

Conférence de presse

Zurich, le 15 décembre 2005

Remarques introductives de Niklaus Blattner

Il est incontestable que la concurrence est devenue nettement plus vive, dans la période récente, sur le marché suisse des prêts hypothécaires. Fondamentalement, une telle évolution est souhaitable. Plusieurs opérateurs sur ce marché et d'autres observateurs signalent régulièrement, depuis un certain temps déjà, que les banques ont adopté une attitude non seulement plus agressive, mais aussi moins prudente.

L'octroi de prêts hypothécaires fait partie des activités de base des banques. La santé de larges pans du secteur bancaire dépend de la qualité de ces crédits. Aussi la Banque nationale suisse (BNS) a-t-elle décidé de soumettre à un examen plus approfondi la situation et l'évolution du marché hypothécaire suisse. La BNS a pour tâche de contribuer à la stabilité systémique. Nous avons cherché à établir si des signes indiquent que l'âpreté de la concurrence sur le marché hypothécaire entraîne une prise de risques excessifs, qui pourrait finalement ébranler la stabilité du secteur bancaire.

L'analyse de la BNS repose sur des données tirées de la statistique bancaire, mais aussi sur les résultats d'une enquête menée tout spécialement à cette fin auprès d'un échantillon de banques. Cet échantillon était constitué de banques détenant au total une part de marché de plus de 70%.

Notre analyse a débouché sur le résultat principal suivant: la concurrence plus vive sur le marché hypothécaire n'a pas, jusqu'ici, mis en danger la stabilité du secteur bancaire suisse.

Evolution modérée, sur l'ensemble de la Suisse, des prix de l'immobilier

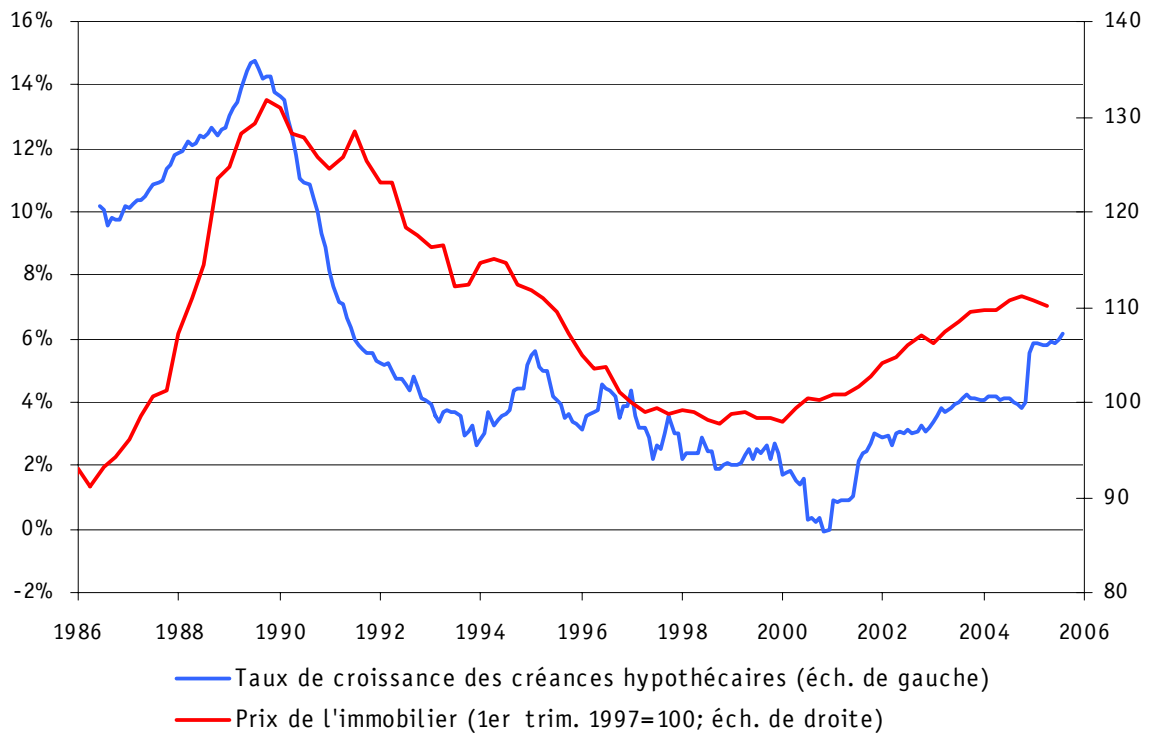
Notre appréciation repose notamment sur l'évolution des prix de l'immobilier. Sur l'ensemble de la Suisse, les prix de l'immobilier n'ont augmenté que modérément ces dernières années. En outre, le niveau général des prix de l'immobilier est toujours nettement inférieur au point culminant qu'il avait atteint il y a plus de dix ans. Les prix des appartements en propriété par étage se sont toutefois écartés de la tendance générale. Ils ont marqué ces derniers temps une hausse plus forte que la moyenne et sont très proches de leur niveau record de 1990.

