maintenant que le marché immobilier subit une forte crise et que sa valeur globale diminue de 25%. La gage qui sert de garantie doit être dévalué de 25%, soit une nouvelle valeur de gage de CHF 1'500'000.-. La banque se retrouve dans une situation inconfortable car pour une garantie de CHF 1'500'000.- elle a un financement de CHF 1'600'000.- ce qui représente une perte directe de CHF 100'000.-.

Les normes usuelles:

Ratio faible: < 50%

Ratio moyen: entre 50% et 65%

Ratio élevé: entre 75% et 80%

Ratio très élevé (hors normes): >80%

4.2.3 Les points de contrôle

Pour palier au risque opérationnel, les établissements bancaires ont intégré au processus des points de contrôle tels que les check listes et le contrôle quatre yeux. Concernant les outils informatiques, ils sont pourvus de garde fous. Par exemples, lorsqu'une information essentielle est oubliée, le système empêche l'accès à l'étape

suivante, de même lorsque il décèle une information inappropriée. Ces points de contrôle sont à double tranchants car ils pourraient donner une trop grande confiance en l'outil informatique. Par ailleurs, les risques managers ont implanté le système de contrôle quatre yeux qui intervient généralement lors de la validation d'un dossier de crédit par sa signature, une validé par deux porteurs de compétences.

4.2.4 Le Rating

Le rating est une note qui est attribuée au client après l'analyse de situation financière. Sur la base de cette note, il est possible de lui attribuer une classe de risque de défaut que la banque acceptera ou non.

Grâce à ce procédé, les établissements bancaires ont la possibilité d'évaluer et d'appréhender d'une façon plus précise et homogène la stabilité de la situation du client et d'appliquer une tarification adéquate.

Depuis quelques années nous entendons beaucoup parler des agences de notations et des ratings accordés aux pays. Ses notes sont établies à la suite d'analyses pointues. Cette démarche tient compte des aspects économiques, financiers, politiques et environnementaux des entités jugées. Les ratings servent d'information sur la solvabilité et la stabilité des entreprises et des pays. Les agences de notation ont beaucoup fait parler d'elles ces dernières années en dégradant les notes de nombreux pays telles que la Grèce, l'Espagne, l'Italie ou encore la France.

Nous nous rappelons tous de la crise immobilière des années nonante dans le canton de Genève. A cette époque, les banques, dans une confiance démesurée, octroyaient des financements à hauteur de 100% du prix d'achat. Par la suite, l'éclatement de la bulle immobilière et la dévaluation du marché ont conclu à l'insuffisance de leur couverture qui les ont empêchées de récupérer l'argent prêté.

Les éléments de gestion des risques décrits ci-dessus font partie intégrante du processus d'octroi de crédit. Ils permettent aux établissements bancaires de faire une sélection des risques acceptables et de constituer un portefeuille de crédit sain.

Cependant, nous avons pu constater que ces démarches ne peuvent être suffisantes. Les risques ne sont jamais parfaitement prévisibles et nous en avons eu la preuve avec les nombreuses crises financières.

A cet effet, les autorités financières et les gouvernements ont décidé d'introduire des normes destinées à améliorer la stabilité des établissements bancaires.

4.3 Les accords de Bâle

4.3.1 Histoire et composition

C'est en 1974, à la suite de la faillite d'une société allemande qui a eu pour conséquence un effet domino, que le comité de Bâle a été formé par les gouverneurs des banques centrales du groupe des Dix (G10) au sein de la Banque des Règlements Internationaux (BRI) à Bâle. Son premier président fut Monsieur Peter Cooke qui dirigea par le passé la Banque d'Angleterre. Ce dernier fut parmi les premiers à proposer la création d'un tel organisme et c'est la raison pour laquelle ce comité fut initialement nommé "Comité Cooke".

Le comité de Bâle est composé de représentants des banques centrales et des autorités de surveillance bancaire des 27 pays suivants Afrique du Sud, Allemagne, Arabie Saoudite, Argentine, Australie, Belgique, Brésil, Canada, Chine, Corée, Espagne, Etats-Unis, France, Hong Kong SAR, Inde, Indonésie, Italie, Japon, Luxembourg, Mexique, Pays-Bas, Royaume-Uni, Russie, Singapour, Suède, Suisse et Turquie. La FINMA et la Banque nationale suisse (BNS) représente la Suisse.

4.3.2 Mission

Le comité de Bâle multiplie ses missions dont la principale, outre son objectif général visant à renforcer la sécurité et la fiabilité du système financier, est d'édicter des normes minimales internationales et des directives en matière de contrôle bancaire ainsi que de diffuser et d'encourager des pratiques bancaires et une activité de surveillance exemplaires au moyen d'une méthodologie commune.

Le Comité de Bâle a également pour objectif de faciliter et de promouvoir la coopération internationale entre autorités de surveillance dans le contrôle opérant dans plusieurs pays. Enfin, le comité joue le rôle de forum informel pour l'échange d'informations sur l'évolution de la réglementation et des pratiques de surveillance à l'échelon national ainsi que sur les événements actuels dans le domaine financier.

Ainsi, pour résumé, les missions du Comité de Bâle sont :

- Le renforcement de la sécurité et de la fiabilité du système financier,
- L'établissement de standards minimaux en matière de contrôle prudentiel,
- La diffusion et la promotion de meilleures pratiques bancaires et de surveillance,
- La promotion de la coopération internationale en matière de contrôle prudentiel.

Calendrier

1988	Publication des premières directives de Bâle I relatives aux risques de crédit
1996	En complément à Bâle I: couverture des risques de marché par les fonds propres
1999	Première proposition d'un nouvel accord sur les fonds propres soumise par le Comité de Bâle (1 ^{re} consultation)
Dès 2001	Deuxième document consultatif (2 ^e consultation) et plusieurs études d'impact (Quantitative Impact Studies, QIS)
Avril 2003	Troisième document consultatif (3 ^e consultation)
Dès novembre 2003	Début de l'élaboration du Swiss Finish Bâle II sous la direction de la CFB
Mi-2004	Approbation des dispositions définitives de Bâle II (Comité de Bâle))
2005	Début du délai transitoire d'une année
Fin 2006	Introduction de Bâle II dans les différents pays

Source: Credit Suisse

4.3.3 Les accords de Bâle I

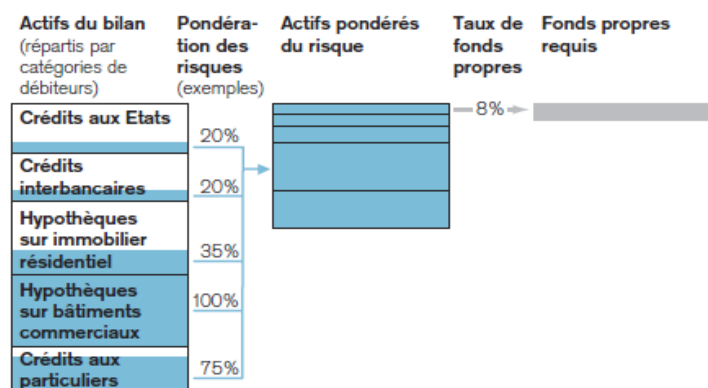
Bâle I représente le premier ensemble de recommandations que le comité a énoncé en 1988.

Ces premières normes, connus sous le nom d'Accord de Bâle de 1988 avaient pour objectif d'améliorer la stabilité du système bancaire international par le biais d'exigences minimales en termes de fonds propres détenus par les établissements bancaires. Le comité a obligé les banques à respecter un ratio minimum de fonds sur l'ensemble des crédits accordés.

En référence au premier président du Comité, ce ratio a été connu sous le nom de ratio Cook et a été mis en place dans la majorité des Etat de l'OCDE en 1992.

4.3.3.1 Motivation

Dans un système financier de plus en plus internationalisé par la mondialisation, le comité de Bâle avait pour principale motivation de limiter le risque de faillite des grands établissements bancaires afin d'éviter un effet domino, et par conséquent, sa répercussion sur le système financier international.



Dans le cas d'une importante perte enregistrée par une banque, celle-ci n'a pas d'autre choix que de faire appel à son capital en vue de couvrir cette perte. Cependant, il est arrivé que le capital insuffisant obligea l'établissement à puiser dans les capitaux déposés. Dans une telle situation, la banque se retrouve en état de faillite virtuelle. A cela s'ajoute généralement une forte dépréciation de l'image de la.

4.3.3.2 Mesure

Le cœur du dispositif de Bâle I fut le ratio Cook qui exige de la part des établissements bancaires qu'ils constituent, une réserve de fonds propres égale à 8% par rapport à l'ensemble des engagements de crédit. En d'autres termes, pour chaque 100.- de crédit octroyé un minimum de 8.- doit être financé en fonds propres et le solde par ses autres sources de financement tels que dépôts, emprunts, financements interbancaires, etc.

L'accord de Bâle I donne également une définition des éléments à considérer comme fonds propres réglementaires et engagements de crédit à considérer et détermine les pondérations pour les différents débiteurs et types de crédits en fonction de leur qualité et de leur contrepartie. A cet effet, un crédit en blanc ne sera pas considéré de la même manière qu'un crédit garantie par un gage immobilier.

4.3.3.3 Limites

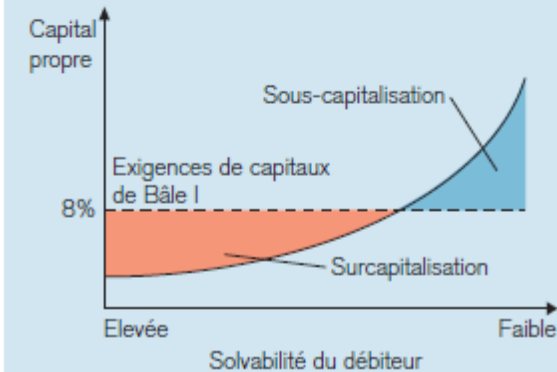
Il n'a pas fallu beaucoup de temps pour se rendre compte que les premiers accords de Bâle n'étaient que la première étape d'une longue série. En effet, le système ne cesse d'évoluer ainsi que ses risques. A cet effet, les accords doivent être revus et constamment adaptés.

Par ailleurs, il a été constaté que les pondérations des engagements de crédit étaient insuffisamment différenciées par rapport à la complexité réelle des différents risques de crédit.

Faiblesses de Bâle I

- Pondérations de solvabilité rigides ne tenant pas compte de la qualité réelle des actifs du bilan ou des crédits
- Prise en compte très limitée des sûretés et des garanties
- Aucune prise en compte des nouvelles techniques de diminution des risques de crédit (p. ex. dérivés sur les risques de crédit, conventions de netting bilantiel, titrisation de crédits, conventions relatives à la sûreté)
- Aucune prise en compte des durées
- Aucune prise en compte de la diversification du portefeuille
- Du point de vue des régulateurs, la prise en considération des risques bancaires n'est pas assez globale, c.-à-d. que seuls les risques de crédit et de marché entrent en ligne de compte mais pas les risques opérationnels par exemple.

