

# Bâle III en vigueur – Quelles conséquences pour les immeubles de rendement et les projets de construction ?

Depuis le 1er janvier 2025, de nouvelles adaptations réglementaires dans le cadre de Bâle III sont entrées en vigueur en Suisse, qui obligent les banques à augmenter leurs fonds propres. Cela a des répercussions directes sur les investisseurs et les propriétaires d'immeubles de rendement ainsi que sur les promoteurs de nouveaux projets de construction, car les financements deviennent plus coûteux et plus difficiles à obtenir. Les projets fortement financés par des capitaux externes sont particulièrement touchés, car les banques exigent des garanties plus élevées et assortissent les crédits à haut risque de conditions plus strictes.

## Répercussions sur le marché immobilier suisse

Les réformes Bâle III visent à renforcer la stabilité du système financier. Pour les investisseurs, cela signifie toutefois une augmentation des coûts de financement et un durcissement des critères d'octroi de crédits. Selon la Banque cantonale de Zurich (ZKB), ces évolutions pourraient avoir un impact considérable sur le marché de l'immobilier de placement, car les banques doivent mieux couvrir leurs positions à risque.

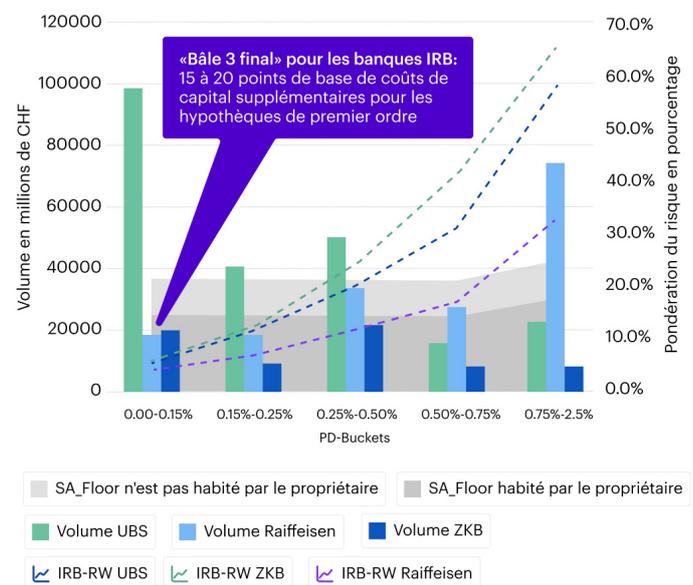
Malgré le durcissement des conditions de financement, l'activité de construction reste stable pour l'instant, notamment grâce au maintien des taux d'intérêt à un bas niveau. À long terme, toutefois, le renforcement des exigences en matière de fonds propres et la hausse des coûts de financement pourraient modifier la dynamique du marché immobilier. Un ralentissement de l'activité de construction ou une sélection plus rigoureuse des crédits pourraient avoir un impact négatif sur l'offre de nouveaux immeubles résidentiels et commerciaux.

## Critères d'octroi de crédit plus stricts pour les investisseurs

Avec Bâle III, les banques font preuve d'une



## Volume et pondération des risques d'UBS, de la ZKB et de Raiffeisen dans le secteur hypothécaire national



Source: Orbit360

prudence accrue dans l'octroi de crédits. Les exigences accrues en matière de fonds propres obligent les établissements financiers à renforcer leurs évaluations des risques. Pour les investisseurs, cela signifie :

Pour les emprunteurs, cela signifie :

- **Exigences accrues en matière de fonds propres** – En Suisse, des exigences accrues en matière de fonds propres s'appliquent déjà aujourd'hui, en particulier pour les prêts supérieurs à 66,67" (limite des deux tiers). Les nouvelles adaptations de Bâle III pourraient encore les renforcer.
- **Contrôles plus stricts des crédits** – L'accès au financement devient plus difficile, le refinancement plus complexe.
- **Hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement** – Cela réduit la rentabilité des immeubles de rendement et renchérit les projets de construction neuve.
- **Hausse des prix de l'immobilier** – Les promoteurs répercutent la hausse des coûts de financement sur les acheteurs, ce qui peut freiner la demande.
- **Allongement des processus de contrôle** – Les banques doivent effectuer des analyses de risque plus approfondies, ce qui peut retarder l'octroi des crédits.