En outre, des estimations économétriques des prix d'équilibre n'amènent guère, elles non plus, à conclure à une surchauffe du marché immobilier suisse dans son ensemble. Nous sommes arrivés à une conclusion identique, même en prenant pour hypothèse un niveau des taux d'intérêt sensiblement plus élevé que celui que nous connaissons actuellement,

Zurich, le 15 décembre 2005

2

c'est-à-dire un niveau qui impliquerait une substantielle correction des rendements tirés des immeubles. Mais notre appréciation porte sur l'ensemble du marché suisse. Elle n'exclut pas que certaines régions ou certains segments du marché immobilier soient touchés par des exagérations.



Graphique 1

Evolution des créances hypothécaires et des prix de l'immobilier

Sources: BNS et Wüest & Partner.

Aucun signe d'un comportement plus risqué des banques

A partir de fin 2002, les créances hypothécaires ont enregistré des taux annuels de croissance allant jusqu'à 6%. Comparée à l'évolution plutôt modérée des prix de l'immobilier, cette progression est relativement forte. Dans l'expansion des créances hypothécaires, le nombre de crédits demandés a, semble-t-il, joué un rôle plus grand que les prix de l'immobilier. La demande croissante de crédits serait donc due davantage à d'autres facteurs qu'à l'attente de nouvelles hausses de prix au sens d'une bulle spéculative sur le marché immobilier.

La question cruciale est la suivante: la demande accrue de crédits est-elle due à une concurrence excessive entre les banques, concurrence qui aurait fait baisser le coût des crédits à un point tel que ce dernier ne serait plus en rapport avec les risques effectivement encourus par les banques?

Quelles sont les répercussions de la croissance relativement forte des prêts hypothécaires sur les risques des banques? Pour répondre à cette question, nous avons examiné plus en

Zurich, le 15 décembre 2005

3

détail le comportement des banques en matière de risques. Plusieurs indices nous incitent à penser que les banques n'ont guère accru excessivement leurs risques.

En moyenne, la marge d'intérêts – la différence entre les taux hypothécaires et les coûts de financement des banques – a légèrement diminué jusqu'au milieu de l'année 2005. Mais les autres coûts des banques ont eux aussi diminué, si bien que la marge bénéficiaire est restée en fin de compte presque constante ou a même augmenté quelque peu. La marge bénéficiaire correspond à la différence entre la marge d'intérêts et le total, exprimé en pourcentage du volume des crédits, des charges d'exploitation et – pour tenir compte des risques attendus – des correctifs de valeur et provisions. Ainsi, la marge bénéficiaire des banques sert également à couvrir des risques inattendus. Cette marge étant restée constante ou ayant même légèrement augmenté, on peut en déduire que la capacité des banques à supporter des risques n'a pas diminué en dépit des pressions sur la marge d'intérêts. Cela suppose toutefois, et nous l'admettons actuellement, que les banques ont été réalistes dans leurs correctifs de valeur et provisions.

Par ailleurs, les ratios entre le montant des crédits et la valeur des gages n'ont en moyenne guère varié dans le domaine des prêts hypothécaires et peuvent être qualifiés de prudents. Ainsi, la part des hypothèques en premier rang atteint plus de 90%. Or les hypothèques en premier rang sont celles qui présentent peu de risques, donc celles qui ont les ratios entre le montant des crédits et la valeur des gages les plus bas. De plus, des critères qui peuvent être qualifiés de conservateurs sont appliqués, lors de l'octroi des crédits, pour juger la solidité des débiteurs: généralement, l'appréciation de la solvabilité future des débiteurs est faite sur la base de taux d'intérêt sensiblement plus élevés que le niveau actuel. Les débiteurs hypothécaires devraient donc pouvoir faire face à leurs engagements de paiement, même dans le cas d'une nette hausse des taux d'intérêt.