Le cumul de ces faiblesses est à l'origine d'un rapport incohérent entre le capital propre réglementaire et la gestion des risques assurée par les banques ou le niveau de fonds propres requis d'un point de vue économique:

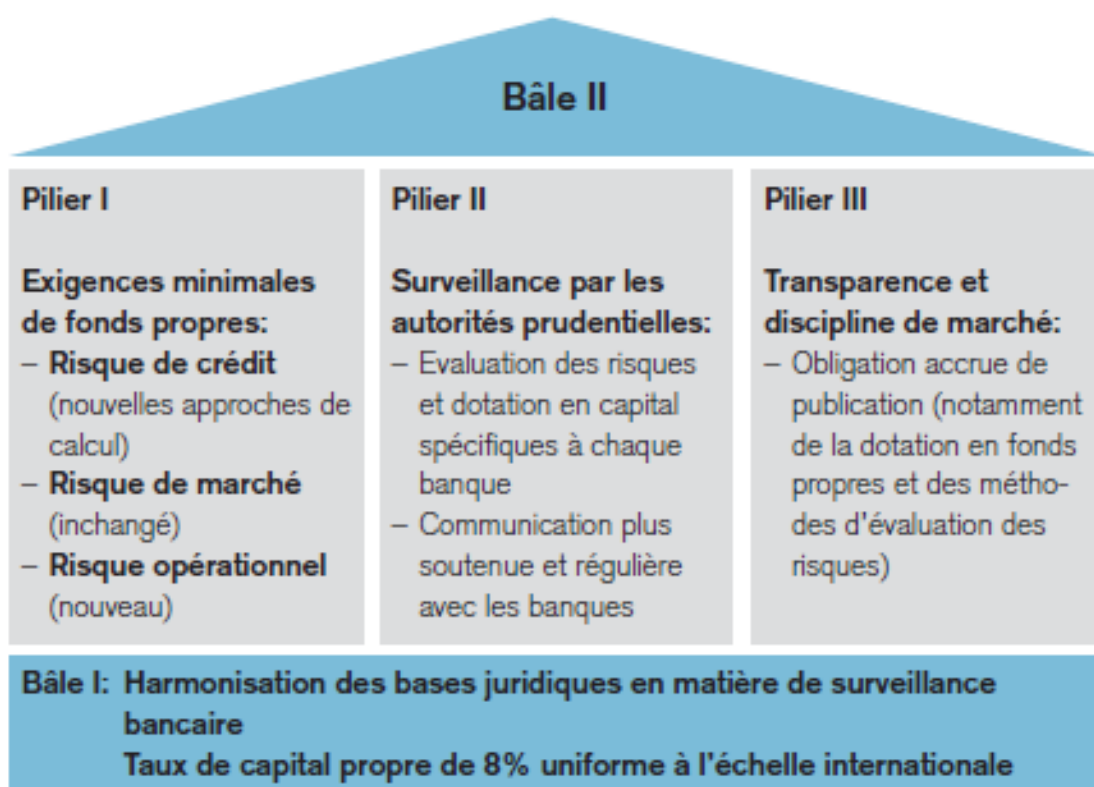


Source : Crédit Suisse

4.3.4 Les accords de Bâle II

Le nouvel accord sur les fonds propres (Bâle II) a été adopté à la fin juin 2004 par le comité de Bâle. Ces nouvelles dispositions ont été établies dans un souci de renforcement de la stabilité du système financier international et d'amélioration de l'égalité de traitement des banques à l'échelle internationale en harmonisant les exigences de fonds propres.

Les grands principes de Bâle I ne changent pas, le dispositif repose toujours sur les trois piliers. Le premier qui règle les exigences minimales en matière de fonds propres selon les différents types de risques. Le second qui demande aux instances de surveillance d'assurer par des vérifications réglementaires prudentielles que les établissements bancaires soient pourvus de procédures internes de gestion des risques nécessaires. Finalement, le troisième qui oblige une meilleure publication financière pour renforcer la transparence et permettre aux acteurs du marché une appréhension plus précise du profil de risque.



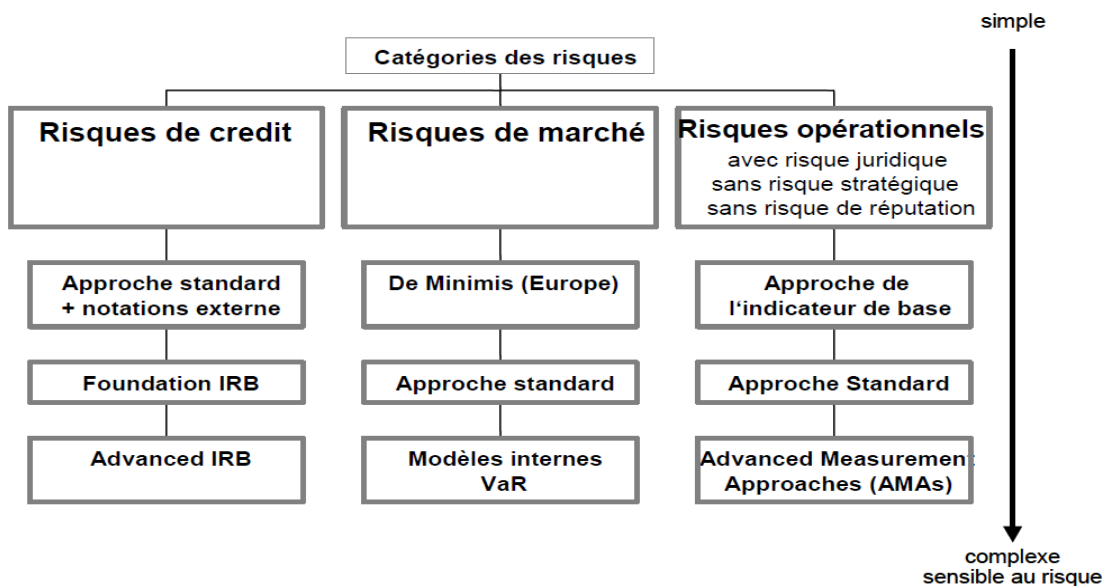
Source : Crédit Suisse

Avec l'arrivée de Bâle II, la différence provient de la prise en compte séparée des risques opérationnels. Sous Bâle I, ceux-ci étaient inclus dans les exigences de fonds propres pour les risques de crédits. La nouvelle réglementation permet un choix de méthodes

différencié selon le type de banque, pour le calcul des exigences en fonds propres requis selon le caractère de risques, à savoir, opérationnels, de marché et de crédit. Les procédés sont, les méthodes standards simples et les méthodes complexes spécifiques à l'établissement.

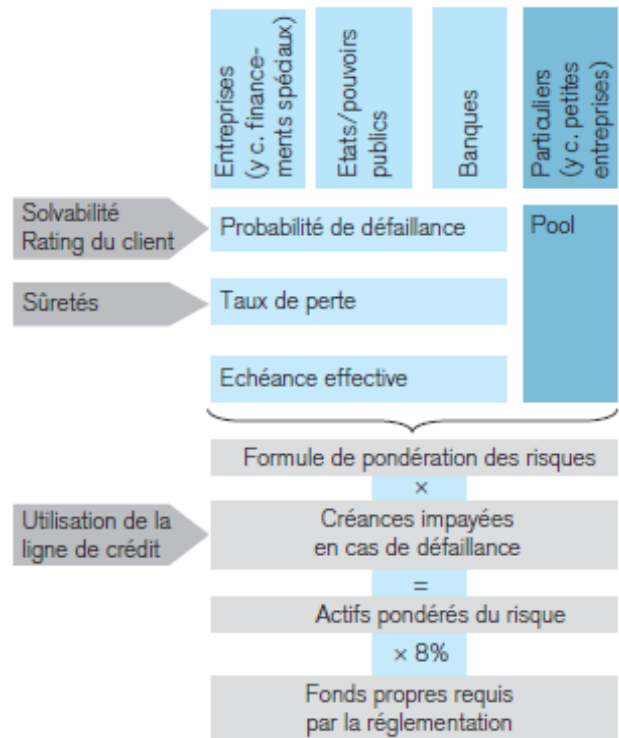
Les principaux changements arrivés avec Bâle II concernent les méthodes de calcul des exigences de fonds propres pour les risques de crédits, c'est-à-dire L'approche dite standard déjà présente dans les accords de Bâle I et l'approche complexe basée sur des notations internes (IRB). Pour la méthode IRB, Le comité a mis à disposition des établissements bancaires deux versions. La première est la variante de base (Foundation IRB, F-IRB), la seconde, la variante avancée (Advanced IRB, A-IRB).

L'approche standard est moins exigeante dans son application et son mode de fonctionnement et ne bénéficie pas d'autant de précision que l'approche complexe. Dans le cadre de l'approche standard, les pondérations du risque sont prédéfinies pour les différents types de débiteurs et de crédits. C'est par le biais de notations attribuées que la solvabilité est évaluée. Ces notations sont données soit par des agences externes, soit déterminées à partir de taux forfaitaires de pondération des risques. C'est pourquoi, ces différences se traduisent par des exigences de fonds propres plus élevées par rapport aux approches complexes.

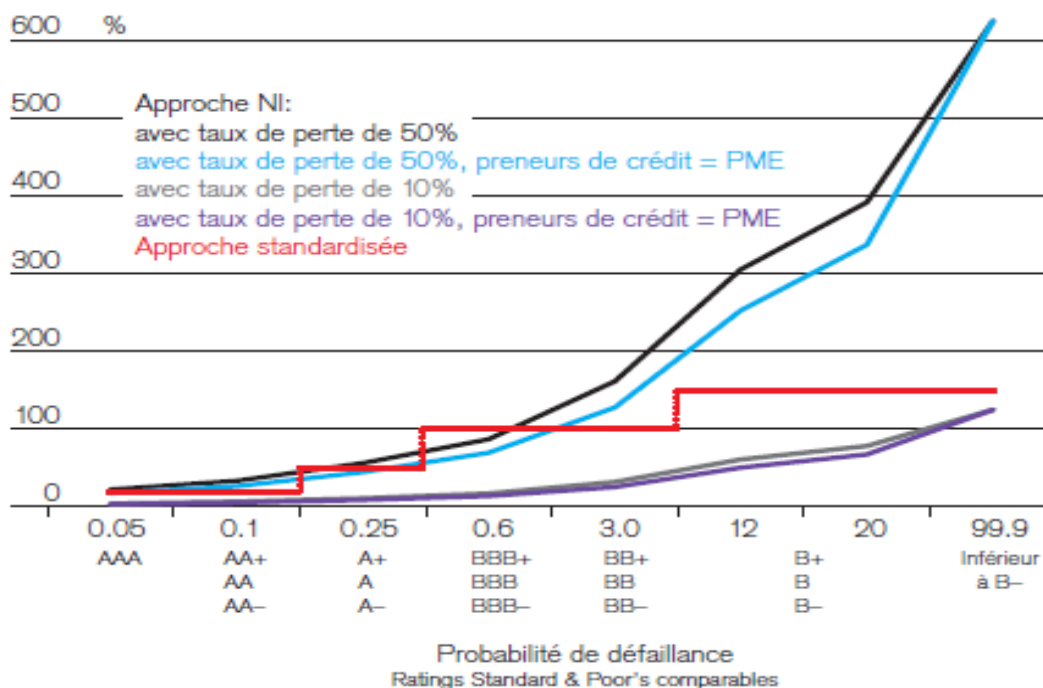


4.3.4.1 Approche avancées sur mesure pour les grandes banques

Les approches complexes (F-IRB et A-IRB) demandent plus d'exigence quant à leurs mises en place étant donné qu'elles requièrent une homologation stricte qui nécessite une autorisation de l'autorité de surveillance compétente. En effet, dans le cadre de l'approche IRB, c'est l'établissement bancaire qui évalue la solvabilité du débiteur ainsi que les pondérations de risques. A cet effet, le mode de fonctionnement et les calculs qu'elles exigent sont plus pointus. Pour être autorisée à utiliser une approche complexe, la banque doit mettre au point un modèle de gestion de risque. Pour ce faire, elle a pour tâche de définir des PD (probabilité de défaut) pour chaque type de contrepartie et des LGD (Loss Given Default ou perte en cas de défaut) pour chaque catégorie de crédit. Ceci étant fait, pour valider une approche complexe, la FINMA exige que l'établissement utilise son modèle sur ses données historiques sous forme de backtesting (test rétro actif de validité). Ces tests consistent à vérifier la pertinence du modèle généré.



