

Bâle III entre en vigueur – Quelles conséquences pour les propriétaires et les acheteurs immobiliers ?

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. L'objectif de la nouvelle réglementation sur les fonds propres est de renforcer la stabilité du système bancaire en obligeant les établissements financiers à détenir davantage de fonds propres pour les crédits accordés. Conséquences pour les acheteurs immobiliers, les propriétaires et les investisseurs : des critères d'octroi de crédit plus stricts, une hausse des taux hypothécaires et moins de flexibilité en matière de financement.

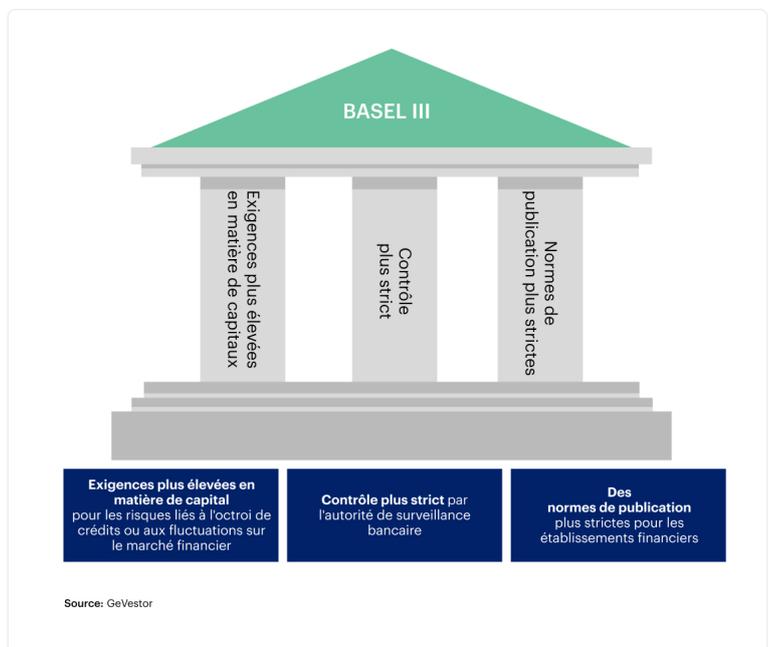
Mais qu'est-ce que cela signifie concrètement pour les propriétaires et les acheteurs immobiliers ?

Quelles sont les conséquences de Bâle III ?

Bâle III est un cadre réglementaire international pour les banques, élaboré après la crise financière de 2008 par la Banque des règlements internationaux (BRI). Il renforce les exigences en matière de fonds propres et de liquidités afin d'accroître la stabilité du système bancaire et de réduire les risques systémiques.

Points clés de la réforme :

- **Exigences plus strictes en matière de fonds propres** : les banques doivent constituer davantage de fonds propres pour les prêts hypothécaires, en particulier pour les financements à risque tels que l'immobilier commercial ou les acheteurs fortement endettés.
- **Pondération plus élevée des risques pour les crédits immobiliers** : les crédits à ratio prêt/valeur élevé sont assortis de pondérations de risque plus élevées, ce qui rend l'octroi de crédits plus restrictif.
- **Exigences de liquidité plus strictes** – Les nouvelles réglementations, telles que le ratio de financement stable net (NSFR) et le ratio de couverture de liquidité (LCR),



imposent aux banques un refinancement plus stable et des réserves de liquidité à court terme plus élevées, ce qui peut renchérir le financement immobilier.

- **Limitation du financement externe** – Des critères d'octroi de crédit plus stricts peuvent entraîner des exigen-

ces de fonds propres plus élevées pour les acheteurs et les investisseurs, ce qui rendra particulièrement difficiles les projets de grande envergure.

- **Exigences accrues en matière de transparence** – Les banques doivent procéder à des évaluations plus détaillées des risques liés au financement immobilier, en particulier pour les modèles de financement non standardisés ou complexes.

