

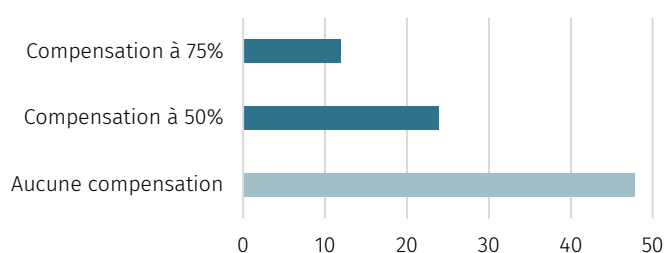
Communiqué aux médias

## L'accord de Bâle III pourrait être à l'origine d'une lacune de financement représentant jusqu'à 24 milliards de francs par an

Les nouvelles prescriptions de Bâle III modifient le financement des biens immobiliers en Suisse. Si le financement d'un logement en propriété à usage propre devient plus intéressant sur le plan réglementaire pour les banques, les immeubles de rendement et les financements de promotions immobilières et de développements de projets se retrouvent de plus en plus sous pression. Pour ces segments, des calculs modélisés mettent en évidence une possible lacune de financement comprise entre quelque 12 et 24 milliards de francs par an. Les premiers transferts commencent à se voir dans les portefeuilles de prêts hypothécaires des banques.

*Dübendorf, le 2 septembre 2026* – En Suisse, les prescriptions définitives de Bâle III sont en vigueur depuis début 2025. Dans le cadre d'un mémoire de master réalisé auprès de l'Institut für Finanzdienstleistungen (institut des services financiers Zoug) rattaché à la Haute école spécialisée de Lucerne, MoneyPark a, pour la première fois, fait étudier dans le détail l'incidence des nouvelles exigences réglementaires sur la capacité des banques suisses à octroyer des prêts pour satisfaire le marché du logement. Les résultats montrent que, du fait des prescriptions de Bâle III, l'octroi de prêts est plus fortement axé en fonction du segment, de l'immobilisation du capital et des charges de refinancement. Pour les banques, financer un logement en propriété à usage propre reste intéressant; il est même en partie facilité par les nouvelles prescriptions réglementaires. En revanche, les immeubles de rendement, notamment les financements de promotions immobilières et de développements de projets, demandent plus de capitaux et sont donc moins intéressants pour les banques.

**Possible lacune de financement pour les financements d'objets de rapport et de projets immobiliers** (en milliards de francs par an)



### Une lacune de financement possiblement d'environ 12 à 24 milliards de francs

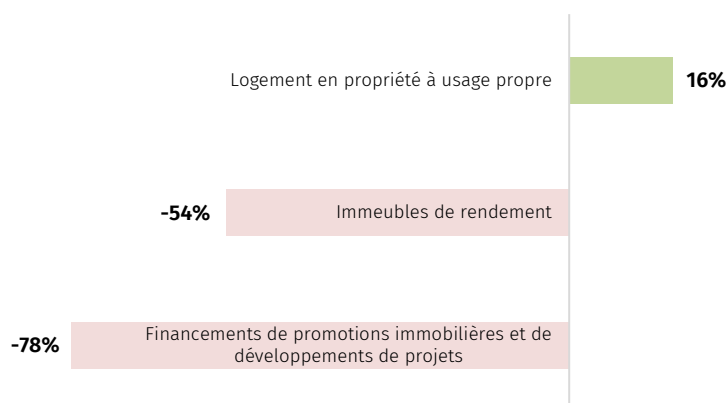
Le calcul modélisé se base sur un volume hypothécaire annuel déterminant de près de 218 milliards de francs pour les logements. Sur cette somme, environ 158 milliards de francs sont consacrés au refinancement d'hypothèques existantes et près de 60 milliards de francs aux nouveaux financements. La charge réglementaire est ici très disparate entre les différents segments. Tandis que le financement de l'achat d'un logement en propriété à usage propre produit un effet d'allègement en termes de capital dans ce calcul modélisé, on

voit apparaître un besoin supplémentaire en capital pour les immeubles de rendement et les financements de promotions immobilières et de développements de projets.