Cette démarche demande un large ensemble de données historiques réelles et par conséquent n'est pas destiné aux banques de taille modeste mais est réservée en premier lieu aux grandes banques actives au niveau international disposant des moyens nécessaires à sa mise en place. Cependant, l'avantage de leurs précisions se traduit généralement par une exigence en fonds propres plus faibles que les méthodes standards.



Source : Crédit Suisse

4.3.4.2 Approche standard (AS-CH)

	SA-CH	SA-BIZ
Groupe-cible	Banques universelles: hypothèques, banque de détail, crédits aux PME La majorité des banques	Banques opérant à l'échelon international, avec notation externe, cotées en Bourse, IFRS/US-GAAP Banques étrangères
Approche	Ancienne OB comme base, ajustements nécessaires à Bâle II	Bâle II pur selon la directive de l'UE
Calibrage	Par la pondération des risques pour maintenir la dotation en fonds propres, privilégier les opérations de banque de détail et avec les PME	Par les multiplicateurs pour s'aligner sur le niveau de l'AS-CH
Frais de conversion	Plutôt minimales	Plutôt importants
Avantages	Différenciation des risques, mise en œuvre peu coûteuse	Pas de double comptabilisation, transparence

La plupart des banques universelles de Suisse, telles que les banques cantonales (sauf la BCV), les banques Raiffeisen, Les banques Migros, utilise l'approche standard AS-CH. La mise en place d'une approche complexe de type IRB demande beaucoup de

ressource et par conséquent est destiné aux grandes banques. La BCV, une des plus grandes banques cantonales suisse, était déjà à la limite des tolérances de la FINMA en termes d'approche complexe.

Dans le cadre de l'approche standard, les PD et LGD sont prédéfinis, il s'agit directement de RW (risk weight).

Les pondérations

La pondération pour les clients particuliers s'élève à 75%

La pondération pour les crédits immobiliers dépend du taux d'avance du financement.

Jusqu'à deux tiers de la valeur de gage: 35%

Au-delà de deux tiers et jusqu'à 80% de la valeur de gage: 75%

Au-delà de 80% de la valeur de gage: 100%

Dans le calcul RWA (Risk waight asset, encours pondéré) la pondération la plus élevée est choisie entre la pondération du débiteur et celle du gage immobilier.

Dans la pratique

Financement 1: 800'000.-, 60% de la valeur de gage

Financement 2: 1'500'000.-, 73% de la valeur de gage

Financement 3: 1'200'000.-, 82 % de la valeur de gage

$(800'000 \times 35\%) + (1'500'000 \times 75\%) + (1'200'000 \times 100\%) = 2'605'000.-$ (RWA)

$2'605'000 \times 8\% = 208'400.-$

Une exigence en fonds propres de 208'400 pour un montant de CHF 3'600'000.-

$$r \times A = RWA \rightarrow 8\% \times RWA = RC$$

r: Pondération du risque (évent. adapté en fonction des sûretés)

A: Actif (p. ex. crédit)

RWA: Actif pondéré du risque (risk weighted asset)

RC: Fonds propres réglementaires (regulatory capital)

Rating/pondérations du risque						
	AAA/AA-	A+/A-	BBB+/BBB-	BB+/B-	inférieur à B-	sans rating
Etat	0%	20%	50%	100%	150%	100%
Banques ¹	20%	50%	50%	100%	150%	50%
	AAA/AA-	A+/A-	BBB+/BB-	inférieur à BB-	sans rating	
Entreprises	20%	50%	100%	150%	100%	
Particuliers					75%	

¹ Une deuxième option consiste à fonder la pondération des risques pour les crédits interbancaires également sur le rating des pays.

	Taux de perte	Rating/probabilité de défaillance en %							
		AAA	AA+/AA-	A+/A-	BBB+/BBB-	BB+/BB-	B+/B-	inférieur à B-	
		0.05	0.1	0.25	0.6	3	12	20	99.99
Etats, banques, entreprises	10%	4.5%	6.7%	11.3%	17.4%	32.3%	61.1%	78.3%	125.0%
PME		3.5%	5.3%	9.0%	13.9%	25.6%	50.5%	67.4%	125.0%
Affaires avec les particuliers: - hypothèques sur immobilier résidentiel		1.5%	2.5%	5.0%	9.6%	28.6%	63.7%	81.3%	125.0%
Etats, banques, entreprises	50%	22.3%	33.6%	56.3%	87.1%	161.4%	305.2%	391.7%	625.0%
PME		17.6%	26.6%	44.8%	69.7%	127.7%	252.6%	337.2%	625.0%
Affaires avec les particuliers: - crédits renouvelables qualifiés - autres (sans sûretés)		6.8%	11.4%	26.6%	48.0%	143.2%	318.4%	406.2%	625.0%

Formules QIS avec créances impayées en cas de défaillance = 100%, durée restante 1 an, taux de perte 10% ou 50% (chiffres arrondis)

4.4 FINMA

4.4.1 Volant anticyclique

Le 13 février 2013, la Banque Nationale Suisse (BNS) a demandé au Conseil fédéral d'activer le volant anticyclique de fonds propres pour les crédits hypothécaires destinés au financement d'habitation sur le territoire suisse (objet à titre de résidence principale, secondaire et de rendement). Le volant anticyclique entrera en vigueur dès le 30 septembre 2013. Cette mesure obligera les banques à détenir en capital propre, l'équivalent de 1% calculé sur les positions correspondantes pondérées en fonction des risques (garanties de manière directe ou indirecte par des gages immobiliers).

Cette mesure a été motivée par la forte croissance de l'activité de crédits immobiliers qui s'est accompagnée d'un déséquilibre sur les marchés immobiliers de la Suisse et plus particulièrement dans les régions de l'arc lémanique et de Zürich. La baisse des taux de référence a encore accentué ce déséquilibre en permettant des emprunts bon marché.

Le niveau du bouclier anticyclique de fonds propres de 1% pourra être revu à la hausse selon les observations que la BNS continuera d'effectuer sur les marchés hypothécaires et immobiliers.

Le but de cette mesure est de freiner l'activité de crédit par une hausse des coûts du capital, en d'autres termes, une hausse du coût des risques qui devrait se traduire par une augmentation des taux hypothécaires étant donné que le coût des risques en est une composante.

Cependant, cette mesure pourrait être perçue comme inéquitable pour les établissements de petite et moyenne taille. En effet, cette mesure n'aura pas les mêmes impacts auprès de tous les établissements. Prenons pour exemple une des deux grandes banques suisses et une banque cantonale (sauf BCV). La première n'aura pas de difficulté à supporter cette augmentation du ratio de fonds propres et ne se verra pas dans l'obligation d'impacter les taux offerts aux clients. Dans le cas d'une banque cantonale, cette hausse du coût du capital sera plus difficile à intégrer et aura sûrement un impact sur le taux final proposé au client.

A cet effet, il se peut simplement que cette mesure fausse la concurrence entre les établissements bancaires car les plus riches ne seront pas affectés par cette disposition.

Au final, cette mesure n'aura pas tous les effets escomptés.

5 Crise et impact

Le mot subprime ne laisse personne indifférent. Sans doute, avant l'an 2007 rares étaient ceux qui avaient déjà entendu ce terme. Cependant, aujourd'hui, ce terme évoque toutes sortes de choses telles que produits structurés, actifs pourris, crise immobilière, faillites, pertes d'emplois, chômage, effondrement des marchés financiers, etc.

Les Etats-Unis ont connu une grande période d'envolée des prix immobiliers, avec pour cause une politique gouvernementale et bancaire axée sur l'accès à la propriété. Les établissements bancaires soutenus par les politiques ont eu l'idée de proposer des crédits immobiliers "bon marché" destinés aux personnes n'ayant pas beaucoup de moyen. Cette idée n'était pas si mauvaise car elle a permis à beaucoup de personnes de devenir propriétaires malgré leur faible capacité financière. Cependant, sans garde

fous, les lois de la concurrence ont entraînés les institutions financières sont entrées dans une course effrénée les poussant à prendre toujours plus de risques.

Ce n'est pas tout, car dans un tel contexte, seules les banques impliquées auraient subies des dégâts en cas d'explosion du marché immobilier. Le problème réside en le fait que ces crédits bon marché ont été titrisés, c'est-à-dire que les dettes ont été fractionnées, vendues à d'autres établissements et intégrées dans des produits structurés (ABS, RMBS). Ces instruments étaient tellement sophistiqués qu'il est devenu extrêmement difficile de les maîtriser et qu'un grand nombre de personnes manquait d'informations sur la qualité des débiteurs et leurs risques de défaut.

L'activité de crédit exige un niveau de gestion, de contrôle et de suivi très élevé. La particularité de ses produits faisait oublier que leur base était constituée de dettes accordées à des débiteurs de moyenne voire de mauvaise qualité.

La faillite d'un grand nombre d'établissements, les difficultés rencontrées par les autres, la perte de confiance de clients ont conduit par effet domino le système bancaire international dans une grande tourmente et par conséquent le système financier global.

Nous aussi, habitants du canton de Genève, avons connu une période de crise bancaire dans les années nonante. Une crise telle que l'Etat s'est vu obligé de venir en aide pour aux établissements bancaires. Les banques, peu scrupuleuses et en pleine confiance se sont adonnées à une course au financement immobilier. Le marché immobilier était euphorique, les prix ne cessaient d'augmenter de manière incohérente et les banques en profitaient pour booster leur financement. Les normes de financement n'étaient pas ce qu'elles sont aujourd'hui, les banques prêtaient à hauteur de 90, 100 voire 120% de la valeur de gage, car en pleine confiance, elles croyaient en une flambée infinie des prix de l'immobilier. La réduction des transactions, la hausse des taux hypothécaire et la situation conjoncturelle ont conduit à l'éclatement de la bulle immobilière qui s'est traduit par une chute des valeurs de 30%. Les clients ne pouvant plus rembourser leurs crédits, ont été obligés de liquider leur maison, que les banques avaient financées à 100%, avec une dévaluation de 30%. Les banques ont essuyé des pertes monstrueuses et celles qui n'avaient pas les reins assez solides ont dû faire appel au soutien de l'Etat.

