

Événement digital Perspectives immobilières

Questions et réponses

Objectif du document	Répondre aux questions en suspens posées lors de l'événement digital Perspectives immobilières.
Date	08.09.2026

Remarque : les questions et réponses ont été traduites avec DeepL

Question	Réponse
Quel est votre point de vue sur le durcissement de la législation LEX Koller ?	Le durcissement de la Lex Koller ne résout aucun des problèmes du marché du logement. Le Conseil fédéral affirme certes que cela permettra de réduire la pénurie de logements, mais il n'a pas expliqué comment cela devait se produire. Il en va de même pour la « surpopulation étrangère » du territoire suisse, qui n'est qu'une simple affirmation sans aucun fondement. Aucun économiste immobilier de renom en Suisse ne voit les choses autrement. Même une expertise commandée par le Conseil fédéral lui fait remarquer l'inefficacité du durcissement prévu. Si la proposition des partis politiques de gauche et de droite est adoptée, les placements immobiliers indirects risquent de subir une perte de valeur pouvant atteindre 20 milliards de francs suisses, car la suppression des transactions boursières entraînera également la disparition de la grande majorité des agios. Cette perte de valeur toucherait presque exclusivement les ménages suisses. La raison pour laquelle le Conseil fédéral propose néanmoins ce durcissement reste donc incompréhensible et frôle la limite acceptable au regard des principes de politique publique. La pénurie de logements est un problème d'origine interne. En attribuer la responsabilité aux étrangers est, à notre avis, une manœuvre de diversion coûteuse. Une régulation de l'immigration à l'aide d'instruments économiques serait, selon nous, bien plus efficace.
Une grande partie des logements est détenue par des propriétaires âgés sans héritiers. Pensez-vous que si ces biens étaient mis sur le marché, les prix pourraient baisser ? Par exemple, parce que, en raison des prix élevés, de moins en moins d'acheteurs potentiels remplissent les critères d'accessibilité financière.	De telles craintes refont surface de temps à autre dans les médias. Dans les années 2000, on redoutait de voir apparaître des « friches de maisons individuelles ». Rien de tout cela ne s'est produit. Soyez attentifs à la source de ces informations. Il s'agit le plus souvent de cabinets de conseil en démographie qui utilisent ce discours pour décrocher des contrats. La réalité est la suivante : lorsque les baby-boomers atteindront un âge avancé dans quelques années, l'offre de logements en propriété devrait légèrement augmenter. Cela pourrait freiner la hausse des prix. Nous ne pensons toutefois pas que cela suffira à remédier à la pénurie de logements en propriété. Et dans ces circonstances, une baisse des prix serait difficilement envisageable.

Quel sera l'impact de la suppression de la valeur locative sur le marché hypothécaire ?	Voici quelques éléments clés à ce sujet : - Ralentissement sensible de la croissance annuelle du volume des prêts hypothécaires (qui s'élevait récemment à un peu plus de 3 % en moyenne) sur plusieurs années. - Dans l'ensemble, il faut s'attendre à une baisse ponctuelle du volume des prêts hypothécaires d'environ 10 %. Celle-ci s'étalera sur plusieurs années. - En cas de hausse significative des taux d'intérêt (ce que nous n'envisageons pas pour l'instant), on assisterait à une intensification des remboursements, de sorte que la croissance annuelle du volume des prêts hypothécaires pourrait même, à certains moments, être négative. - Tendance à un durcissement de la concurrence sur le marché hypothécaire. - Risque d'une détérioration de la qualité du portefeuille de crédits des banques.
---	--