



[Accueil](#) | [Économie](#) | Banque nationale suisse: La hausse des taux fige les ventes immobilières

Abo **Banque nationale suisse**

La hausse des taux fige les ventes immobilières

Alors que les conditions d'emprunt pourraient monter d'un cran ce jeudi, les acheteurs «hésitent» sur la valeur des biens, note un expert genevois.



Pierre-Alexandre Sallier

Publié aujourd'hui à 07h00



La banque nationale se prononcera ce jeudi 15 décembre sur les taux d'intérêt, à la suite de ses homologues américaines et européennes.

KEYSTONE

La pression devrait monter encore d'un cran ce jeudi 15 décembre sur le niveau des taux d'intérêt. Et donc sur tous ceux dépendant de l'évolution de l'immobilier. Les propriétaires, bien sûr, qu'ils soient en passe de renégocier leur emprunt hypothécaire ou d'en contracter un. Mais également la masse des locataires dont le niveau du loyer est ajusté en fonction des taux directeurs fixés par la Banque nationale suisse (BNS).

Alors que la banque centrale se prononce ce jeudi sur la poursuite du relèvement opéré en septembre, son ampleur ne faisait pas encore l'unanimité en début de semaine au sein des milieux financiers, d'autant que la décision doit tenir compte de celle prise mercredi soir aux États-Unis puis jeudi par l'Union monétaire européenne.

1

Quelle décision attendre?



Le président de la BNS, Thomas Jordan, a jugé «hautement probable» un relèvement à la mi-décembre.

KEYSTONE

Un nouveau relèvement semble acquis, probablement pour faire passer le niveau du taux directeur de 0,5% à un 1%, à en croire un sondage réalisé par l'agence Bloomberg. Économiste chez Pictet, Nadia Gharbi table également sur un relèvement à 1%. Et s'attend à ce que la BNS «ralentisse le rythme de ses hausses à nouveau en mars, puis fasse une pause pour le reste de 2023».

Les experts de Credit Suisse parient sur un palier plus petit – la remontée s'arrêterait à 0,75% –, quitte à remettre le couvert en mars. Dans tous les cas, le saut de jeudi ne serait pas aussi important que celui de septembre qui a fait passer les taux directeurs de -0,25% à 0,5% il y a trois mois.

Quel impact sur les ventes d'immeubles?



«Les décisions sur l'immobilier des investisseurs institutionnels attendent la fin d'une succession de relèvements des taux par la BNS», décrypte le responsable de Peyrot Conseil & Immobilier.

KEYSTONE

Pour les institutions financières propriétaires de parcs locatifs, «la fenêtre des records s'est déjà fermée avec la précédente hausse des taux», prévient le spécialiste genevois Patrick Peyrot. À la suite d'échanges avec ces investisseurs professionnels et via les appels d'offres qu'il mène, ce dernier observe que les poids lourds du marché «hésitent désormais à se déterminer sur la valeur d'un bien». Résultat, les ventes signées, revenues à leur niveau de 2020 cet automne, sont restées «très faibles» en novembre.

«En réalité les décisions attendent la fin d'une succession de relèvements des taux par la BNS qui, par ricochet, augmentera le taux de capitalisation de leurs revenus locatifs et nécessitera donc d'acheter un peu moins cher pour viser un même rendement sur les trente à cinquante années d'exploitation du bâtiment», décrypte le responsable de Peyrot Conseil & Immobilier. Mais une fois ces ajustements stabili-

sés – peut-être en mars –, la réalité du terrain reprendra le dessus: il y a toujours beaucoup plus d'institutions prêtes à acheter que d'immeubles à disposition.

3

L'énergie plus importante que les taux?



Les obligations de rénovation énergétique sont en passe de jouer un rôle dans les décisions aussi important que le seul niveau des intérêts. «C'est le principal sujet dont parlent les professionnels», prévient un expert genevois.

KEYSTONE

Pour les ménages tentant de se lancer dans une acquisition, ces relèvements de taux d'intérêt sonnent la fin de plus d'une décennie d'emprunt à des conditions défiant toute concurrence. Un coup d'œil sur les indicateurs de Comparis ↗ montre un taux fixe moyen sur dix ans déjà remonté entre 2,5% et 3%. Ce qui conduira les banques à refuser une proportion un peu plus élevée de dossiers. Et à une chute

des prix? «Pour l'instant il s'agit simplement d'un retour à des valorisations un peu plus réalistes, vers celles déjà affichées il y a quatre ou cinq ans», tempère Patrick Peyrot.

Ce dernier remarque que les obligations de rénovation énergétique, liée à la lutte contre le réchauffement climatique, sont en passe de jouer un rôle dans les décisions aussi important que le niveau des intérêts.

«C'est le principal sujet dont parlent les professionnels – les experts financiers se livrent désormais à une estimation des investissements requis et les biens contraints à des travaux importants voient leur valeur touchée», ajoute le spécialiste. Dans le canton de Vaud, un certificat énergétique (CECB) est obligatoire pour toute vente. Tandis qu'à Genève les propriétaires sont tenus de calculer un indice de dépense de chaleur devenu plus strict ↗ depuis le 1^{er} septembre, sur la base duquel l'administration pourra exiger un assainissement énergétique.

4

Bon, mais les locataires?



Pour les locataires, les baux sont le plus souvent indexés sur un taux de référence hypothécaire – qui dépend in fine de ceux fixés par la BNS et qui n’a fait que baisser depuis 2008.

KEYSTONE

Les baux sont le plus souvent indexés sur un taux de référence hypothécaire, qui dépend in fine de ceux fixés par la BNS. Le lien reste cependant étouffé. «Il s’agit d’un taux moyen sur dix ans qui n’a fait que baisser depuis 2008», explique Patrick Peyrot.

Surtout, comme le souligne cet analyste, l’impact sur les budgets reste limité au regard de la hausse des charges de chauffage et d’électricité, en raison de la crise énergétique provoquée par la guerre en Ukraine. Et puis, dans un arc lémanique où règne le plein-emploi et qui ne devrait pas être touché par la récession, l’offre insuffisante d’appartements ne fait rien pour calmer la surenchère sur les loyers.

Pierre-Alexandre Sallier est journaliste à la rubrique Économie depuis 2014. Auparavant il a travaillé pour *Le Temps*, ainsi que pour le quotidien *La Tribune*, à Paris. [Plus d’infos](#)

Vous avez trouvé une erreur? [Merci de nous la signaler.](#)