6 Recommandations

6.1 Soutien de la suppression de la valeur locative et de la déduction des intérêts hypothécaires

Pour toute personne possédant un bien immobilier à titre de résidence principale, l'administration fiscale établit une estimation de la valeur locative, c'est-à-dire, une évaluation du montant auquel l'objet en question pourrait être mis en location. Cette valeur vient s'ajouter au revenu de la personne afin d'être imposée. Ce procédé avait été établi afin de rendre plus équitable la situation entre propriétaires et locataires, ces derniers trouvant injuste la possibilité, aux propriétaires, de déduire de leurs revenus les intérêts hypothécaires liés à l'acquisition d'une résidence principale.

En général, les détenteurs d'un prêt hypothécaire ne remboursent jamais totalement leurs emprunts. Le but de cette démarche est de conserver une part de financement pour déduire ses intérêts afin de diminuer l'impact de l'imposition sur la valeur locative.

Afin d'encourager les débiteurs à rembourser leurs dettes plus rapidement, politiques et autorités de surveillance devraient soutenir auprès des administrations gouvernementales la volonté de supprimer l'imposition de cette valeur locative ainsi que la déduction des intérêts hypothécaires.

Au final, ils dépenseraient moins d'argent en intérêt et il n'y aurait pas d'effet négatif pour l'administration fiscale. Les perdantes seraient les banques qui sont les seules à en tirer avantage.

Cette mesure prend tout son sens pour les preneurs de nouveaux crédits car ils réduiraient leurs dettes et par conséquent leurs intérêts dans de meilleurs délais.

Il n'est pas vraiment question des emprunteurs qui ont un faible montant de crédit en rapport à la valeur de leur bien immobilier car ceux-ci ne représentent pas de risque pour l'établissement bancaire.

6.2 Encouragement des propriétaires à profiter des taux bas pour effectuer des investissements de rénovation

Le parc immobilier genevois est considéré comme le plus vétuste de la Suisse. Afin de se prémunir d'une difficulté supérieure dans le cas d'une chute des valeurs immobilières,

les propriétaires se doivent d'entretenir leurs biens pour augmenter leur chance de trouver preneur dans le cas d'une vente forcée. A cet effet il est préférable de profiter de taux bas pour effectuer un investissement.

Si une crise immobilière survenait, il serait plus aisé de vendre un immeuble en bonne état.

Indirectement, les banques sont concernées par cet aspect car, dans le cas d'une crise immobilière ou simplement de la faillite d'un débiteur, il se peut qu'elles doivent vendre le bien immobilier. Il serait alors préférable d'en avoir un de bonne qualité qui leur offrirait une meilleure liquidité.

6.3 Encouragement pour une sélection de taux à long terme (entre 8 et 15 ans)

Dans la période actuelle de taux historiquement bas, les banques ont tout intérêt à inciter leurs clients à fixer des taux à long terme. Ainsi, elle se prémunissent contre une augmentation du risque de défaut dans le cas d'une hausse subite des taux.

6.4 Privilégier une vision conservatrice dans le cadre des évaluations immobilières

Un grand nombre de professionnels du domaine immobilier parlent de bulle immobilière. Cependant, tous les éléments ne sont pas rassemblés. En effet, la spéculation est présente mais pas trop inquiétante. Il est difficile de mesurer les indicateurs quant au délai entre l'achat d'un bien immobilier et sa revente, cependant il est certain que nous sommes encore loin de la situation des années nonante.

Il est très difficile de déterminer une dimension temporelle dans le cadre des estimations immobilières. Aujourd'hui, la majorité des banques utilise des systèmes d'évaluation de type hédoniste. Ces outils d'expertise se calquent sur les données historiques. Il s'agit de base de données regroupant toutes les transactions immobilières par zone.

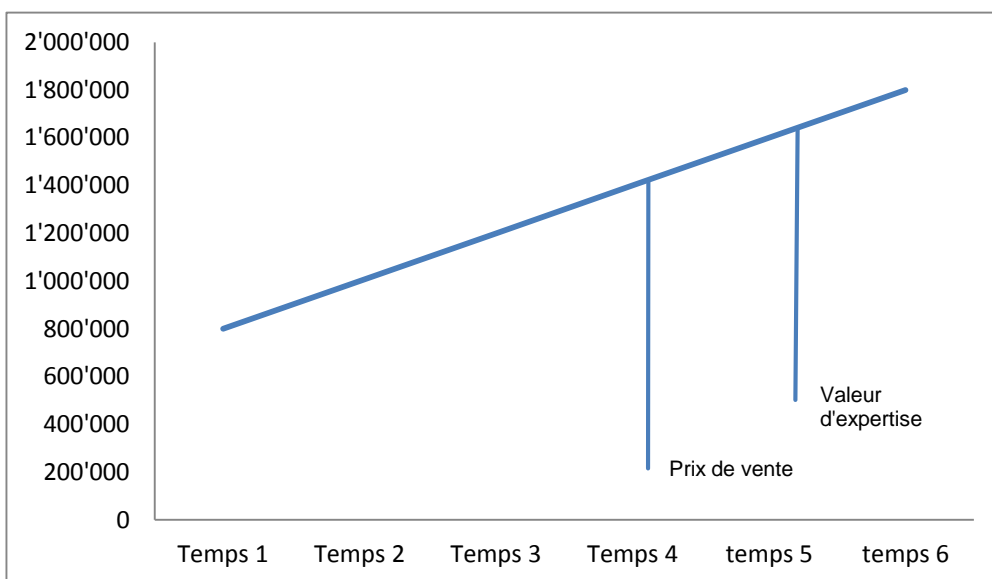
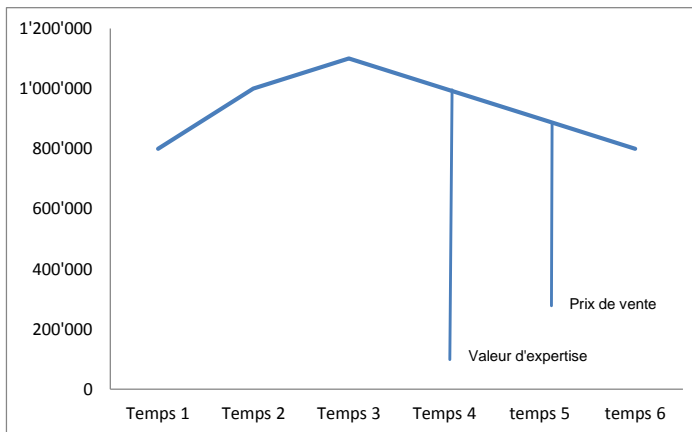
Le problème avec ce type de logiciels est qu'ils se bases sur des données historiques et donc aura toujours par définition un temps de retard.

Comme nous pouvons le voir sur les graphiques de l'annexe ci-dessous, dans une situation haussière, la valeur du bien immobilier aura tendance à être sous évaluée.

Cependant, dans le cas contraire, cette valeur sera probablement surévaluée. Dans le premier cas, il n'y a pas de risque pour la banque si ce n'est le fait qu'elle pourrait ne pas concrétiser l'affaire étant donné le gap entre le prix de vente et la valeur retenue. Dans le second cas, la banque prendrait un risque en surévaluant la valeur retenue.

Il est très important d'effectuer des évaluations précises et rigoureuses dans le cadre de financement élevé en termes de taux d'avance.

Les expertises ne doivent pas se calquer uniquement sur les prix du marché. Certains biens de luxe sont inestimables et font l'objet de coup de cœur. Pour les biens atypiques ce type d'outils de devrait pas être utilisé. Il ne faut pas tenir compte de la flambée des prix des produits de luxe dans le prix des biens immobiliers d'habitation du grand public.



6.5 Introduire les stress tests dans les modèles de gestion des risques

Le marché immobilier dans les régions de l'arc lémanique et de Zürich ne cesse de faire parler de lui. De nombreux indicateurs, notamment l'évolution des prix de vente ainsi que des loyers, l'évolution des transactions, le taux des logements vacants, l'évolution du nombre de nouveaux logements (nouvelle construction, rénovation), l'accroissement de l'activité de crédit hypothécaire au sein des établissements financiers ainsi que les indicateurs démographiques laissent penser à un climat de "bulle immobilière".

Cette situation est accompagnée d'une baisse des taux historique issue de l'instabilité du système économique actuel, résultat de la forte crise qui a démarré en 2008.

Cependant, bien que ce climat ne soit pas favorable aux personnes cherchant un logement à louer, il l'est pour les propriétaires voulant vendre leur bien ainsi que pour tous les intermédiaires financiers (régies, courtiers, négociants, banques) et même, malgré une hausse des prix, pour les acheteurs qui ont la possibilité d'emprunter à des taux extrêmement bon marché.

L'évolution des indicateurs et la croissance du marché des crédits immobiliers inquiètent l'organisme de surveillance FINMA. Quelles seraient les conséquences pour les établissements bancaires et par conséquent pour le système financier dans le cas d'une rechute économique (augmentation du chômage, diminution du PIB) ou encore l'éclatement d'une éventuelle bulle immobilière (crise du marché immobiliers, chute des prix, concentration subite des ventes).

A cet effet, la FINMA a décidé d'inviter les établissements bancaires, très actifs dans le domaine des crédits, à effectuer un certain nombre de stress tests. Il s'agit pour l'instant d'une étude et non d'une mesure de pilotage des établissements bancaires.

Ces stress tests consistent à analyser les réactions des établissements financiers, en d'autres termes, leur capacité à résister, à une évolution négative d'un ou de plusieurs facteurs simultanés. Nous pouvons parler de scénarios.