Sans contre-mesures, il en ressort pour ces segments plus fortement impactés une lacune de financement théorique de quelque 48 milliards de francs par an. Dans la pratique, les banques peuvent compenser cette charge supplémentaire en appliquant, par exemple, des marges supérieures, des nantissements inférieurs ou une gestion de portefeuille ciblée, en se concentrant sur les clients particulièrement intéressants susceptibles de générer d'autres produits en marge de l'affaire hypothécaire. En supposant que les banques puissent compenser 50 à 75% de cette charge supplémentaire, le calcul montre qu'il subsiste une possible lacune de financement de quelque 12 à 24 milliards de francs par an.

«Nous pensons que le marché hypothécaire suisse ne connaîtra pas de resserrement général du crédit. Néanmoins, l'accord de Bâle III modifie pour les banques l'attractivité de certains financements par rapport à d'autres. Alors que le financement de l'achat d'un logement en propriété à usage propre reste une opération de cœur de métier intéressante, les financements nécessitant davantage de capital deviennent plus sélectifs et dans l'ensemble plus onéreux», déclare le CEO de MoneyPark, Lukas Vogt. «Pour les immeubles de rendement et les développements de projets notamment, la lacune financière pourrait se chiffrer en milliards.»

## Transfert de la capacité de financement par rapport à Bâle II

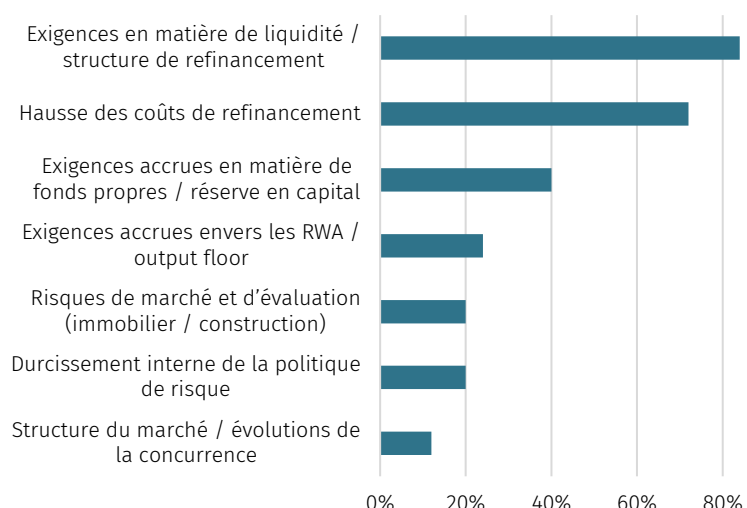


## Les banques réorientent leurs portefeuilles au profit du logement en propriété

Les premiers signes de cette évolution commencent à poindre. Ainsi, en 2025, après l'introduction de Bâle III, la part des nouvelles hypothèques pour des logements à usage personnel a augmenté d'environ quatre points de pourcentage par rapport à l'année précédente, au détriment des prêts accordés aux promoteurs et aux développeurs immobiliers. Une enquête réalisée auprès de 50 banques a révélé que, au cours des deux dernières années, les trois-quarts d'entre elles ont révisé leur stratégie en matière de nouveaux financements à la faveur du logement en propriété à usage propre. Les établissements ayant ajusté leur stratégie ont notamment réduit leurs financements de projets et de promotions immobilières.

L'évolution des titres en portefeuille confirme cette tendance: chez 61% des établissements interrogés, la part des financements de logements en propriété à usage propre a augmenté en 2024 et 2025. A contrario, 74% ont indiqué un recul de la part des financements de développements de projets. Pour les immeubles de rendement, la tendance observée est également inchangée, voire en léger repli. «Le dispositif Bâle III est devenu un mécanisme de contrôle courant dans les affaires hypothécaires», déclare Lukas Vogt. «L'impact se ressent au niveau du pricing, des limites d'avance et tout particulièrement dans la sélection des nouvelles affaires. Les banques ne se retirent pas du marché hypothécaire, mais elles emploient leurs capitaux de manière plus ciblée.»