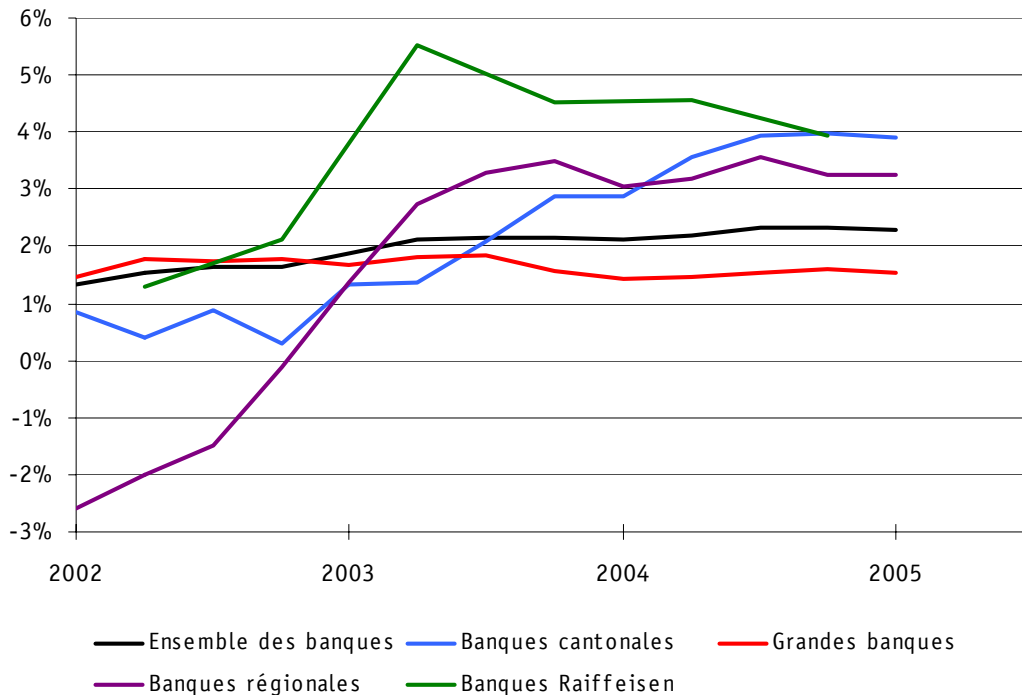
Notre analyse a porté surtout sur des banques revêtant une importance systémique et sur diverses catégories de banques. Nous nous sommes basés sur des données agrégées et sur un échantillon de banques et de catégories de banques. Il n'est pas exclu que certains établissements se heurtent à des difficultés. Celles-ci ne devraient toutefois pas menacer la stabilité systémique.

Augmentation des risques de taux d'intérêt

Les risques de taux d'intérêt, qui ont augmenté, ternissent légèrement les résultats, dans l'ensemble positifs, que je vous ai présentés jusqu'ici. Ces derniers temps, les risques directs de taux d'intérêt se sont accrues assez fortement, en particulier dans les banques petites et moyennes. Une vive hausse du niveau des taux d'intérêt pourrait influencer sur l'évaluation des actifs et passifs dans une mesure telle que la couverture en fonds propres de ces banques serait, dans certains cas, sensiblement réduite. De telles pertes seraient actuellement supportables. Mais nous considérerions comme critique une nouvelle augmentation des risques de taux d'intérêt.

Zurich, le 15 décembre 2005

4



Graphique 2

Risques de taux d'intérêt de diverses catégories de banques
(réduction de la valeur actualisée nette, en pourcentage des fonds propres, en cas de hausse de 100 points de base des taux d'intérêt)

Source: BNS.

Conclusion: meilleure efficacité sans augmentation des risques

La marge d'intérêts, en légère diminution, appuie la thèse d'une concurrence plus âpre sur le marché hypothécaire. Cette évolution est à saluer tant du point de vue des consommateurs que sur le plan de l'efficacité économique. Dans les activités bancaires, la propension à prendre des risques excessifs est cependant un danger qui couve constamment quand la concurrence est plus vive. Une banque peut l'emporter sur ses concurrents en offrant des conditions plus favorables à sa clientèle et, pour cela, en acceptant une prévention moindre des risques. Mais, comme je l'ai déjà souligné, nous n'avons pas décelé dans notre analyse, faite à un niveau agrégé, une telle diminution de la prudence. La marge brute d'intérêts se resserre légèrement parce que les banques font profiter leurs clients des réductions de coûts et des gains de productivité qu'elles ont enregistrés. Les conditions plus favorables dont bénéficie la clientèle ne découlent donc pas d'une diminution de la capacité des banques à supporter des risques. Ainsi, les aspects positifs d'une saine concurrence sont actuellement visibles, sans que ces aspects soient, semble-t-il, accompagnés d'effets secondaires négatifs.

La BNS continuera néanmoins à suivre attentivement l'évolution sur le marché hypothécaire. Nous prêterons une attention particulière aux risques de taux d'intérêt, risques qui ont déjà atteint çà et là un niveau élevé.

Zurich, le 15 décembre 2005

5

En procédant à une normalisation appropriée des rémunérations servies sur le marché monétaire, la BNS contribue à restreindre le danger d'une hausse abrupte des taux d'intérêt. Etant donné le niveau historiquement bas auquel les taux d'intérêt sont aujourd'hui, on ne peut toutefois garantir que l'évolution dans ce domaine reste modérée. Il est possible que les taux du marché fluctuent sensiblement. Les banques doivent en tenir compte dans leur gestion des risques de taux d'intérêt.