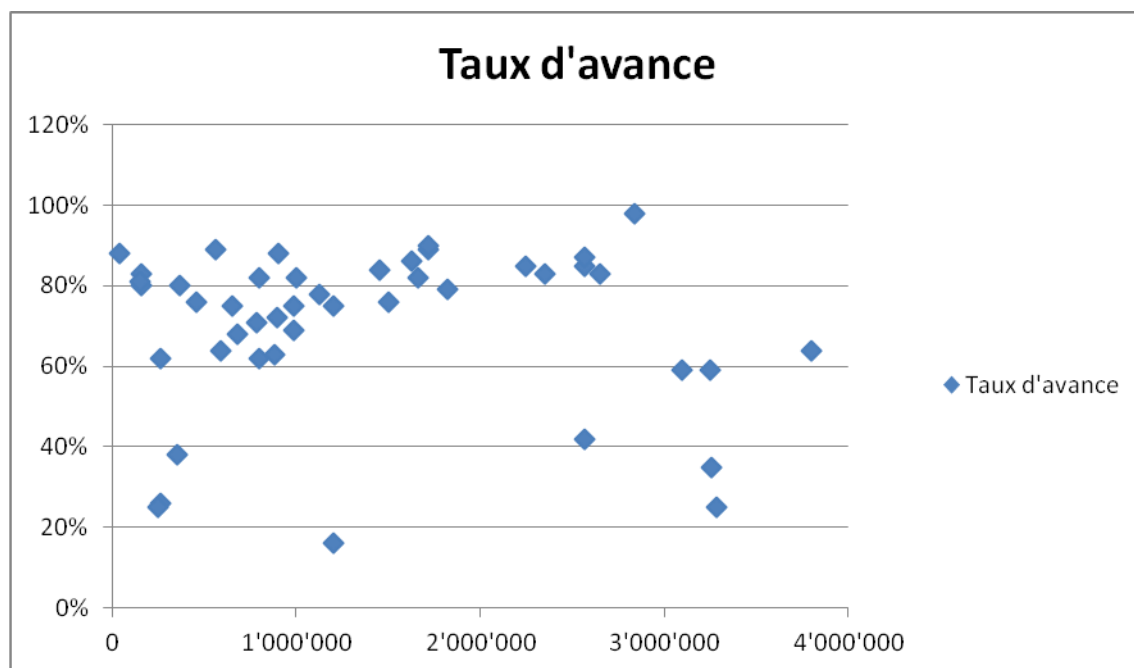
Les scénarios peuvent être les suivants:

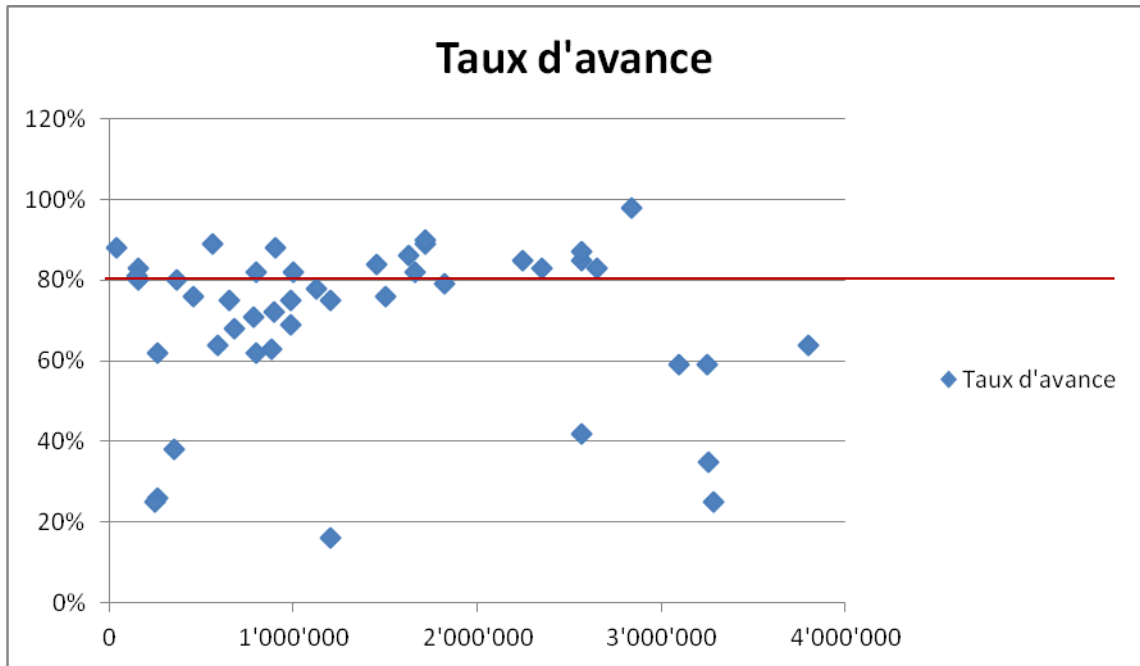
- Crise du marché immobilier: chute des prix et par conséquent des valeurs immobilières, diminution et insuffisance des garanties hypothécaire en regard des prêts octroyés.

- Brusque augmentation des taux hypothécaires: Risque de défaut des débiteurs.
- Difficulté économique, augmentation du chômage: Risque de défaut des débiteurs.
- Difficulté économique, diminution du PIB: Risque de défaut des débiteurs.
- Evolution simultanée de ces facteurs

Ces stress tests ont pour objectif d'attirer l'attention des organes de direction des établissements (CA, directions générales, etc.). Je pense qu'il est nécessaire qu'ils fassent partie intégrante de la gestion des. A cet effet, les stress tests devraient être effectués de façon annuelle et au plus proche des prévisions économiques. La FINMA pourrait alors suivre de plus près l'évolution de l'encours des banques et se faire une idée plus précise de la solidité et la stabilité des établissements bancaires. Par cette démarche, elle contraindrait les banques de freiner leurs activités de crédit lors de périodes incertaines.

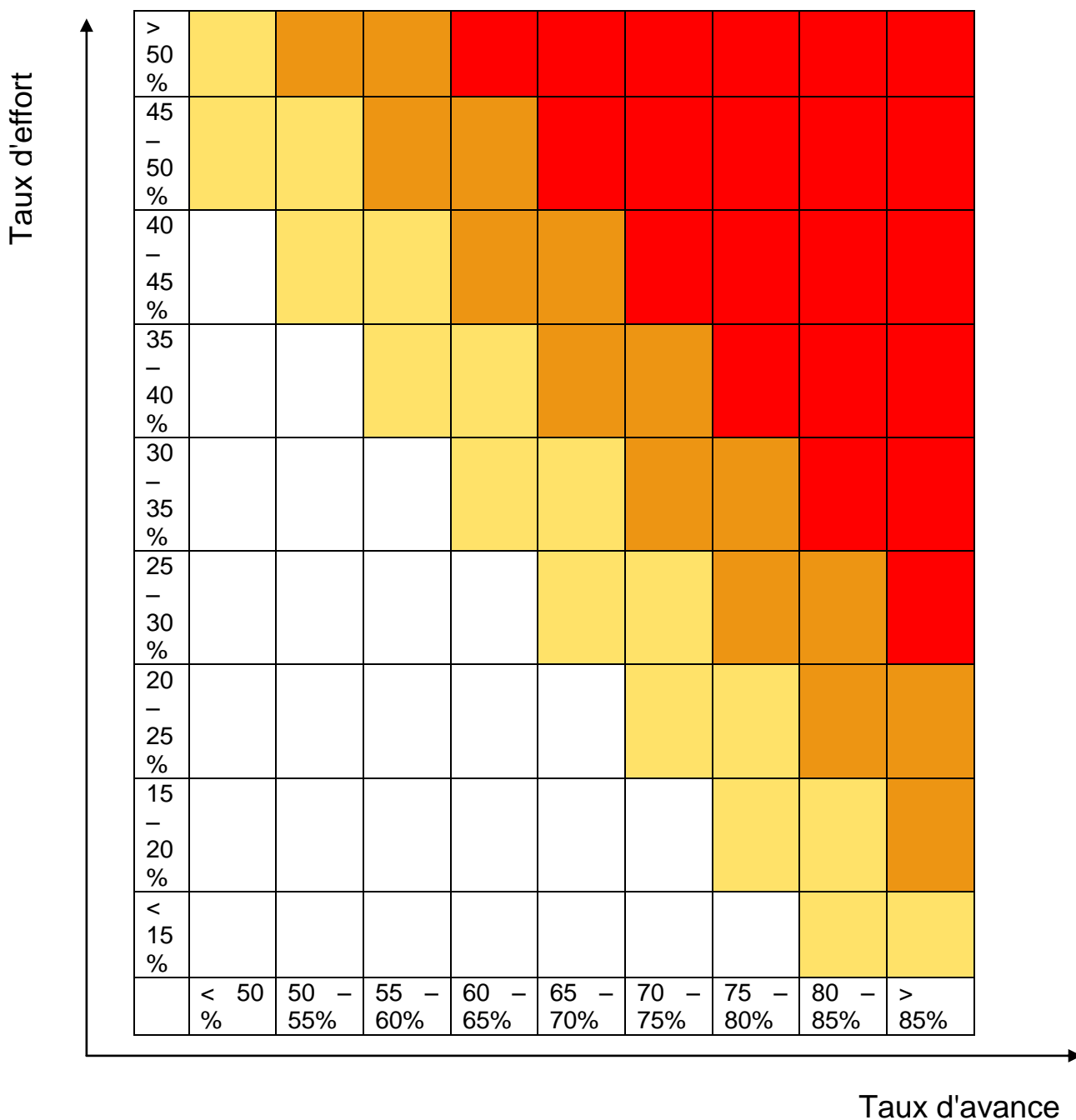
Scénario d'une chute des prix du marché de l'immobilier de 20%





Dans le cas d'une chute de 20% des valeurs du marché immobilier, les crédits se trouvant au dessus de la barre rouge se traduiraient par des pertes et le calcul du ratio des fonds propres deviendrait insuffisant pour les autres prêts. Ce stress test a pour but l'évaluation des pertes de la banque (financement au dessus de 100%) et du comportement du ratio de fonds.

Scénario d'une baisse de croissance (augmentation du chômage, augmentation de l'inflation, réduction du PIB)



Ce tableau pourrait être utilisé dans le cadre d'un stress test avec pour scénario une détérioration des indicateurs conjoncturels, tels que l'augmentation du chômage de l'IPC ou la diminution du pouvoir d'achat.

Il s'agit là d'une cartographie des risques. Le tableau ci-dessus exprime le degré de risques en fonction des facteurs taux d'avance et taux d'effort, les cases rouges étant les plus risquées. Les cases de ce tableau doivent contenir les montants d'encours par catégorie. A l'aide de celui-ci, il serait possible de se rendre compte de la part des financements qui pourrait présenter un risque dans le cadre d'un scénario conjoncturel pessimiste.

6.6 Mise en place des normes différenciées liées à un calcul du taux d'effort pessimiste

Pour se prémunir des risques de défaut dans le cadre d'une subite évolution des taux, les banques pourraient effectuer un second calcul du taux d'effort de type pessimiste avec un taux d'intérêt théorique plus élevé en fonction de la situation économique.

Selon le résultat du taux d'effort, les banques pourraient exiger un taux d'amortissement plus élevé. Pour un client avec un taux d'effort pessimiste élevé, la banque pourrait exiger un taux d'amortissement de 3 à 5 % annuel. Bien entendu, les banques ne voudraient pas mettre en place ce type de norme par peur de devenir moins concurrentielle. Cependant, dans la situation actuelle et après la perte de confiance des banques, les clients sont plus sensibles aux banquiers qui prennent soin de protéger leurs intérêts. Bien entendu, il s'agit dans un premier lieu d'une mesure pour préserver la banque mais cette démarche vise à couvrir le client. Un amortissement élevé réduit la dette plus rapidement et par conséquent, une forte augmentation des taux aurait moins d'impact étant donné le montant de la dette plus faible. Dans une période de taux historiquement bas telle que celle que nous traversons, les banques se doivent de pousser les clients à élever leur taux d'amortissement.

