

8 juillet 2026

Pas de durcissement des critères de capacité financière ayant fait leurs preuves

Selon la FINMA, les banques suisses accordent des prêts hypothécaires de manière trop laxiste. Il n'existe toutefois aucune preuve à l'appui de cette affirmation. La FINMA remet néanmoins en question la validité de l'autorégulation actuelle. Du point de vue des Banques Cantionales, les règles en vigueur ont pourtant fait leurs preuves, car elles garantissent un équilibre optimal entre sécurité et promotion de l'accèsion à la propriété. Un durcissement généralisé des critères de capacité financière n'est donc ni justifiable ni proportionné. L'autorité de surveillance peut d'ores et déjà intervenir de manière ponctuelle, au cas par cas, en fonction de chaque établissement.

L'autorégulation a fait ses preuves

En Suisse, les critères de solvabilité applicables aux crédits immobiliers sont régis par l'autorégulation. Celle-ci garantit une attribution des crédits adaptée aux risques tout en tenant compte des spécificités propres à chaque établissement. En cas de risques nettement accrus, la FINMA peut d'ores et déjà intervenir de manière ciblée.

Les critères pour évaluer la capacité financière sont appliqués en fonction des risques

Les données de la FINMA ne montrent aucun assouplissement systématique des critères pour évaluer la capacité financière. Les différences entre les banques s'expliquent par leurs modèles économiques, la composition de leur clientèle et leurs profils de risque – et non par un octroi de crédits trop laxiste.

Des prêts hypothécaires prudents et de solides réserves de fonds propres

Les données de la BNS indiquent que les nouveaux prêts hypothécaires sont accordés avec beaucoup de prudence et que la qualité des portefeuilles de crédits reste globalement élevée. De plus, les Banques Cantionales, en particulier, disposent de réserves de fonds propres suffisantes pour absorber même des corrections de prix importantes sur le marché immobilier.

Un durcissement entraînerait des conséquences indésirables

Un durcissement supplémentaire des critères pour évaluer la capacité financière rendrait plus difficile l'accès à la propriété, les rénovations énergétiques et la création de logements supplémentaires, sans pour autant apporter un gain de stabilité supplémentaire clairement identifiable.

L'autorégulation et la surveillance spécifique à chaque établissement ont fait leurs preuves

En Suisse, les critères pour évaluer la capacité financière liés aux crédits immobiliers sont régis par l'autorégulation¹. Ce système offre depuis des décennies un cadre fiable et bénéficié d'un soutien explicite de la loi (art. 7, al. 3, LFINMA). Il permet aux banques de tenir compte de manière appropriée des particularités régionales, des différents profils de clients ainsi que des risques spécifiques à chaque établissement lors de l'octroi de crédits. Si la FINMA constate des risques accrus au sein d'une banque donnée, elle peut d'ores et déjà intervenir de manière ciblée dans le cadre de sa surveillance. Cette pratique a fait ses preuves et doit être maintenue. Le Conseil fédéral constate lui aussi², qu'il ne voit pas la nécessité d'une adaptation.

Les banques appliquent des critères pour évaluer la capacité financière adaptés au risque

Dans les publications récentes³, la FINMA critique les pratiques des banques en matière d'octroi de crédits et dénonce des critères pour évaluer la capacité financière qu'elle juge trop laxistes. Elle estime donc qu'il pourrait être nécessaire d'améliorer la réglementation. Une telle adaptation signifierait toutefois, dans les faits, un durcissement de l'autorégulation existante – et un glissement de l'approche actuelle, fondée sur des principes, vers des prescriptions uniformes fondées sur des règles.

Du point de vue des Banques Cantionales, les données publiées par la FINMA ne laissent toutefois pas entrevoir un assouplissement généralisé des critères pour évaluer la capacité financière. La plupart des banques appliquent leurs modèles dans un cadre strict et relativement stable dans le temps. Les différences entre les établissements s'expliquent en grande partie par leurs modèles d'affaires, leurs structures de clientèle et leurs profils de risque respectifs. Elles ne constituent donc pas la preuve d'un assouplissement général des conditions d'octroi de crédit.

Les données de la BNS confirment la solidité des portefeuilles hypothécaires et l'importance des réserves de fonds propres

