

LES BANQUES CANTONALES VICTIMES DE LEUR SUCCÈS

CRÉDIT. C'est le moment pour emprunter aux banques cantonales, riches de l'argent des déçus des grandes banques. Mais attention au possible effet *subprimes*.

TASHA RUMLEY

Que faire de tout cet argent? C'est le défi qui occupe les banques cantonales et régionales, vers qui affluent les économies des clients fâchés de l'UBS et du Credit Suisse. Ce dernier trimestre, ce sont 85 milliards de francs qui auraient quitté les comptes de l'UBS.

«Il y a une pression pour placer cet argent et pour qu'il rapporte», explique Roland Bron, directeur pour la Suisse romande de la société de conseils VZ VermögensZentrum.

La pierre, un placement sûr. Ce sont pour l'instant les gens qui construisent une maison qui

profitent de l'arrivée d'argent frais. «Les banques ne savent plus où investir, alors autant le faire sur un bien hypothécaire, un placement sûr, constate Stéphane Lanz, de Defferrard & Lanz, spécialistes en financement immobilier. Nous remarquons cette tendance depuis deux semaines: il y a une surenchère entre les banques (cantonales et Raiffeisen), qui sont prêtes à se faire une marge très faible sur les crédits.»

Résultat, la pression sur les taux hypothécaires s'accroît. Alors que les analystes prévoyaient une hausse cet été, ils

ne cessent de chuter. Dans ses négociations avec les banques, Stéphane Lanz observe que les taux sont non seulement avantageux pour contracter un nouvel emprunt, mais surtout pour renouveler son hypothèque. «C'est sûr, les clients peuvent faire de bonnes affaires en ce moment!» ajoute l'expert.

Certains l'ont déjà compris. Sur les six dernières semaines, le bureau de conseil E-Gestion (canton de Neuchâtel) a noté une augmentation de 60% à 70% d'investissements dans l'immobilier. «Nous sommes passés de 10 millions à presque 20 millions!» s'enthousiasme

Sébastien Eberhard. Ce spécialiste se dit convaincu que le marché immobilier présente aujourd'hui le meilleur investissement possible, tant au niveau de la sécurité que du rendement (10% brut, en moyenne). Comme les autres experts, il se réjouit de la concurrence que se livrent les banques, «qui font des efforts sur les taux».

La crise n'y change rien. A la Banque cantonale neuchâteloise, le président Jean-Pierre Ghelfi ne cache pas l'impact de la crise: «D'une manière générale, les taux diminuent. Ils ont déjà baissé au 8 octobre, et nous nous attendons à une nouvelle diminution prochainement.»

Or, les banques cantonales et régionales affirment ne modifier en rien leur politique de

crédit. Toutes veulent perpétuer la culture de prudence qui a fait leur succès, avec pour pilier les 20% de fonds propres exigés de l'acheteur. Hans-Peter Hesse, directeur de l'Union des banques cantonales suisses, estime d'ailleurs qu'il «n'est pas mauvais de conserver une part de réserves, vu que nous ne savons pas encore comment la crise va évoluer.»

Mais il est certain que les crédits présentent une opportunité à saisir pour faire fructifier cet argent frais.

Subprimes en Suisse? La prudence dans l'octroi des crédits, alors que les moyens des banques ont décuplé, durera-t-elle? Roland Bron de VZ n'en est pas sûr et esquisse un scénario catastrophe: «Il y a un

risque que ces banques deviennent plus souples, en prêtant de l'argent pour des objets immobiliers qu'elles ne financent pas d'habitude, comme

«IL Y A UNE SURENCHÈRE ENTRE LES BANQUES, QUI SONT PRÊTES À SE FAIRE UNE MARGE TRÈS FAIBLE.»

Stéphane Lanz, conseiller en financement immobilier

des fermes. Ou en faisant crédit à des personnes qui parviennent tout juste à payer leur emprunt.»

Roland Bron craint particulièrement la conjugaison entre ce possible assouplissement et la récession qui se dessine pour 2009: la perte d'emploi d'un débiteur déjà précaire forcerait la vente de sa maison – ici,

d'une ferme – dont la vente se ferait à perte. Au final, c'est une crise des *subprimes* équivalente à celle qui a touché les Etats-Unis qui pourrait s'abattre sur la Suisse.

Ce scénario reste théorique. L'institut VZ ne l'a pas encore vérifié dans les faits, étant donné le peu de recul sur cet afflux d'argent, commencé il y a six semaines seulement. Du côté des autres experts interrogés, le scepticisme domine. En effet, la prudence dans l'octroi des crédits est telle que l'assouplissement devrait être massif pour menacer l'entier du système. De plus, les attentes de l'opinion publique devraient contre-balancer la pression des capitaux à placer: les clients n'ont pas fui l'UBS pour que leurs épargnes alimentent la prochaine bulle immobilière. ◊