6.7 Affiner les taux de pondération ainsi que les PD (probabilité de défaut) dans le cadre des approches standards

Le Comité de Bâle devrait mettre en place une pondération plus fine selon les catégories de crédit. La pondération pour les risques liés aux affaires de crédits garantie par un gage immobilier est relativement simpliste. A l'heure actuelle il existe trois taux de pondération selon le taux d'avance du financement.

En comparaison avec l'approche interne (approche complexe), l'approche standard est plus facile à mettre en place et requiert moins de ressource. Cependant, cette facilité se

traduit par une sévérité accrue. De part des pondérations moins fines l'approche standard est plus exigeante en termes de fonds propres. En général, les exigences en fonds propres sont plus dures pour les établissements utilisant cette méthode et par conséquent, leur coût de couverture du risque (coût des fonds propres) plus élevé. Cette charges supplémentaires peut conduire ces établissements à perdre en compétitivité si ils ne peuvent faire autrement que de répercuter ce coût sur les taux clients.

Afin de palier à cette "inégalité", les pondérations pourraient être affinées:

Taux d'avance supérieur à 90% : 100%

Taux d'avance entre 80% et 90%: 85%

Taux d'avance entre 75% et 80% : 75%

Taux d'avance entre 65% et 75%: 70%

Taux d'avance inférieur à 65%: 35%

Les grandes entreprises ont une plus grande marge de manœuvre et cette démarche protégerai la compétitivité des banques de plus petites tailles.

6.8 Réduction du coût de gestion des risques

Dans le cadre d'un financement immobilier, l'expertise immobilière intervient au tout début du processus. Il arrive parfois qu'elle soit mise à jour, par exemple, dans le cadre d'une hausse du crédit. Cependant, selon le caractère de longue durée des prêts hypothécaires, de nombreux gages immobiliers sont sous évalués à cause à cause d'une évaluation faite il y a plusieurs années (entre 8 et 10 ans). Il serait très intéressant de revoir périodiquement les valeurs de gages. Cette démarche permettrait dans une période de marché haussier de diminuer l'allocation aux fonds propres par une meilleures pondération. Cependant, les évaluations doivent être faite d'une manière conservatrice. Il ne faudrait pas voir arriver des expertises trop élevées afin de réduire sensiblement le besoin en fonds propres.

.

7 Conclusion

La situation immobilière

La situation actuelle du marché immobilier genevois est fréquemment comparée à la situation de la fin des années 80. Des logements au prix plus élevé, un taux de vacance très bas et une forte progression des hypothèques font partie des arguments de comparaison.

Cependant, si une comparaison devrait être établie, alors il faudrait prendre en compte tout un ensemble d'éléments tels que l'inflation, l'évolution des taux hypothécaires, l'évolution de la démographie et bien d'autres facteurs encore.

Contrairement à la fin des années 80, faibles en termes de solde migratoire, le canton de Genève reste très attractif et son solde migratoire demeure positif, bien qu'il soit un peu plus faible que les cinq dernières années à cause d'une situation conjoncturelle incertaine.

Les caractéristiques de la situation actuelle ne sont pas pour autant identiques à celle de la fin des années 80. En premier lieu il faut faire état de l'évolution de l'inflation (environ 40%) qui a touché la Suisse depuis la dernière crise immobilière. Nous ne pouvons donc pas parler d'envolée des prix en termes réels.

Finalement, il est nécessaire de tenir compte du coût de financement, c'est-à-dire de la différence entre la situation des taux hypothécaire actuelle (historiquement bas) et celle de la fin des années 80. Pour mémoire, le taux variable en 1990 s'élevait à 7.5% contre environ 2.25% au moment où j'écris ces lignes, soit trois fois moins élevé. Cependant, cette forte baisse des taux a un impact sur les montants des transactions. En effet, le coût de financement faible encourage la demande immobilière sans pour autant aider l'offre qui dépend des politiques de constructions et de la configuration du canton de Genève.

De plus, nous vivons une période de transitions et de réformes en termes de gestion des établissements bancaires, de gestion des risques et de surveillance des marchés. Aujourd'hui, les banques ne bénéficient plus des mêmes libertés. Les nombreuses crises passées ainsi que les grandes faillites qui ont déséquilibré le système bancaire et financier international ont conduit les gouvernements et les organes de surveillance à établir tout un panel de réglementations strictes destinées à améliorer la solidité des établissements financiers.

En définitive, nous ne pouvons pas comparer ce qui n'est pas comparable. En effet, la situation immobilière du canton de Genève n'est pas efficiente et mérite un regard attentif. Cependant, nous ne pouvons pas affirmer qu'il s'agisse d'une bulle immobilière.

La gestion des risques

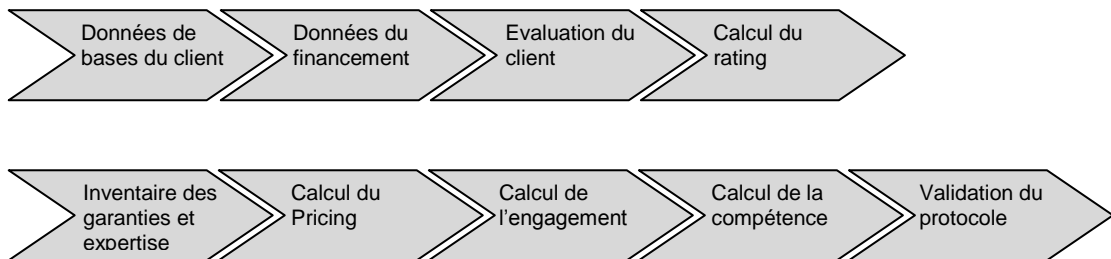
De nombreux efforts ont été entrepris par les gouvernements, les autorités de surveillances et les établissements bancaires afin d'assainir ces derniers et leur octroyer une meilleure stabilité. En effet, ces réglementations ne sont pas toujours les

bienvenues car elles s'accompagnent souvent de coûts supplémentaires (coûts de la gestion des risques, coûts des fonds propres) qui pourraient freiner leur compétitivité. Néanmoins, les banques sont au cœur de notre système économique, notre modèle économique et sociale leur a accordé cette place privilégiée et par conséquent elles se doivent d'assurer leur stabilité. Bien entendu, il n'est pas toujours possible d'éviter la faillite d'une entreprise, nous sommes dans un système où elles se livrent une guerre sans merci, ce qui ne doit pas les empêcher de garder une certaine déontologie. La course au profit ne pourrait justifier des mesures inappropriées telles que le manque, volontaire ou involontaire de contrôle, de gestion et de surveillance dont nous fait preuve un certain nombre d'établissements ces dernières années.

Le Comité de Bâle a beaucoup marqué l'activité bancaire ces dix dernières années et doit poursuivre son activité de réglementation. Notre système est en constante évolution et c'est en cela que les réglementations doivent également évoluer. Je suis convaincu que ces efforts seront bénéfiques à notre société.

8 Annexes

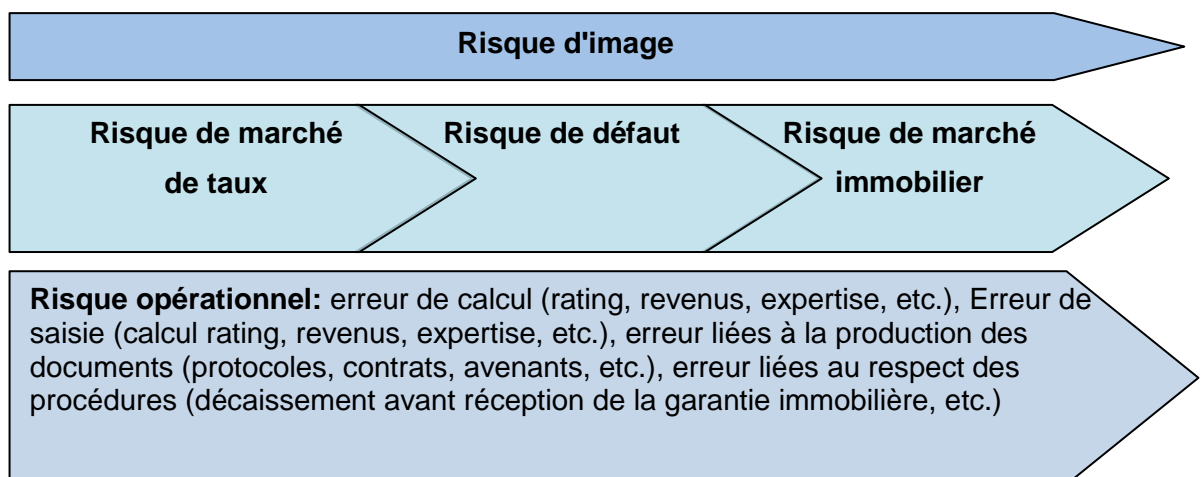
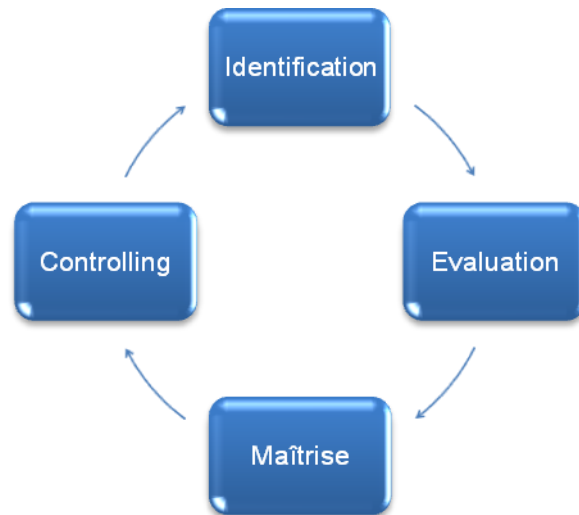
8.1 Annexe 1



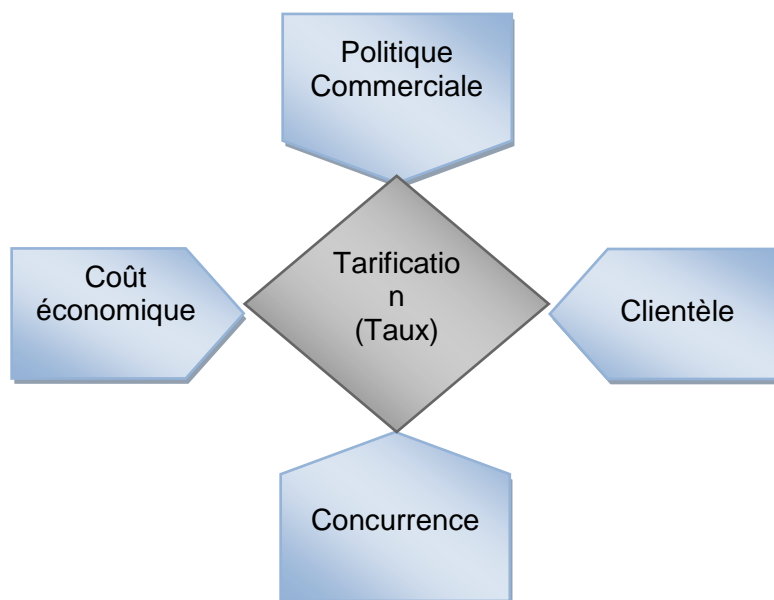
Nouveau client crédi : entretien	Données client, financement, bien-fonds	Collecte des pièces justificatives	Evaluation du bien- fonds et des garanties	Rating	Pricing
--	---	--	--	--------	---------

