

# Des solutions malgré Bâle III

**FINANCEMENT** : Le nouveau cadre réglementaire restreint l'accès aux crédits bancaires et renforce l'attrait du financement mezzanine.

Par Dan Amar et Nicolas Terrier

La Suisse applique depuis janvier 2025 les normes finales de Bâle III à travers la révision de l'Ordonnance sur les fonds propres (OFR). Un des éléments clés de ces accords est l'obligation pour les banques de détenir davantage de capital pour couvrir les crédits jugés plus risqués. Cela renforce leur résilience en période de stress financier, mais les contraint à adopter une approche plus sélective dans l'octroi de crédits.



Avec Bâle III, le paysage immobilier suisse change donc de nature, notamment dans le domaine des prêts immobiliers. Pour les immeubles locatifs à rendement, les pondérations de risque ont été relevées dès que le ratio prêt-valeur (LTV) dépasse 60 %. Cela signifie que les banques doivent mobiliser beaucoup plus de capital pour ces prêts que selon l'ancienne réglementation. Les prêts de construction et de développement sont également traités de manière plus stricte : Bâle III exige davantage de fonds propres et, dans de nombreux cas, des niveaux plus élevés de préventes ou d'apports en capital. Autre nouveauté : une légère réduction de la pondération de risque pour les immeubles locatifs ou occupés par leur propriétaire, à condition qu'ils soient financés de manière extrêmement prudente.

---

## LE PROBLÈME DU CAPITAL

Parallèlement à ces normes, la fusion entre UBS et Credit Suisse a concentré une part importante des engagements immobiliers. Cela pousse les autres banques à se rapprocher de leurs limites d'engagement, les rendant plus restrictives lorsqu'il s'agit de financer de nouveaux projets ou d'accorder des crédits relais.

Résultat : les développeurs immobiliers ont de plus en plus de mal à obtenir un financement bancaire traditionnel, en particulier pour les projets à taux d'intérêt élevé ou les prêts de construction. Et ce, alors que le pays est confronté à une grave pénurie de logements. De surcroît, les banques exigent souvent un niveau plus élevé de préventes ou de fonds propres afin de compenser le coût accru du capital, ce qui retarde voire bloque les lancements de chantier. Bâle III leur impose en outre de mobiliser encore plus de fonds propres pour les crédits considérés comme plus risqués.

Les banques devant désormais immobiliser davantage de capital propre pour couvrir ces prêts, elles sont confrontées à une hausse marquée du coût du capital. Cela réduit l'attrait des prêts de développement complexes et fortement financés par l'emprunt. Par conséquent, les processus internes d'approbation de crédit sont resserrés : les banques évaluent les opérations de manière plus critique et peuvent refuser des crédits qui ne répondent pas aux nouveaux critères risque/rendement. L'accent est donc mis sur les opérations à faible risque et à levier modéré, souvent situées dans des emplacements de premier ordre, portées par des promoteurs solides et disposant de structures de financement très conservatrices.

Une nuance importante doit toutefois être apportée : si les immeubles d'habitation faiblement endettés restent intéressants pour les banques, toute opération excédant ce seuil de risque devient très consommatrice en capital, incitant les banques à s'y engager avec prudence.

Cette nouvelle donne crée un vide de financement pour les développeurs immobiliers, notamment les propriétaires qui souhaitent financer des rénovations, des améliorations ESG ou des modernisations. Ils se heurtent à des conditions de crédit plus strictes et à des coûts accrus. De nombreux projets risquent ainsi d'être retardés, redimensionnés ou annulés, ce qui aggraverait encore la pénurie de logements en Suisse.

## SANS INTERVENTION BANCAIRE

Heureusement, une solution émerge pour combler ce vide : la dette mezzanine et l'intérêt croissant des investisseurs privés pour les prêts participatifs. Sur le marché suisse, les prêts de construction et de rénovation sans intervention bancaire deviennent réalité, en particulier lorsque le financement traditionnel est impossible.

Les avantages sont significatifs tant pour les investisseurs que pour les promoteurs. Grâce aux prêts participatifs, les investisseurs ont un accès direct à des crédits générant un rendement fixe sur 12 à 36 mois, adossés à des actifs immobiliers. Ils peuvent ainsi investir dans des produits de dette immobilière que les banques financent de moins en moins, s'exposant à un segment jusque-là réservé à d'autres acteurs. Pour compenser leur rang subordonné, ces prêts offrent généralement des taux d'intérêt fixes plus élevés et doivent être garantis par des actifs réels, comme des cédules hypothécaires, pour couvrir les risques.

---

Pour les développeurs, ces prêts subordonnés aux crédits bancaires deviennent essentiels pour faire avancer leurs projets. Le financement mezzanine via des prêts participatifs s'impose comme une solution privilégiée, car il permet une capitalisation sans dilution du contrôle de l'entreprise. Le prêt participatif ouvre ce marché aux investisseurs privés, qui bénéficient de rendements stables et attrayants tout en contribuant à la création de logements nécessaires. Il permet aux promoteurs d'accéder à une source de financement alternative.

Ainsi, un promoteur qui aurait besoin de 5 millions de francs pour compléter ses fonds propres peut, grâce au prêt participatif, réunir plusieurs investisseurs privés prêts à financer son projet à des conditions plus attractives que celles du marché. Ce modèle crée un double accès : pour les porteurs de projets, à des solutions de financement alternatives ; pour les investisseurs, à des placements performants et sécurisés. Dans un contexte de fermeture des canaux traditionnels, cette solution constitue un levier concret pour accélérer la construction en Suisse.

Dan Amar, CEO, et Nicolas Terrier, Head of Real Estate Debt, Foxstone  
*"Obtenir un financement bancaire devient de plus en plus difficile."*

### BÂLE III

Les normes Bâle III ont été introduites progressivement en Suisse à partir de 2013. En 2023, le Conseil fédéral a adopté la révision de l'Ordonnance sur les fonds propres, intégrant ainsi les normes finales de Bâle III dans le droit suisse dès 2025. L'objectif n'est pas seulement d'appliquer les standards internationaux, mais aussi de renforcer la stabilité du système bancaire, notamment en améliorant sa résilience dans un environnement financier de plus en plus digitalisé.