Les projets fortement financés par des capitaux externes et les biens immobiliers à haut risque, tels que les immeubles commerciaux ou les biens dont les revenus locatifs sont incertains, sont particulièrement touchés.

### Répercussions sur les immeubles de rendement

Les propriétaires et investisseurs immobiliers sont particulièrement touchés par les réformes Bâle III. Les hypothèques dont le taux d'avance dépasse 66,67" exigent désormais des banques qu'elles constituent des fonds propres nettement plus importants. Cela augmente les coûts de financement, qui sont souvent répercutés sur les clients, ce qui se traduit par des taux hypothécaires plus élevés et des conditions de crédit plus strictes pour les investisseurs.

À cela s'ajoute le fait que les banques deviennent plus restrictives dans l'octroi de crédits ou exigent des garanties supplémentaires pour les prêts élevés. Le refinancement de biens immobiliers existants ou l'achat de nouveaux biens immobiliers deviennent ainsi plus difficiles.

### Défis pour les projets de construction neuve

Les nouvelles réglementations ont également des répercussions considérables sur le financement des projets de construction. Les crédits à la construction sont considérés comme plus risqués et soumis à des exigences plus strictes en matière de fonds propres. Les banques les accordent donc de manière plus restrictive ou exigent des taux d'intérêt plus élevés.

Malgré la baisse des taux d'intérêt directs, le financement des nouvelles constructions reste coûteux. Les analystes du marché s'attendent à une baisse possible des taux d'intérêt à 0,25" en mars 2025, ce qui ne compensera toutefois pas directement les effets de Bâle III sur les financements. Cela signifie que sans une augmentation significative des prix, de nombreux projets de construction ne seront pas rentables.

Dans la pratique, cela se traduira par une baisse de la construction et de la mise sur le marché de nouveaux logements. La pénurie de l'offre devrait contribuer à la hausse des prix de l'immobilier à moyen terme. Les promoteurs immobiliers devraient intégrer dès que possible la hausse des coûts de financement dans leurs calculs et examiner d'autres modèles de financement. Une collaboration étroite avec les établissements financiers peut aider à trouver des solutions adaptées.

### Adaptation des stratégies de financement pour les investisseurs

Pour réussir dans ce nouveau contexte, les investisseurs devraient repenser leurs stratégies de financement :

- **Augmenter la part des fonds propres** : un ratio de fonds propres plus élevé peut garantir de meilleures conditions de crédit.
- **Envisager d'autres modèles de financement** : le financement participatif, le capital mezzanine ou les investisseurs institutionnels peuvent offrir de nouvelles possibilités. Les investisseurs doivent toutefois se renseigner sur les exigences réglementaires et les implications fiscales avant de recourir à de tels modèles de financement.
- **Collaborer dès le début avec les établissements financiers** : une coordination étroite avec les banques peut aider à développer des solutions individuelles.
- **Rester flexible en matière de taux d'intérêt** : le choix entre des hypothèques à taux fixe et des taux d'intérêt variables gagne en importance, car le paysage des taux d'intérêt évolue avec Bâle III.

## Conclusion

Les réformes de Bâle III entraînent des changements considérables pour tous les acteurs. Des conditions de financement plus strictes et la hausse des taux d'intérêt rendent l'accès au crédit plus difficile, tandis que la construction neuve devrait reculer en raison de la hausse des coûts.

Afin de s'adapter au mieux à ces nouvelles conditions, les emprunteurs hypothécaires et les investisseurs devraient repenser leurs stratégies de financement à un stade précoce. Cela comprend une augmentation de la part de fonds propres, l'optimisation de la solvabilité et une sélection rigoureuse du type d'hypothèque.

### Réservez dès maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page :  
[qr.properti.ch/conseil13](http://qr.properti.ch/conseil13)

### Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page :  
[qr.properti.ch/calcul1](http://qr.properti.ch/calcul1)