

Taux directeur confirmé à 0 % en fin d'année : ce que la décision de la BNS signifie pour le marché immobilier en 2026

Le 11 décembre 2025, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé de maintenir son taux directeur inchangé à 0%. Cette décision était largement attendue, car l'inflation, la conjoncture et le taux de change plaident clairement en faveur de la stabilité. Pour le marché immobilier, cela signifie que les coûts de financement restent prévisibles, que la demande reste forte et que les structures de prix sont stables dans de nombreuses régions de Suisse.

Pourquoi la BNS a confirmé son taux directeur à 0%

L'inflation reste extrêmement faible

Avec environ 0,1%, l'inflation reste nettement inférieure aux prévisions de la BNS. Certes, un taux d'inflation aussi bas laisserait en principe une marge de manœuvre pour de nouvelles baisses des taux d'intérêt, mais la Banque nationale n'en voit pas la nécessité en raison du risque quasi inexistant de déflation.

La stabilité des prix permet donc à la BNS de poursuivre sa politique sans nouvelle intervention.

Les taux d'intérêt négatifs restent improbables

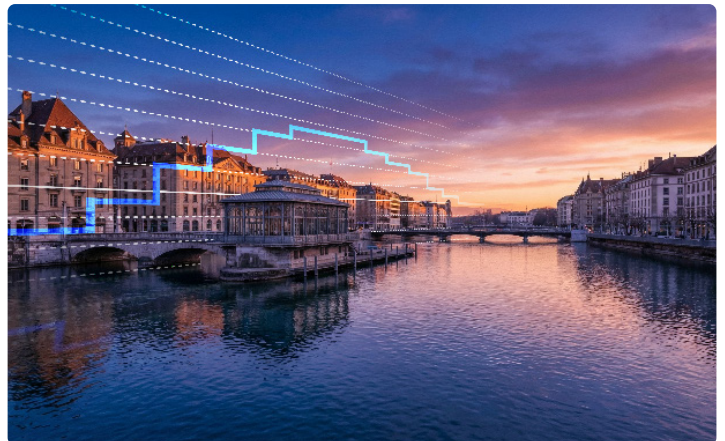
Le président de la BNS, Martin Schlegel, a réaffirmé qu'un retour aux taux d'intérêt négatifs présenterait « un obstacle beaucoup plus important » que des baisses dans la zone positive en raison des effets secondaires connus. La décision du 11 décembre confirme clairement cette position.

La stabilité du franc réduit la pression pour agir

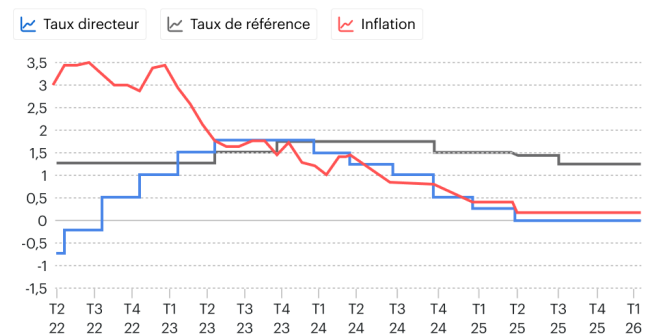
Le franc s'est montré stable par rapport à l'euro au cours de l'année. La BCE maintient son écart de taux d'intérêt avec la Suisse, ce qui n'entraîne aucune pression supplémentaire à la hausse. Cela élimine l'une des principales raisons justifiant des ajustements de taux à court terme.

Conjoncture : évolution modérée mais stable

Les données du SECO et du KOF dressent un tableau solide de l'économie suisse :



Taux directeur vs. Inflation vs. Taux de référence



Source : SNB, BFS, BWO

État : Décembre 2025

- emploi constant
- demande intérieure stable
- détente dans les exportations après les baisses de droits de douane aux États-Unis

La BNS ne voit donc pas de nécessité urgente de prendre des mesures de politique monétaire.

