



## Un début d'année 2021 sous le signe de l'urgence sociale et sanitaire

Personne n'est épargné par les conséquences de la pandémie de COVID-19: même le marché immobilier a été touché. Concentrons-nous tout d'abord sur certains effets positifs sur le plan économique. La demande de biens immobiliers est restée très forte, avec un marché caractérisé par l'augmentation des surfaces recherchées.

### RESIDENCES PRINCIPALES

Le niveau de la demande devrait se maintenir à des niveaux élevés.

En obligeant la population à passer beaucoup plus de temps chez soi, l'épidémie de COVID-19 a créé un besoin accru de protection et de sécurité qui a poussé de nombreuses personnes à acheter un nouveau logement. Cette tendance s'est poursuivie en 2021 et n'affiche aucun signe de ralentissement dans les temps à venir.

De l'avis général, notre mode de vie est en train de changer. L'organisation de l'espace de vie est de plus en plus orientée vers l'habitabilité et la notion de confort. De fait, on constate une demande de maisons dotées de jardins et autres espaces extérieurs privés pour pouvoir se détendre dans un cadre naturel, avec des surfaces et des volumes intérieurs plus importants visant une meilleure qualité de vie.

Dans un contexte favorable à l'accès aux prêts hypothécaires, de nombreux locataires ont décidé de franchir le pas de l'investissement immobilier en achetant un bien résidentiel.

De même, la rénovation des propriétés existantes se poursuit à un rythme régulier, ce qui permet de soutenir la demande de financement de travaux.

En conclusion, la demande de biens immobiliers, presque exclusivement à usage résidentiel, est appelée à se maintenir à des niveaux élevés sur l'ensemble du territoire.

### Simulateur d'hypothèques

L'augmentation de la demande de prêts hypothécaires chez les particuliers nécessite d'évaluer minutieusement la situation financière des demandeurs. Afin d'évaluer la faisabilité du projet et de prendre connaissance à titre indicatif de l'offre maximale disponible, BPS (SUISSE) met à votre disposition un simulateur d'hypothèques sur son site Internet. En quelques étapes simples, vous obtiendrez un aperçu de votre situation personnelle, ce qui vous permettra de savoir si vous remplissez les conditions de revenus pour l'achat d'une résidence principale.

[Vers le simulateur d'hypothèques de BPS \(SUISSE\) >>](#)

### RESIDENCES SECONDAIRES

Augmentation de la demande immobilière dans les régions semi-montagneuses et montagneuses.

Loin de s'effondrer, le marché des résidences secondaires s'est même développé dans les régions de Suisse les plus touristiques.

On constate ainsi un renforcement de la demande de biens résidentiels plus éloignés des centres urbains, dans les régions semi-montagneuses et montagneuses, parfaites pour les vacances.

## IMMOBILIER COMMERCIAL

Un marché compromis tant que la situation de pandémie perdurera.

En ces temps de restriction de déplacements et en anticipation d'un changement de paradigme dans la gestion du temps libre et des voyages, les gens ont redécouvert le plaisir de vivre en Suisse, dans toute la beauté et la variété de ses paysages.

Le marché de l'immobilier commercial connaît une situation totalement différente, puisque la demande de bureaux est en baisse constante depuis quelques années. Cela s'explique principalement par un récent excès de construction, probablement lié à des évaluations stratégiques incorrectes, qui a provoqué une supériorité nette de l'offre par rapport à la demande.

Contrairement à la situation du marché de l'immobilier résidentiel, la pandémie a indubitablement renforcé la nécessité de réduire, voire d'éliminer l'occupation de bureaux au profit du télétravail. Le télétravail a été introduit de force, de manière quasiment généralisée, par un grand nombre de moyennes et grandes entreprises. Il ne reste qu'à voir si cette contraction de la mobilité de la main-d'œuvre se poursuivra une fois la Covid-19 éradiquée.

Désormais, seules les sociétés de la grande distribution manifestent le besoin de disposer de grandes surfaces à usage commercial.

Le secteur des locaux commerciaux à usage de la restauration et de l'hôtellerie est sans l'ombre d'un doute celui qui souffre le plus de la conjoncture économique. À l'exception de quelques régions géographiques tournées principalement, voire exclusivement, vers le tourisme, cette activité connaissait déjà des difficultés importantes. La crise sanitaire a indiscutablement contribué à l'effondrement définitif de ce secteur économique.

La reprise promet d'être vigoureuse, mais tant que la propagation du coronavirus ne sera pas limitée, ou plutôt, stoppée, la situation du marché de l'immobilier commercial restera compromise.

## SOLVABILITE

Une solidité financière mise à l'épreuve par de nombreuses restrictions.

Les considérations exposées ci-dessus ne sauraient faire oublier les conséquences de la pandémie en Suisse, aussi bien sur le marché immobilier, dans différentes régions géographiques en fonction du type de bien concerné, que sur l'ensemble des acteurs impliqués.

Si, à l'évidence, la crise sanitaire a profondément affecté, de manières très diverses, de nombreux autres domaines et secteurs d'activité, la propagation de la Covid-19 a eu des répercussions particulièrement graves dans le secteur immobilier suisse.

