

Le taux d'intérêt de référence baisse à 1,25 % : conséquences pour les locataires et opportunités pour les propriétaires

Le 1er septembre 2025, l'Office fédéral du logement (OFL) a abaissé le taux d'intérêt hypothécaire de référence à 1,25%, celui-ci étant applicable à partir du 2 septembre. Cet ajustement réduit la base de calcul des adaptations de loyer en Suisse et ouvre la voie à d'éventuelles baisses de loyer, dans la mesure où les contrats de location étaient jusqu'à présent basés sur un taux de référence plus élevé. En d'autres termes, de nombreux locataires peuvent désormais demander une réduction de leur loyer. Dans le même temps, l'évolution des taux d'intérêt offre de nouvelles opportunités aux propriétaires, en particulier à ceux qui envisagent de vendre leur bien immobilier.



Taux d'intérêt de référence OFL : calcul, arrondi et effet

Le taux d'intérêt hypothécaire de référence est déterminé et publié chaque trimestre par l'OFL. Il est calculé à partir du taux d'intérêt moyen pondéré en fonction du volume de toutes les hypothèques nationales – un taux dit mixte, qui inclut également les hypothèques à taux fixe en cours. Cette valeur moyenne est ensuite arrondie commercialement au quart de pour cent inférieur. Si le taux d'intérêt de référence change, la modification entre en vigueur le jour suivant sa publication.

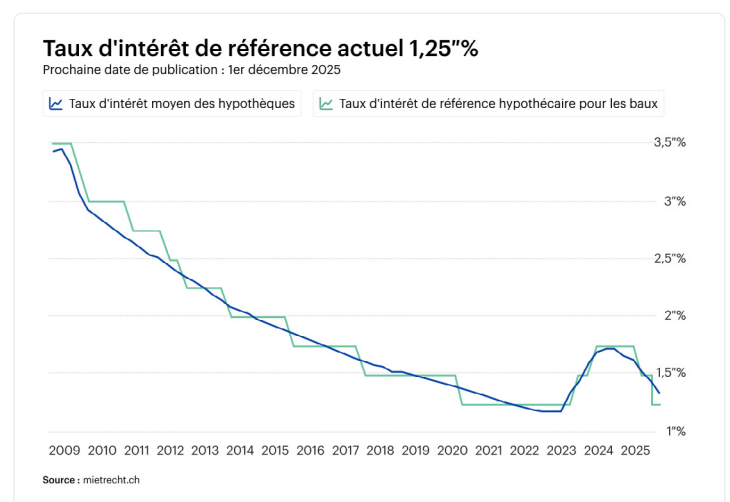
Exemple : si le taux d'intérêt moyen tombe en dessous d'un certain seuil, le taux d'intérêt de référence est arrondi au quart de pour cent inférieur le plus proche. De même, s'il dépasse un certain seuil, il est arrondi au quart de pour cent supérieur le plus proche. Cela explique la baisse actuelle à 1,25%, après que le taux d'intérêt moyen des hypothèques soit récemment passé sous le seuil pertinent.

Conséquences de la baisse du taux d'intérêt de référence pour les locataires et les bailleurs

Pour les locataires, la baisse actuelle du taux d'intérêt de référence ouvre la possibilité d'une réduction du loyer d'environ 2,9% par tranche de

0,25 point de pourcentage. Ainsi, toute personne ayant un contrat basé sur un taux d'intérêt de référence de 1,50% peut demander une réduction de cet ordre. Pour un loyer mensuel de 2 000 CHF, cela correspond à un allègement de près de 700 CHF par an. Il est toutefois important de noter qu'un ajustement n'est pas automatique, il doit être demandé activement et par écrit par le locataire au bailleur.

Les bailleurs sont certes tenus de répercuter une baisse du taux d'intérêt de référence sur demande, mais d'autres facteurs peuvent réduire ou neutraliser le droit effectif. Il s'agit notamment du renchérissement (inflation) ou de l'augmentation générale des coûts, ainsi que du rendement autorisé des bailleurs. Ces facteurs peuvent être



pris en compte par le bailleur et peuvent entraîner une réduction moindre ou nulle du loyer, même si le taux d'intérêt de référence a baissé.