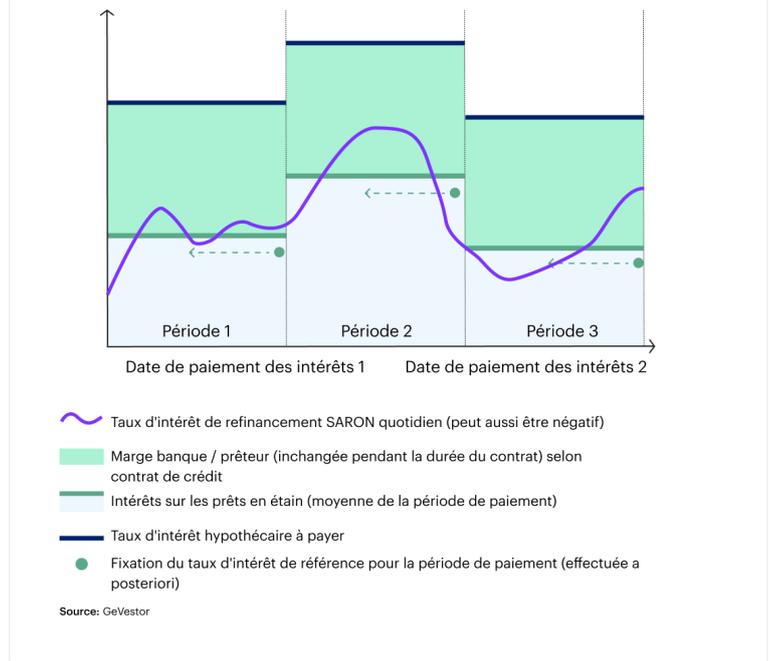
Les conséquences ne concernent pas seulement les futurs acheteurs immobiliers, mais aussi les propriétaires actuels qui envisagent de prolonger ou d'adapter leur hypothèque.

Resserrement des conditions d'octroi de crédits : qui peut encore obtenir un prêt hypothécaire ?

Ces réglementations impliquent que les banques sont désormais plus strictes dans l'octroi de prêts hypothécaires. Pour les emprunteurs, cela signifie :

- **Exigences accrues en matière de fonds propres** : les personnes qui obtenaient jusqu'à présent un prêt hypothécaire avec 20% de fonds propres pourraient devoir satisfaire à des exigences plus strictes en matière de fonds propres, en fonction de l'évaluation des risques effectuée par la banque. 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).
- **Contrôle de solvabilité plus strict** : les banques examinent encore plus attentivement les revenus, les réserves et le taux d'endettement des demandeurs.
- **Taux d'intérêt plus élevés pour les emprunteurs à haut risque** : les personnes ayant une solvabilité plus faible ou un financement externe élevé doivent s'attendre à des taux d'intérêt plus élevés ou à des garanties supplémentaires.
- **Plus de restrictions pour les indépendants** : les personnes ayant des revenus irréguliers doivent s'attendre à des obligations de preuve plus strictes.
- **Allongement des processus d'examen** : les banques doivent effectuer des analyses de risque plus approfondies, ce qui peut retarder l'octroi des crédits.

Représentation graphique du fonctionnement des hypothèques SARON



Hausse des taux hypothécaires : vaut-il la peine d'opter pour une hypothèque à taux fixe ?

Une hypothèque à taux fixe est-elle intéressante actuellement ? L'intérêt d'une hypothèque à taux fixe dépend de l'évolution des taux d'intérêt, de votre situation financière et de votre propension au risque. Les réglementations Bâle III peuvent indirectement augmenter les coûts de refinancement pour les banques, en particulier pour les hypothèques à haut risque. Le facteur le plus important pour les taux hypothécaires reste toutefois le contexte des taux d'intérêt, qui est déterminé par la Banque nationale suisse (BNS).

Quel est l'impact des nouvelles règles sur les hypothèques existantes ?

Les hypothèques existantes, en particulier les hypothèques SARON, peuvent être affectées par la hausse des coûts de refinancement des banques. Les taux SARON étant liés au marché, leur évolution dépend toutefois principalement de la politique monétaire de la BNS.

Quelles sont les stratégies de financement judicieuses à l'heure actuelle ?

Les nouvelles règles de Bâle III exigent une stratégie bien pensée de la part des acheteurs et propriétaires immobiliers. Une façon de contrer la hausse des coûts de financement consiste à augmenter le ratio de fonds propres. Ceux qui peuvent financer eux-mêmes plus de 20% du prix d'achat

bénéficient généralement de meilleures conditions d'intérêt. Il est tout aussi important d'optimiser sa solvabilité, c'est-à-dire de réduire ses dettes et de justifier d'un revenu stable.

Pour de nombreux emprunteurs, il peut également être judicieux de fractionner leur hypothèque en plusieurs tranches avec des durées différentes afin de bénéficier de conditions plus flexibles. Si une hypothèque à long terme offre une sécurité, des durées plus courtes ou une part SARON peuvent garantir une flexibilité supplémentaire.

Conclusion : que doivent faire les propriétaires immobiliers et les acheteurs à présent ?

Bâle III impose des conditions plus strictes pour les hypothèques, mais avec une bonne préparation, il est possible de minimiser les inconvénients financiers. Il est essentiel de planifier son financement à l'avance, de comparer les conditions de crédit et d'optimiser sa solvabilité. Les emprunteurs hypothécaires doivent également se demander s'il vaut mieux opter pour une hypothèque à taux fixe à long terme ou pour une forme de financement plus flexible.

En vous informant dès maintenant et en agissant à temps, vous pouvez vous assurer un financement immobilier solide malgré les nouvelles réglementations.

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

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