

Les conséquences du retour de l'argent gratuit

11 Jun 2025 - 07:00

| Patrice Choffat, Bestag

1 minute de lecture

Pour les investisseurs institutionnels, et en particulier les caisses de pension, l'immobilier résidentiel et commercial reste une classe d'actifs attractive dans un contexte de taux bas.



©Keystone

Le 19 juin approche, et c'est le jour de l'annonce du nouveau taux directeur de la Banque nationale, qui pourrait voir le retour au taux zéro. A la suite d'un sondage d'économistes fin mars qui tablait sur la stabilité après 5 baisses consécutives, les déclarations du président de la BNS, Martin Schlegel, début mai semblent indiquer une baisse probable.

Officiellement mandatée pour maintenir l'inflation entre 0% et 2%, la BNS scrute également la force du franc suisse qui influence les importations et les exportations. Monsieur Schlegel a déclaré début mai que la faiblesse de l'inflation est également causée par des importations meilleures marché, c'est-à-dire par la force du franc. On ne mentionne pas l'industrie d'exportation, mais on sait depuis 2011 qu'elle a son importance aux yeux de la Banque nationale.

QUELLES CONSÉQUENCES POUR L'IMMOBILIER?

La baisse des taux directeurs a des répercussions majeures sur le marché immobilier. Les emprunteurs, qu'il s'agisse d'acheteurs, de propriétaires ou de promoteurs, bénéficient directement de conditions de financement plus favorables. A l'inverse, cette politique met

sous pression les acteurs qui doivent générer du rendement, notamment les caisses de pension.

Pour les acheteurs, la baisse des taux rend l'acquisition d'un logement toujours plus attrayante par rapport à la location. Cette dynamique encourage l'utilisation accrue des avoirs du 2^e et 3^e pilier pour financer l'achat immobilier. Face à cette tendance, la Finma a récemment rappelé aux banques la nécessité de prudence dans l'octroi des crédits hypothécaires. L'entrée en vigueur de Bâle III depuis le 1er janvier devrait également contribuer à tempérer la hausse des prix, puisque cette régulation renforce la discipline du marché et pourrait freiner certaines transactions spéculatives.

Du côté des propriétaires, la hausse des prix de l'immobilier se poursuit. Toutefois, ceux qui souhaitent vendre pour acheter un nouveau bien doivent composer avec des prix d'achat également élevés, ce qui limitera leur marge de manœuvre.

Pour les investisseurs institutionnels, et en particulier les caisses de pension, l'immobilier résidentiel et commercial reste une classe d'actifs attractive dans un contexte de taux bas. Cet appétit soutient la demande et exerce une pression haussière sur les prix des immeubles de rendement. Reste à voir si les caisses de pension intensifieront leur activité de prêts hypothécaires aux particuliers, comme cela a déjà été observé par le passé.

Enfin, la construction, seule réponse durable à la pénurie de logements en Suisse, pourrait profiter de conditions de financement plus avantageuses. Toutefois, la relance du secteur reste entravée par des obstacles administratifs persistants: multiplication des normes, délais d'obtention des permis de construire, et nombre record d'oppositions. La baisse des taux constitue donc un soutien bienvenu, mais ne saurait à elle seule résoudre les défis structurels du marché immobilier suisse.



Patrice Choffat
CEO

Patrice Choffat a fondé Bestag en 2017. Avant Bestag, il a travaillé pendant 13 ans dans le conseil stratégique chez BCG, ainsi que chez Zurich Assurance, où il a également été responsable des opérations de la vente et du marketing pour l'Amérique du Nord. Son expérience avec les intermédiaires dans le domaine de l'assurance lui a donné l'idée d'améliorer le courtage immobilier. Le Vaudois est licencié en économie politique et finance de l'université de St Gall (2004) et titulaire de la certification CFA, Chartered Financial Analyst.



Bestag est le comparateur Suisse de courtiers. Fondée en 2017 par le Vaudois Patrice Choffat, mais basée à Zurich, Bestag a développé une formule innovante permettant aux particuliers de vendre leur bien immobilier au meilleur prix. Cette formule combine trois éléments: la sélection des courtiers les plus qualifiés, l'évaluation du bien au juste prix et la rémunération du courtier à la performance.