Particulièrement intéressant actuellement : possibilités de vente pour les propriétaires

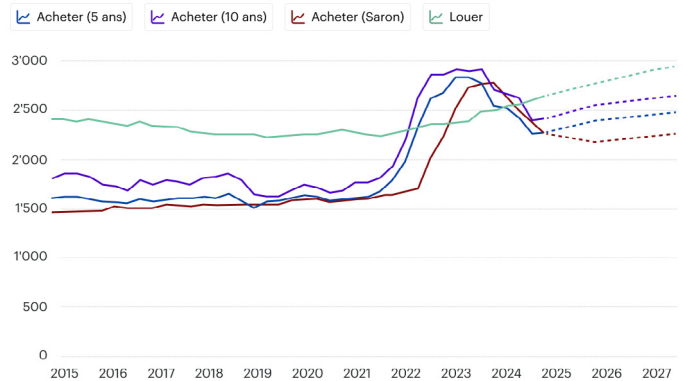
Les locataires ne sont pas les seuls à ressentir les effets du nouveau taux d'intérêt de référence, les propriétaires les ressentent également, mais d'une manière différente. Ceux qui envisagent de vendre un bien immobilier bénéficient actuellement de conditions particulièrement attractives. Pourquoi c'est le bon moment pour vendre :

- 1. Taux de référence stable à légèrement en baisse :** le nouveau taux de référence de 1,25 % annonce une période de faibles coûts de financement. Les acheteurs potentiels peuvent continuer à obtenir des prêts hypothécaires à des conditions avantageuses. Cela garantit une demande stable pour l'accession à la propriété, car le financement reste abordable pour les acheteurs.
- 2. L'achat immobilier redevient plus attractif que la location :** les analyses de marché actuelles montrent qu'à partir de fin 2024 / début 2025, l'achat sera à nouveau en moyenne moins cher que la location. La hausse des loyers dans de nombreuses régions et la modération des taux hypothécaires incitent de plus en plus de ménages à envisager financièrement l'achat d'un logement. Cette dynamique stimule encore davantage la demande de logements.
- 3. Une forte demande pour une offre limitée :** tant que l'offre immobilière restera limitée, en particulier dans les zones urbaines prisées telles que Zurich, les vendeurs se trouveront dans une position confortable. Il s'agit d'un marché favorable aux vendeurs, où de nombreux acheteurs potentiels se disputent un nombre relativement restreint de biens. Pour les propriétaires, cela se traduit généralement par des prix de vente plus élevés et des délais de commercialisation plus courts.

Ceux qui souhaitent vendre leur bien immobilier bénéficient actuellement de conditions de marché attractives. La combinaison de taux hypothécaires stables, d'une forte demande et de bonnes conditions de financement crée un environnement favorable pour réaliser une vente réussie dès maintenant.

Louer vs acheter : Évolution 2015 - 2027

Coûts mensuels de logement dans un appartement de 4 pièces en CHF, selon le type de logement et le produit de financement



Source : Raiffeisen

Recommandations pour les propriétaires et les vendeurs

Comment les propriétaires qui souhaitent tirer le meilleur parti de cette situation doivent-ils se comporter ? Voici quelques recommandations et les avantages qu'elles offrent :

- **Observer le marché dès maintenant :** profitez de la forte demande actuelle et du niveau stable des taux d'intérêt. Gardez un œil sur l'évolution des prix dans votre région afin de choisir le bon moment pour vendre.
- **Utilisez activement les arguments de vente :** mettez en avant les faibles coûts de financement auprès des personnes intéressées.
- **Utilisez l'évaluation properti :** faites évaluer votre bien de manière professionnelle, par exemple avec l'outil d'évaluation de properti. Une analyse transparente du marché vous fournit une base de décision solide et vous montre le potentiel de votre bien immobilier sur le marché.

En résumé : Que signifie la baisse du taux d'intérêt de référence pour toutes les parties ?

- **Pour les locataires :**
Vous avez désormais la possibilité de demander une baisse de loyer d'environ 2,9%, à condition que votre contrat de location soit basé sur un taux d'intérêt de référence supérieur à 1,25%. Il vaut la peine de vérifier votre contrat de location et, le cas échéant, de demander par écrit un ajustement au propriétaire.
- **Pour les bailleurs :**
la baisse du taux d'intérêt de référence peut

entraîner une diminution des revenus locatifs si des demandes correspondantes sont déposées. Dans le même temps, les exigences en matière d'optimisation des rendements par le maintien de la valeur, les rénovations ou une sélection rigoureuse des locataires augmentent. Il est donc essentiel pour les bailleurs de vérifier leurs propres calculs et de gérer activement leurs baux.

- **Pour les propriétaires / vendeurs :** Ils bénéficient de conditions idéales pour commercialiser leur bien immobilier avec succès. Des taux d'intérêt avantageux, un

financement facilité pour les acheteurs et une demande toujours élevée signifient qu'une vente peut actuellement être très intéressante. Ceux qui vendent maintenant peuvent, dans certaines circonstances, réaliser une véritable plus-value.

Conclusion

La baisse du taux d'intérêt de référence hypothécaire à 1,25" % crée un potentiel gagnant-gagnant : les locataires bénéficient d'allègements potentiels, tandis que les propriétaires peuvent saisir des opportunités stratégiques sur le marché.

Réservez dès maintenant une consultation gratuite



Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/conseil13

Connaissez-vous la valeur marchande de votre bien immobilier ?



Calculez dès maintenant et gratuitement la valeur marchande de votre bien immobilier.

Scannez le code ou rendez-vous sur la page : qr.properti.ch/calcul1