

Le taux directeur reste à 0,00 % – un vent favorable pour les acheteurs et propriétaires immobiliers

Le 25 septembre 2025, la Banque nationale suisse (BNS) a décidé de maintenir son taux directeur inchangé à 0,00%. Après avoir déjà procédé à une baisse en juin, la Banque nationale mise désormais sur la stabilité. Pour le marché immobilier, cette décision est avant tout synonyme de sécurité dans la planification. Les propriétaires et les acheteurs peuvent partir du principe que les coûts de financement resteront à un niveau favorable dans les mois à venir, ce qui est essentiel dans un contexte toujours marqué par une forte demande et une offre plus restreinte.

Pourquoi la BNS maintient son taux directeur

La décision de ne pas abaisser davantage le taux directeur repose sur plusieurs facteurs. Premièrement, dans le contexte géopolitique actuel, un retour aux taux d'intérêt négatifs pourrait être interprété comme une manipulation monétaire et affaiblir la position de la Suisse dans le conflit commercial avec les États-Unis. Deuxièmement, l'inflation, qui s'est établie à 0,2% en août (inflation sous-jacente 0,7%), affiche une image stable, de sorte qu'il n'y a pas de risque immédiat de déflation. En outre, la direction de la BNS souligne que le seuil pour un nouveau retour aux taux d'intérêt négatifs est aujourd'hui nettement plus élevé, car leurs effets secondaires, notamment sur les caisses de pension et le marché immobilier, sont connus pour la période 2015-2022.

Conséquences sur les hypothèques

Même si le taux directeur reste à 0,00%, les banques examinent rigoureusement les demandes de crédit. Pour déterminer la capacité financière, les établissements continuent de tabler sur des taux d'intérêt calculés d'environ 4,5 à 5%. Cela signifie que malgré la faiblesse des taux d'intérêt du marché, les acheteurs doivent prouver qu'ils disposent d'une base de revenus suffisante pour obtenir un financement.

Les financements à court terme, tels que les hypothèques SARON, restent proches de zéro,



Évolution des taux d'intérêt en Suisse 2019 à 2026 (y compris prévisions)

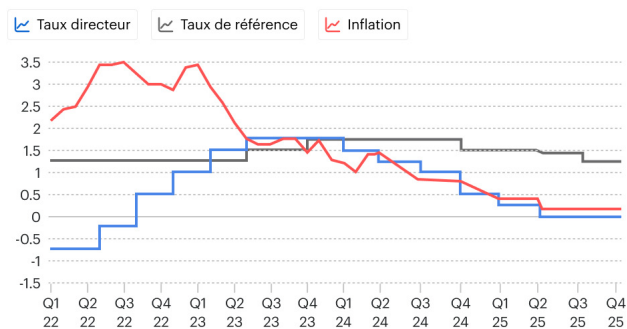


*Taux moyen suisse overnight (taux de référence pour le marché monétaire sécurisé) sert de base au calcul du taux pour les hypothèques SARON (moyenne sur 3 mois rétroactive)

Source : AKB/bloomberg

de sorte que la charge mensuelle pour les emprunteurs reste faible. Toutefois, il ne faut pas s'attendre à un allègement supplémentaire significatif. Pour les hypothèques à taux fixe, qui sont davantage orientées vers le marché des capitaux, les taux sont déjà à un niveau bas. En conséquence, il ne faut pas s'attendre à une baisse significative dans les mois à venir, ce qui signifie une situation stable pour les propriétaires et les acheteurs.

Taux directeur vs. Inflation vs. Taux de référence



Source : BNS, OFS, OBF

État : Septembre 2025

Perspectives pour les propriétaires

Les propriétaires peuvent considérer la décision de la BNS comme positive. Les opportunités de vente restent intactes, car la demande est soutenue par les acheteurs. Ceux qui envisagent de vendre bénéficient d'un environnement de marché qui reste caractérisé par une liquidité élevée et des conditions de financement attractives.

Les financements existants en bénéficient également : des taux d'intérêt prévisibles garantissent la stabilité de la charge sur une longue période. Les propriétaires qui ne souhaitent pas vendre actuellement peuvent profiter de cette accalmie sur le marché et réfléchir à l'avance à des refinancements ou à d'éventuelles rénovations.

Conclusion

En maintenant son taux directeur à 0,00%, la BNS assure la stabilité. Pour le marché immobilier, cela signifie que les coûts de financement restent bas et que la demande de logements reste élevée. Les acheteurs bénéficient de crédits avantageux, les propriétaires d'un environnement de marché où l'intérêt reste soutenu. Ceux qui examinent leur situation à temps peuvent prendre des décisions éclairées, qu'il s'agisse d'achat, de vente ou de planification financière à long terme.

Opportunités pour les acheteurs

L'environnement reste attractif pour les acheteurs potentiels. La stabilité du taux directeur soutient la demande de logements et offre une sécurité pour les décisions de financement. La charge mensuelle liée aux intérêts hypothécaires reste faible par rapport aux niveaux historiques. Ceux qui osent franchir le pas vers la propriété continuent de bénéficier de conditions favorables, même si l'accès au financement n'est pas facile pour tout le monde.

La pression sur les prix pourrait se maintenir, en particulier dans les régions où la demande est forte et l'offre limitée, comme les villes ou les agglomérations. Comme l'achat est en moyenne moins cher que la location dans de nombreux endroits (cf. étude Raiffeisen sur le marché du logement 2025), l'accession à la propriété reste une option attrayante pour de nombreux ménages.

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