Calcul de l'engagement	Compétence	Rédaction du protocole	Signature et envoi du protocole a l'administration crédit	Production du contrat et signature du client	Réception des garanties et libération des fonds
---------------------------	------------	------------------------------	---	---	---

8.2 Annexe n° 2



8.3 Annexe n° 3



8.4 Annexe n° 4

LOGEMENTS INOCCUPÉS ET SURFACES D'ACTIVITÉS VACANTES, SELON L'AFFECTATION, PAR COMMUNE, EN 2012

SITUATION EN JUIN

CANTON DE GENÈVE

	Logements inoccupés			Surfaces d'activités, en m ²					
	Vacants	Vides	Total	Bureaux arcades comm.	Magasins, fabriques	Ateliers, fabriques	Dépôts	Autres (1)	Total
Aire-la-Ville	1	1	2	-	-	-	-	-	-
Anières	6	-	6	-	-	-	-	-	-
Avully	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Avusy	5	1	6	-	-	-	-	-	-
Bardonnex	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Bellevue	9	3	12	3 500	-	-	-	-	3 500
Bemex	24	-	24	-	-	-	-	-	-
Carouge	32	-	32	1 058	447	1 500	912	-	3 917
Cartigny	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Céigny	3	-	3	-	-	-	-	-	-
Chancy	3	2	5	-	-	-	-	-	-
Chêne-Bougeries	22	10	32	-	135	-	-	-	135
Chêne-Bourg	17	4	21	-	-	-	-	-	-
Choulex	5	3	8	-	-	-	-	-	-
Collex-Bossy	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Collonge-Bellerive	25	2	27	75	-	-	-	-	75
Cologny	25	1	26	330	-	-	-	-	330
Confignon	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Corsier	7	-	7	-	-	-	-	-	-
Dardagny	3	9	12	-	-	-	-	-	-
Genève	310	173	483	21 861	9 221	2 298	2 917	880	37 177
Genthod	4	2	6	-	-	-	-	-	-
Grand-Saconnex	26	1	27	2 620	500	-	175	-	3 295
Gy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hermance	5	1	6	-	-	-	-	-	-
Jussy	6	2	8	-	-	-	-	-	-
Laconnex	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Lancy	25	7	32	650	388	336	1 479	144	2 997
Meinier	4	-	4	-	-	-	-	-	-
Meyrin	17	6	23	5 658	-	2 400	1 484	-	9 542
Onex	18	1	19	1 666	-	-	144	-	1 810
Perly-Certoux	3	-	3	-	-	-	-	-	-
Plan-Jes-Ouates	4	5	9	844	-	584	81	-	1 509
Pregny-Chambésy	3	2	5	-	-	-	-	-	-
Presinge	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Puplinge	3	3	6	-	-	-	-	-	-
Russin	2	-	2	-	-	-	-	-	-
Satigny	2	1	3	927	-	9 032	2 654	-	12 613
Soral	4	3	7	-	-	-	-	-	-
Thônex	23	19	42	54	-	144	-	-	198
Troinex	5	-	5	-	-	-	-	-	-
Vandoeuves	6	1	7	-	-	-	-	-	-
Vernier	33	10	43	9 440	349	154	1 961	-	11 904
Versoix	19	2	21	3 500	-	-	-	-	3 500
Veyrier	10	-	10	-	-	-	-	-	-
Canton	727	276	1 003	52 183	11 040	16 448	11 807	1 024	92 502

(1) Surfaces dont l'affectation n'a pas encore été établie au moment de leur mise sur le marché

Source : OCSTAT

8.5 Annexe n° 5

Nouvelles prescriptions en matière de fonds propres pour les banques suisses

Communiqué de presse

La Suisse veut introduire pour toutes les banques les prescriptions en matière de fonds propres que prévoit le dispositif réglementaire international de Bâle III. Le Département fédéral des finances DFF et l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA ouvrent chacun une procédure d'audition, respectivement pour les modifications de l'ordonnance et celles apportées aux circulaires.

Après la crise financière de 2008 et 2009, le consensus s'est fait jour à l'échelle internationale et nationale: il est nécessaire de durcir les prescriptions sur les fonds propres qui s'appliquent aux banques. Un nouveau dispositif réglementaire, dit de Bâle III, a ainsi été élaboré pendant ces trois dernières années sous la direction du Comité de Bâle sur le contrôle bancaire. Bâle III exige des banques qu'elles constituent davantage de fonds propres et de meilleure qualité, qui leur permettent de mieux absorber leurs pertes.

Dans ce contexte international, il s'agit maintenant de réviser les prescriptions suisses qui régissent la dotation des banques en fonds propres et d'intégrer la norme internationale de Bâle III. Le régime suisse actuel, qui requiert des volants de fonds propres dépassant les standards minimaux internationaux, reste en vigueur.

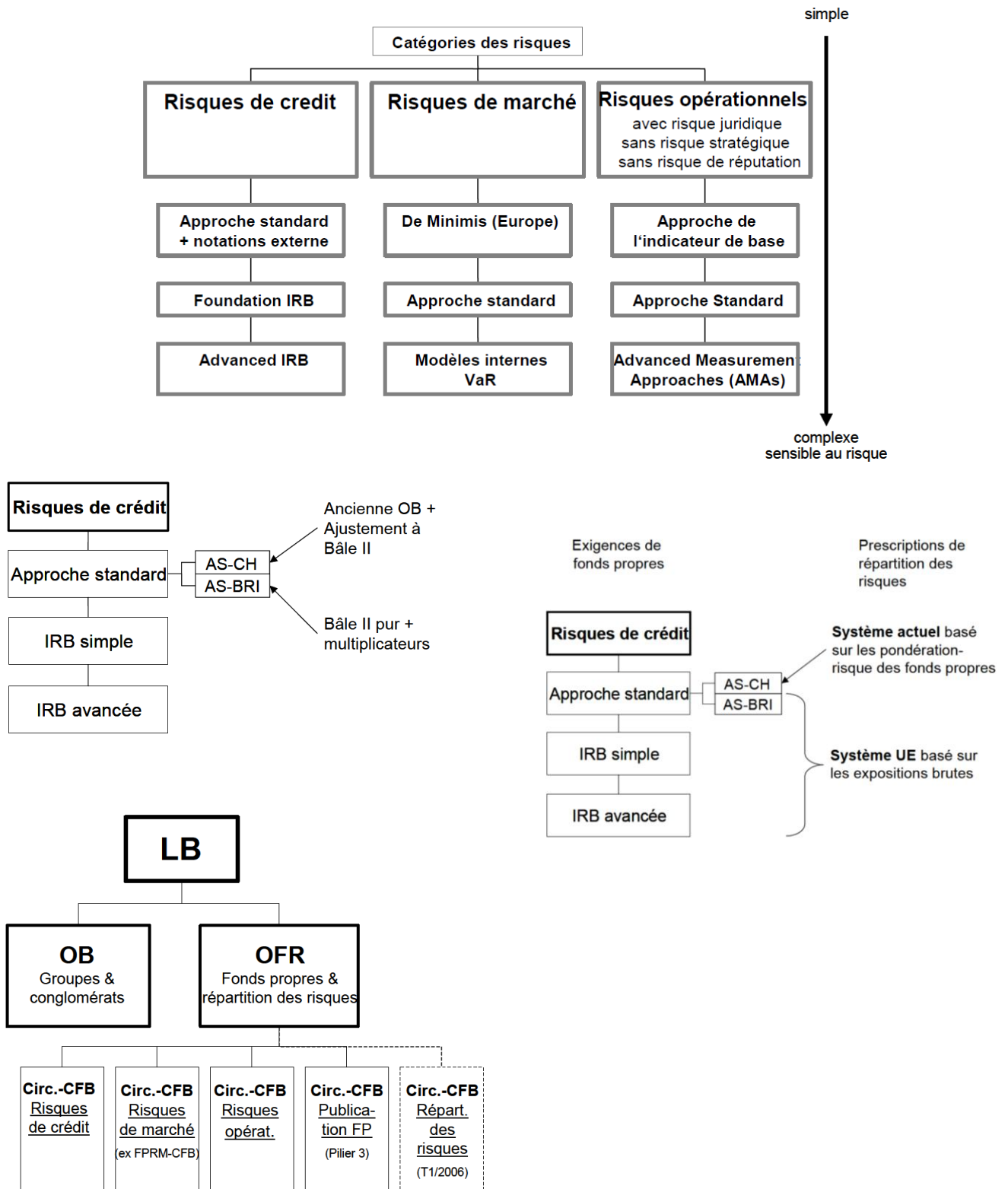
Conformément aux délais de transition du dispositif réglementaire international, les nouvelles dispositions doivent entrer en vigueur dès le 1er janvier 2013 et elles seront mises en œuvre dans leur intégralité avant la fin de 2018. De par leur dotation en capital et la diversité de leurs modèles d'affaires, les banques actives en Suisse – plus de 300 – ne sont pas toutes concernées dans la même mesure par les nouvelles dispositions. De fait, ce sont les deux grandes banques qui doivent s'attendre aux répercussions les plus sensibles, car le projet de réglementation *too big to fail* adopté entre-temps par le Parlement leur impose des prescriptions encore plus sévères. Le Département fédéral des finances va ouvrir en novembre sa propre procédure d'audition pour les modifications qui en découlent au niveau de l'ordonnance.

Aujourd'hui déjà, presque tous les établissements suisses disposent de suffisamment de fonds propres de grande qualité pour satisfaire à la mise en œuvre dans notre pays des nouvelles prescriptions internationales en la matière.

La révision proposée de l'ordonnance sur les fonds propres et les ordonnances de la FINMA y relatives ne signifient pas que tous les éléments du dispositif réglementaire international de Bâle III sont mis en œuvre. D'une part, le dispositif prévoit la possibilité d'obliger les banques à détenir des fonds propres supplémentaires destinés à la constitution d'un volant anticyclique variable, en fonction de la conjoncture. Les banques pourront encore s'exprimer sur ce point au cours d'une autre procédure d'audition, de même que sur le renforcement de la pondération-risque applicable aux objets d'habitation, mesure dont le Conseil fédéral a requis l'introduction dans sa décision du 17 août 2011. D'autre part, l'introduction du ratio d'endettement non pondéré ainsi que de nouveaux standards minimaux en matière de risques de liquidité supposent encore des périodes d'observation préalables, afin d'identifier d'éventuelles conséquences non intentionnelles qui pourraient se produire. Des projets de révision à ce sujet seront élaborés pour les banques suisses à compter de 2012.