Conséquences de la décision de la BNS sur les hypothèques et les taux d'intérêt

La confirmation du taux directeur a un effet immédiat sur le marché hypothécaire et garantit un environnement financier globalement stable. Cela est particulièrement perceptible dans le cas des hypothèques SARON, qui restent le segment le plus avantageux et bénéficiaire de la décision de la BNS. Dans le domaine des hypothèques à taux fixe également, on observe depuis des mois une tendance à la stabilisation : les taux d'intérêt à

long terme sur les marchés financiers ne varient que légèrement et, selon Raiffeisen, le niveau des taux devrait rester stable jusqu'en 2026. Pour les propriétaires et les acheteurs potentiels, cela signifie avant tout une chose : une meilleure prévisibilité. La décision de décembre confirme qu'il ne faut pas s'attendre à des hausses de taux à court terme ni à une nouvelle volatilité.

Que signifie le taux directeur de 0% pour le marché immobilier ?

La demande de logements en propriété continue de se stabiliser

Après deux années plutôt modérées (2023-2024), une tendance claire se dessine pour 2025 :

- augmentation des recherches
- coûts de financement plus stables
- demande constante dans les régions en croissance

La ZKB, l'UBS et Julius Bär prévoient une légère augmentation des transactions en 2026.

L'évolution des prix reste différenciée selon les régions

La décision de la BNS soutient l'évolution des prix, qui varie selon les régions :

- **Villes** : excédent de la demande toujours élevé, stabilité des prix voire légère hausse
- **Agglomérations** : attractivité croissante grâce à une bonne accessibilité
- **Régions périphériques** : marché très diversifié, évolution stable à légèrement positive

Aucune correction importante des prix n'est à prévoir.

Le marché locatif reste sous pression

Les taux de vacance dans de nombreux cantons restent à un niveau historiquement bas. La décision de la BNS ne change pas grand-chose à la pénurie structurelle :

Réservez dès maintenant une consultation gratuite

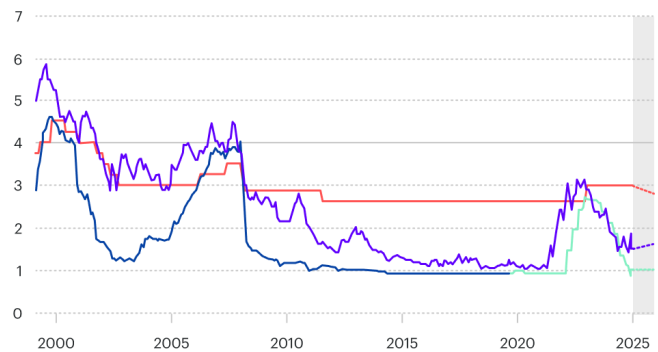


Expertise immobilière. Simple, sans engagement et gratuite.

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

Évolution des taux depuis 2000

Taux en %



- ↳ Hypothèque variable
- ↳ Hypothèque fixe 5 ans
- ↳ Hypothèque LiborFlex 5 ans (Libor 6 mois) jusqu'à 03.2020
- ↳ Hypothèque SARON Flex 5 ans depuis 04.2020

Source : Raiffeisen

- les loyers proposés continuent d'augmenter
- forte immigration
- activité de construction inférieure à la moyenne

Le taux d'intérêt de 0% a donc un effet stabilisateur, mais ne détend pas le marché locatif.

Classification pour les propriétaires, les acheteurs et les investisseurs

Pour les **personnes intéressées par l'achat**, la décision de la BNS garantit des coûts de financement stables et une prévisibilité fiable. Dans le même temps, la concurrence pour les biens immobiliers de grande valeur s'intensifie, car de nombreux ménages considèrent la situation actuelle des taux d'intérêt comme un moment propice à l'achat.

Pour **les propriétaires**, cela confirme un environnement de marché avec de bonnes conditions de vente et des évaluations stables, ce qui augmente la sécurité de planification et favorise les transactions dans les zones urbaines et proches des agglomérations.

Pour **les investisseurs**, l'environnement reste attractif : la croissance des loyers et la demande soutenue soutiennent les rendements, tandis que le taux directeur inchangé à 0% continue de favoriser l'immobilier par rapport aux placements alternatifs.

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