Parmi les effets négatifs, il faut mentionner l'arrêt partiel ou total de l'activité dans de nombreux secteurs économiques sur décret des autorités dans le but de contenir les dégâts provoqués par la pandémie. Ces mesures, qui ont fortement marqué l'année 2020, n'appartiennent pas encore au passé, loin de là. L'évidence s'impose désormais: l'année 2021 sera elle aussi frappée de contraintes et limitations majeures, qui continueront à pénaliser certaines branches d'activité.

Ces blocages ont entraîné un certain nombre de perturbations économiques pour les acteurs de ces secteurs, avec des conséquences sur la solidité financière et la solvabilité de nombre d'entre eux. Dans ce contexte, les personnes qui bénéficiaient d'un crédit en cours, y compris de nature hypothécaire, ont eu beaucoup de mal à l'assumer, allant jusqu'à demander à leur banque des dispenses ou reports d'amortissement, ainsi qu'une réorganisation ou une restructuration de leurs dettes hypothécaires. Certains se sont trouvés dans l'incapacité de soutenir leur dette et ont dû se déclarer insolubles.

**TAUX D'INTÉRÊT  
ET PRÉVISIONS**

L'évolution des taux aura une influence majeure sur le marché immobilier.

Au-delà des situations spécifiques provoquées dans notre pays par la crise sanitaire, en ce qui concerne l'évolution du financement hypothécaire, il semble que les facteurs positifs l'emportent encore nettement sur les facteurs négatifs.

Le niveau des taux d'emprunt fait partie des facteurs déterminants en matière de performances des financements hypothécaires.

Au cours des deux dernières années, ces taux ont atteint des niveaux très bas, mais c'est en 2015 que la tendance a émergé, lorsque la Banque nationale suisse a introduit des taux négatifs en francs suisses pour les banques.

Ce scénario a donc contribué aux conditions très favorables dont bénéficient les particuliers en matière de financement hypothécaire.

Bien que les autorités de surveillance et de réglementation aient tenté de limiter l'activité de prêt des banques en introduisant des règles d'accès au financement plus restrictives et en renforçant les règles existantes (cf. les directives portant sur les exigences minimales en matière de financement hypothécaire publiées par l'Association suisse des banquiers, la dernière version datant de janvier 2020), l'activité de crédit hypothécaire reste vigoureuse et semble connaître un développement continu, malgré les hauts et les bas de ces dernières années.

En raison des effets de la pandémie, la dynamique devrait rester favorable aux transactions immobilières dans notre pays, mais c'est l'évolution des taux de crédit hypothécaire qui est susceptible d'avoir l'influence la plus forte sur ce secteur d'activité.

Malgré une légère remontée attendue dans un avenir proche, les taux d'intérêt, encore au plus bas en 2020, devraient maintenir des conditions favorables au crédit hypothécaire, dans un contexte très dynamique d'achat et de vente de biens immobiliers, tant en nombre qu'en volume.

Cependant, si jamais la tendance des taux d'intérêt en francs suisses était appelée à s'inverser avec une hausse significative, cela enverrait clairement un signal négatif, avec pour conséquence une baisse importante de l'activité de crédit dans le secteur immobilier.

À l'exception d'éventuelles tendances spéculatives provoquées par des acteurs majeurs sur les marchés de capitaux, à l'origine de mouvements monétaires très importants, ce qui n'est ni prévisible ni souhaitable, les facteurs susceptibles de provoquer une hausse graduelle ou même soudaine des taux d'intérêt sont connus: ils sont liés à l'éventualité de l'émergence d'une conjoncture économique très favorable, ou du moins à des prévisions de reprise économique au niveau international, un signal positif qui pourrait donner lieu à des pressions inflationnistes sur les principales devises internationales.

Comme il l'a déjà démontré par le passé dans des situations similaires, même confronté à une économie nationale aux perspectives incertaines, le franc suisse pourrait alors, sous l'influence de ces flux purement monétaires, anticiper une reprise réelle de l'inflation.

Il faut toutefois préciser que, d'après les récentes prévisions sectorielles et conjoncturelles d'analystes de premier plan, une nette reprise économique est peu probable à l'heure actuelle, notamment en raison du contexte sanitaire européen, puisque la Suisse est connectée sur de multiples fronts avec le marché européen, dont elle subit pleinement l'influence.

Par conséquent, à l'instar de ce qui se passe avec les principales monnaies internationales et en particulier avec l'euro, les taux en francs suisses appliqués aux

opérations de crédit devraient rester à des niveaux bas ou contenus. Il existe des possibilités réelles d'augmentation de taux, mais elles devraient rester modestes en termes absolus pendant une période relativement prolongée.

Autre exemple réel qui vient renforcer la validité de ces prévisions, les banques centrales des pays à économie de marché poursuivent une stratégie opérationnelle qui vise à stimuler la reprise économique en injectant d'énormes volumes d'argent sur le marché des capitaux et en maintenant artificiellement au plus bas les taux d'intérêt.



**Mauro Pedrazzetti**

Vice-président Direction Générale  
Responsable Division Crédits et Finance

#### Éditeur

**Banca Popolare di Sondrio (SUISSE) SA**

Direction Générale  
Via Giacomo G. Luvini 2a  
CH-6900 Lugano  
Tél. +4158 855 30 00  
Fax +4158 855 30 15

Call Center 00800 800 767 76

[contact@bps-suisse.ch/fr/fr](mailto:contact@bps-suisse.ch/fr/fr)  
[www.bps-suisse.ch](http://www.bps-suisse.ch)

Publié: 11.05.2021