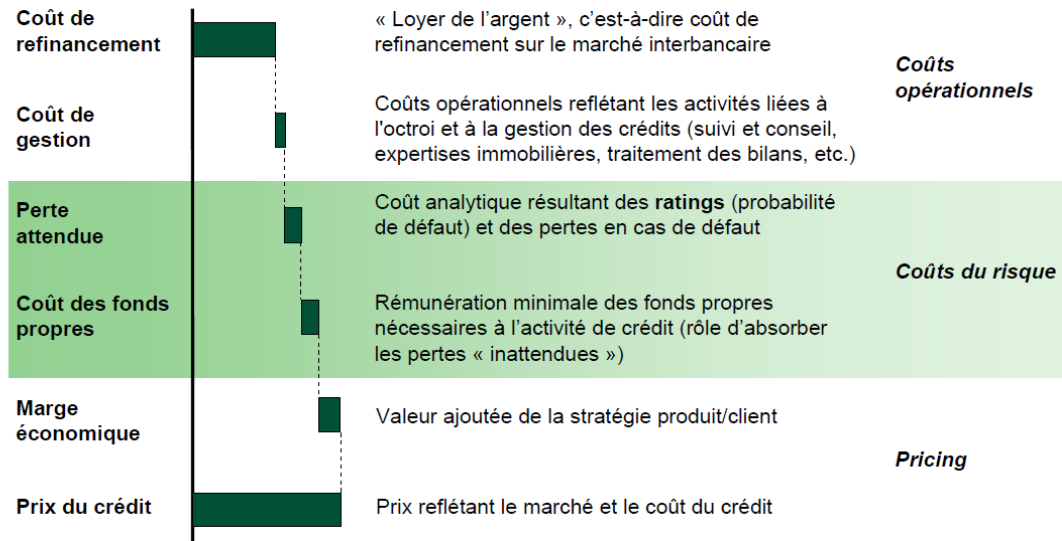
Source: FINMA

8.6 Annexe n° 6



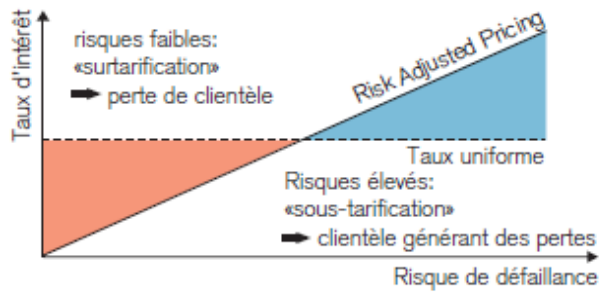
8.7 Annexe n° 7

Composantes taux

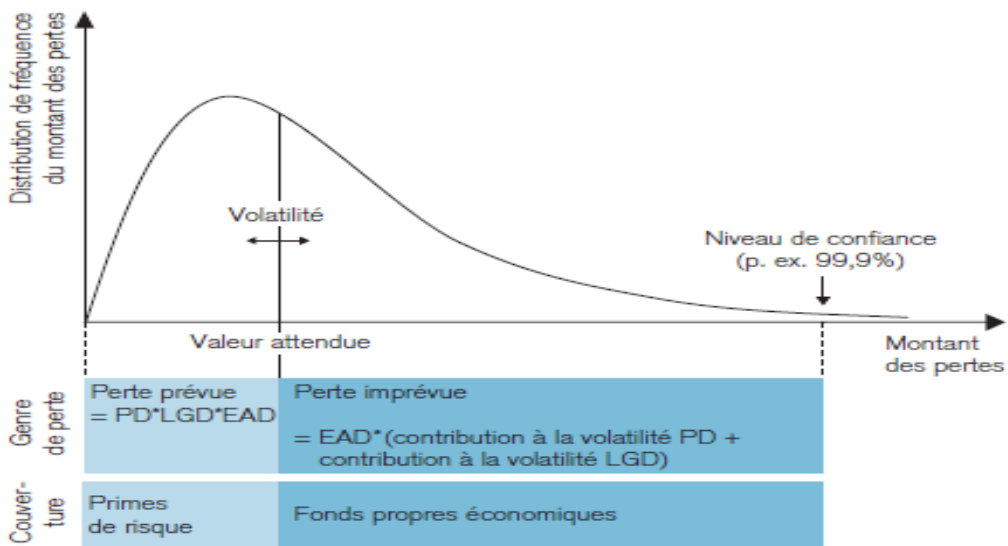


Source: BCV

8.8 Annexe n° 8



Source: graphique basé sur l'ouvrage de Lautenschlager, Seydoux (2002)



PD = probabilité de défaillance; LGD = taux de perte;
 EAD = crédits non payés en cas de défaillance (voir pages 8 et 9)

8.9 Annexe n° 9

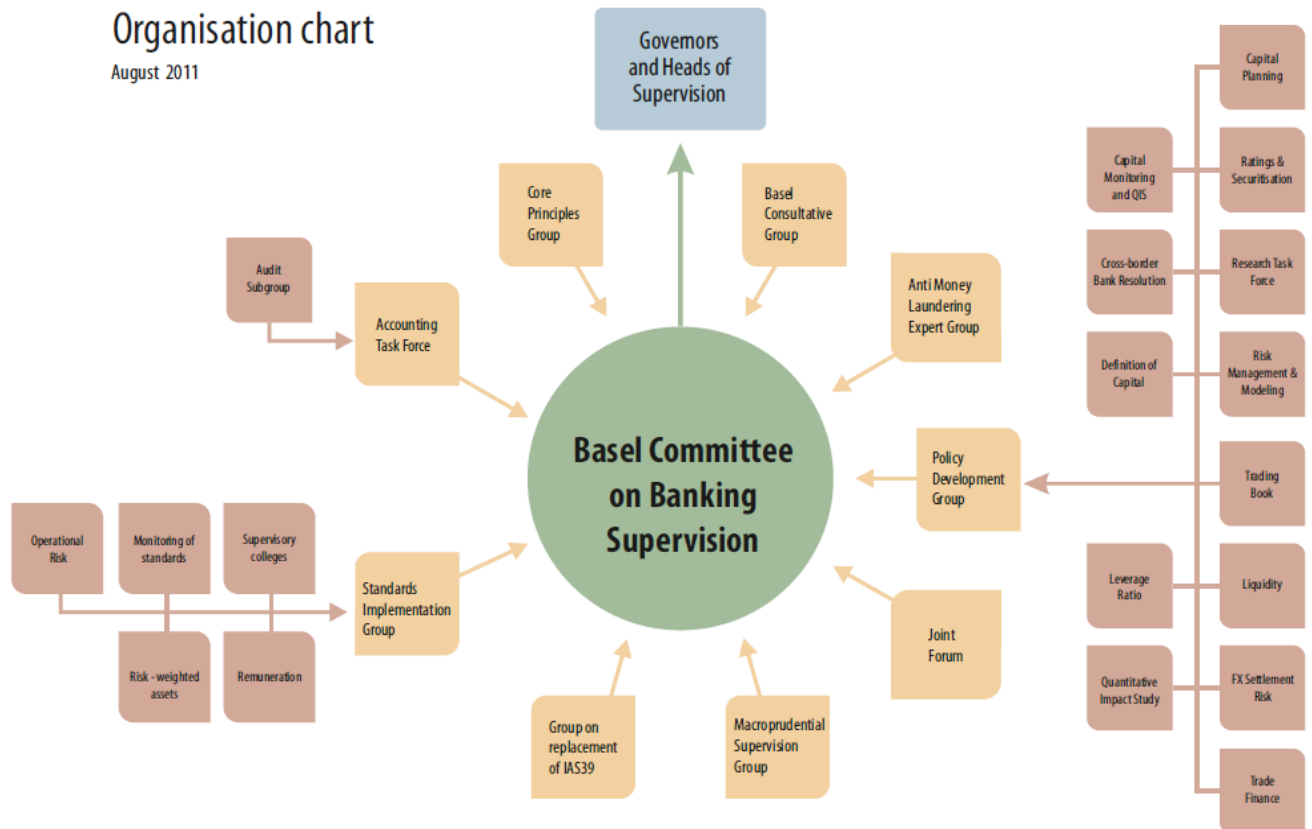


BASEL COMMITTEE ON BANKING SUPERVISION

BANK FOR INTERNATIONAL SETTLEMENTS

Organisation chart

August 2011



9 Bibliographie

Sites internet

Bank International Settlements (BIS)

<http://www.bis.org/index.htm>

Financia Market Supervisory Authority (FINMA)

<http://www.finma.ch/f/pages/default.aspx>

Office cantonal de la statistique de Genève (OCSTAT)

<http://www.ge.ch/statistique/>

O fédéral de la statistique (OFS)

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index.html>

SwissBanking

<http://www.swissbanking.org/fr/home.htm>

Banque Nationale Suisse

<http://www.snb.ch/fr>

Articles électroniques

Banques et accords de Bâle III - A propos de la nouvelle réforme

Banque & Finance - mars 2012

<http://www.mazars.ch/Home/News2/Press/Press-articles/Banques-et-accords-de-Bale-III>

Régulation bancaire : L'histoire des trois accords de Bâle

Banque & Finance – octobre 2011

<http://www.b3b.ch/2011/10/20/regulation-bancaire-lhistoire-des-trois-accords-de-bale/>

Entrée en vigueur des accords de Bâle II: Quelles retombées?

L'Agefi – septembre 2006

http://www.finma.ch/archiv/ebk/f/dossiers/pdf/63_66_Sigrist.pdf

Les accords de Bâle

<http://www.essectransac.com/wp-content/themes/arthemisia/images/2010/10/Les-Accords-de-B%C3%A2le.pdf>

Les accords de Bâle III en eaux troubles

Banque n° 747, avril 2012, pp. 58-59.

<http://www.revue-banque.fr/risques-reglementations/article/les-accords-bale-iii-en-eaux-troubles>

Comment les accords de Bâle ont créé la crise qu'ils devaient prévenir

Par Vincent Bénard

<http://blog.turgot.org/index.php?post/2009/03/12/Comment-les-accords-de-B%C3%A2le-ont-cr%C3%A9-la-crise-qu-ils-devaient-pr%C3%A9venir>

Bâle II – Etape importante de la réglementation bancaire
Crédit Suisse - Economic Briefing N° 35

Il faut réformer les Accords de Bâle
Par Stéfano Micossi – mai 2012

<http://www.project-syndicate.org/commentary/better-than-basel/french>

Analyse ECO : Ces accords de Bâle III qui font trembler le système bancaire
<http://www.professeurforex.com/2012/10/analyse-eco-ces-accords-de-bales-iii-qui-font-trembler-le-systeme-bancaire/>

http://www.observatoire-metiers-banque.fr/mediaServe/20120910_L-impact-de-la-reglementation-de-Bale-III-sur-les-metiers-part-1.pdf?ixh=2331782122924146719

HTTP://WWW.LEMONDE.FR/CRISE-FINANCIERE/ARTICLE/2011/10/03/DE-HERSTATT-A-LEHMAN-BROTHERS-TROIS-ACCORDS-DE-BALE-ET-35-ANS-DE-REGULATION-BANCAIRE_1581336_1581613.HTML

Livres

Gestion des risques et institutions, 2^{ème} édition, Pearson, John Hull

Le risque de crédit, 3^{ème} édition, Dunod, Arnaud de Servigny, Benoît Métayer, Ivan Zelenko