## Facteurs limitatifs de l'octroi de prêts hypothécaires



Quels sont les facteurs qui impactent actuellement le plus la capacité d'octroi de prêts de votre établissement dans le secteur de l'immobilier et de la construction? (Veuillez sélectionner 3 réponses au maximum.)  
50 banques ont été interrogées en mai 2026.

## Le refinancement devient un facteur de stress supplémentaire

L'accord de Bâle III n'est pas en l'occurrence le seul facteur influant sur l'octroi de prêts. Le sondage montre que, actuellement, la liquidité et le refinancement ont même plus d'importance que les simples exigences en matière de fonds propres. Pour 84% des établissements interrogés, les exigences en matière de liquidité et la structure de refinancement constituent le principal obstacle à leur capacité d'octroi de prêts. La hausse des coûts de refinancement est citée par 72% d'entre eux. Cela exacerbe donc aussi la concurrence pour attirer l'épargne et les dépôts de la clientèle. Pour les banques, l'efficacité avec laquelle un volume hypothécaire supplémentaire saura être refinancé sera de plus en plus déterminante. Bâle III, des conditions de refinancement plus exigeantes et des coûts en hausse exercent donc des effets conjugués et renforcent la sélectivité de l'octroi de prêts.

Cette charge accrue ne peut que peser sur le pricing. La majorité des banques interrogées exigent pour les immeubles de rendement un supplément de marge pouvant aller jusqu'à 25 points de base par rapport aux achats de logements en propriété à usage propre. Pour les financements de promotions immobilières, les suppléments sont encore plus conséquents: 28% mentionnent des suppléments allant de 26 à 50 points de base, 39% de 51 à 100 points de base et 11% même de plus de 100 points de base. Parallèlement, seuls 5% des établissements interrogés indiquent pouvoir encore proposer des conditions standard pour les financements de promotions immobilières. «C'est particulièrement douloureux, car ce sont justement ces segments du marché immobilier suisse qui sont à même de fournir les unités de logement si instamment nécessaires», résume Besnik Salihaj, co-auteur du mémoire de master et Key Account Manager chez MoneyPark.

### **Les bailleurs de fonds alternatifs ne peuvent que partiellement combler cette lacune**

Les financements de développements de projets se situent au début de la chaîne de création de valeur et sont particulièrement déterminants pour l'extension de l'offre de logements. Si ces financements deviennent moins intéressants pour les banques, ou uniquement à grand renfort de fonds propres, avec des nantissements plus faibles ou des marges supérieures, les projets pourraient devenir plus difficiles à financer. «La question déterminante n'est donc pas de savoir si tous les capitaux qui arrosent le marché hypothécaire suisse sont suffisants, mais plutôt s'ils sont disponibles là où on a besoin d'eux», explique Besnik Salihaj. «Si les banques se concentrent davantage sur les financements standard moins risqués, les sources de financement alternatives sont appelées à gagner en importance, notamment pour les développements de projets.» Assurances, caisses de pension, fonds et autres pourvoyeurs de fonds institutionnels pourraient ainsi combler une partie de la lacune de financement qui est en train de se former. L'ajustement du portefeuille hypothécaire des banques pourrait donc constituer une opportunité pour les caisses de pension, mais aussi pour d'autres investisseurs institutionnels tels que les assureurs-maladie ou les compagnies d'assurances bâtiment qui souhaitent s'engager dans la classe d'actifs des hypothèques ou bien étoffer leurs portefeuilles hypothécaires existants. Ces dix dernières années, le volume hypothécaire détenu par les caisses de pension a grimpé de 14 milliards de francs pour s'inscrire à 34 milliards de francs en 2025, alors que seules près de 40% des institutions de prévoyance suisses investissent directement dans des hypothèques. Les banques interrogées observent elles aussi un transfert au profit de sources de financement non bancaires. Elles sont 64% à constater un transfert, même partiel, de cette nature pour les immeubles de rendement. Ce mouvement est jusqu'à présent moins marqué pour les financements de promotions immobilières et de développements de projets. Une compensation intégrale de la réduction de l'offre de prêts bancaires par des bailleurs de fonds alternatifs ne semble de ce fait pas réaliste à court terme. Mais à moyen terme, le marché du financement de l'immobilier devrait poursuivre un peu plus encore sa diversification.