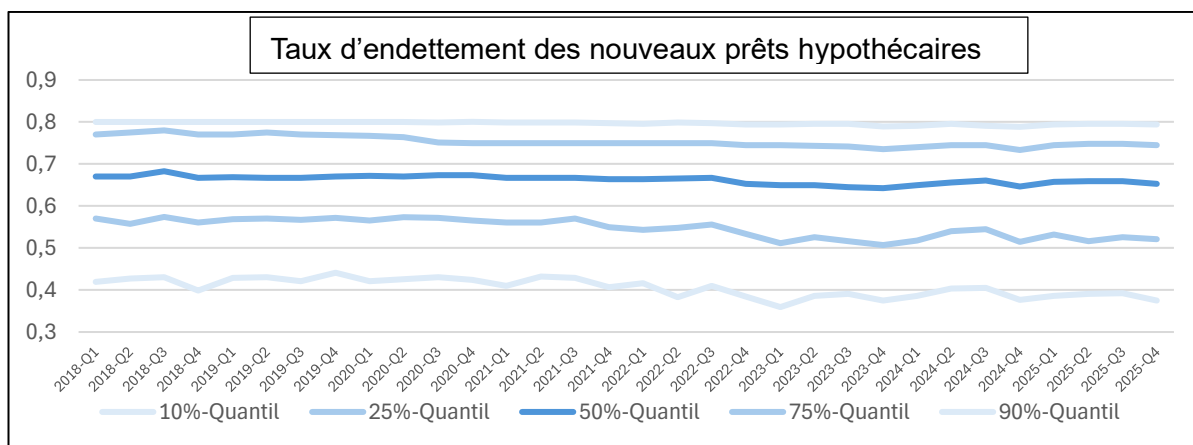
Les données⁴ de la Banque nationale suisse (BNS) ne fournissent pas non plus d'indications laissant supposer une prise de risque excessive de la part des banques. La représentation graphique des chiffres de la BNS montre au contraire (cf. ci-dessous) que les prêts immobiliers en Suisse sont accordés avec une extrême prudence. Les banques respectent clairement la limite de 80 % du taux de prêt sur la valeur du bien immobilier pour les financements hypothécaires. Plus de la moitié des nouveaux contrats conclus à la fin de l'année 2025 présentent même un taux de prêt inférieur aux deux tiers de la valeur du bien. Ce taux de prêt garantit qu'une banque ne subira aucune perte en cas de défaillance d'un emprunteur, car le crédit est plus que suffisamment couvert par la valeur du bien immobilier.

¹ [Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite](#)

² [Réponse du Conseil fédéral à l'interpellation Schneeberger 26.3078](#)

³ [Communiqué de surveillance de la FINMA 02/2025](#)

⁴ BNS – [Enquête sur les nouveaux crédits hypothécaires](#), date de consultation : 04.05.26



Il est en outre déterminant que le profil de risque des prêts hypothécaires existants continue de s'améliorer au fil du temps – notamment grâce à des remboursements réguliers et à l'évolution généralement positive de la situation financière des emprunteurs.

Dans son rapport sur la stabilité financière 2026⁵, la BNS confirme ainsi que les risques liés à la viabilité financière des ménages suisses s'avèrent nettement moins élevés lorsque l'on tient compte non seulement des revenus, mais aussi de la situation financière dans son ensemble.

Dans l'ensemble, les faits et les évaluations de la BNS montrent que portefeuille hypothécaire des banques suisses est solide et de grande qualité. De plus, selon la BNS, les banques axées principalement sur le marché national, telles que les Banques Cantionales, disposent de réserves de fonds propres suffisantes pour absorber même des corrections de prix importantes sur le marché immobilier suisse. Cela vaut sans qu'elles aient à prendre de mesures correctives telles qu'une restriction de l'octroi de crédits ou une constitution supplémentaire de fonds propres. Cette estimation est étayée par une analyse du cabinet de conseil Orbit36⁶.

Un durcissement des exigences rendrait l'accès à la propriété encore plus difficile

Avec l'entrée en vigueur du dispositif réglementaire « Bâle III Final » le 1^{er} janvier 2025, les exigences en matière de fonds propres pour les crédits immobiliers ont notamment été adaptées au risque. Cela a notamment entraîné un durcissement des conditions, et donc une augmentation des coûts de financement, pour les immeubles de rapport résidentiels. Si les critères pour évaluer la capacité financière venaient à être renforcés, les banques seraient de plus en plus amenées à renoncer à certains financements, même si ceux-ci seraient parfaitement viables selon leurs calculs de risque internes. Sont principalement concernés les emprunteurs dont la situation financière ne correspond pas à un schéma standardisé. Un tel durcissement pourrait non seulement compliquer l'acquisition d'un logement,

⁵ BNS-Financial Stability Report 2026

⁶ Analyse Orbit36

mais aussi freiner les investissements dans les rénovations énergétiques. De plus, les entreprises souhaitant créer des logements supplémentaires auraient davantage de mal à obtenir des crédits.

Autres renseignements:

Union des Banques Cantionales Suisses | Wallstrasse 8 | 4051 Bâle
Michele Vono, Responsable Affaires publiques | Sous-directeur, tél. 061 206 66 29, m.vono@vskb.ch

Le Groupe des Banques Cantionales englobe 24 instituts qui ont des succursales dans 26 cantons. Implanté dans tout le pays, il joue un rôle de premier plan sur le marché national grâce à plus de 21'000 collaboratrices et collaborateurs ainsi que 580 agences. Sa part de marché suisse atteint environ 30%. C'est en 1907 que les Banques Cantionales décidèrent de se regrouper au sein de l'Union des Banques Cantionales Suisses UBCS. L'Union défend les intérêts communs de ses membres, s'emploie à renforcer la position des Banques Cantionales au sein de la société, de l'économie ainsi que de la politique et encourage la collaboration entre ses différents membres.