

08.07.2025 – 00:30 Uhr

Communiqué de presse : Politique de taux zéro : les hypothèques Saron ne dépendent plus du Saron



Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le deuxième trimestre 2025

Politique de taux zéro : les hypothèques Saron ne dépendent plus du Saron

Comme prévu, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur en juin, le faisant passer de 0,25 % à 0 %. Les hypothèques Saron sont ainsi devenues moins chères. Les hypothèques à taux fixe ont également gagné en attractivité au deuxième trimestre. Les hypothèques à taux fixe sur dix ans coûtaient en moyenne entre 1,4 et 1,9 %, tandis que les hypothèques à taux fixe sur cinq ans étaient proposées entre 1,0 et 1,5 %. Après la baisse des taux, les hypothèques Saron se situaient entre 0,9 et 1,2 %. « Après la baisse du taux directeur par la BNS, le Saron se situe légèrement dans la zone négative. Dans ce cas, le taux contractuel applicable aux hypothèques Saron est toujours de 0 %. La charge des hypothèques Saron est désormais déterminée exclusivement par la marge bancaire », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

Zurich, le 8 juillet 2025 – Comme prévu, la Banque nationale suisse (BNS) a abaissé son taux directeur en juin, le faisant passer de 0,25 % à 0 %. Auparavant, les prix avaient baissé pour la première fois en mai et l'inflation était de moins 0,1 %. Le franc suisse, plus fort que le dollar américain, a fait baisser le prix des marchandises importées. La baisse des prix de l'énergie y a également contribué.

Avant la BNS, la Banque centrale européenne (BCE) avait déjà abaissé son taux directeur de 0,25 point de pourcentage, le ramenant à 2 %. L'inflation était de 1,9 % en mai, ce qui est inférieur à la valeur cible de 2 %. La Réserve fédérale américaine (Fed) a quant à elle maintenu son taux d'intérêt entre 4,25 et 4,50 %. « La Fed estime que le risque d'une nouvelle flambée de l'inflation en raison des effets de la politique douanière du gouvernement américain est trop élevé pour une baisse anticipée des taux d'intérêt. La forte dévaluation du dollar américain entraîne également une hausse des prix des marchandises importées aux États-Unis », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

Les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe ont de nouveau baissé au deuxième trimestre

Les taux d'intérêt du marché des capitaux ont de nouveau baissé au deuxième trimestre. Le rendement des obligations fédérales à dix ans s'élevait à 0,41 % fin juin. Cela correspond à 0,10 point de pourcentage de moins que fin mars, où il était de 0,51 %. Les coûts de refinancement des banques, appelés « swaps », ont également baissé. Les swaps sur dix ans sont passés de 0,65 % fin mars à 0,53 %. Les swaps sur cinq ans ont diminué de plus de la moitié, passant de 0,35 à 0,15 % sur la même période. Les swaps sur dix ans sont à nouveau négatifs pour la première fois et se situent à -0,04 %. Cela a eu un impact direct sur les conditions des hypothèques à taux fixe, car les établissements financiers ajoutent leur marge individuelle au taux swap. Les taux d'intérêt de référence (appelés taux indicatifs) publiés par plus de 30 établissements de crédit pour les hypothèques fixes sur dix ans s'élevaient à 1,77 % (état au 30 juin). Fin mars, ils étaient encore de 1,92 %, soit 0,15 point de pourcentage de plus. Le taux indicatif des hypothèques fixes sur cinq ans s'établissait à 1,40 % au 30 juin, soit 0,23 point de pourcentage de moins qu'à la fin mars (1,63 %).

« Avec la politique de taux zéro de la BNS, les marges d'intérêt des banques sont sous pression, ce qui entraîne une baisse de la rentabilité. Les banques devraient maintenant essayer de compenser cela par un volume plus élevé. La concurrence s'intensifie et les grands prestataires rivalisent désormais de plus en plus avec des conditions attractives pour séduire les preneuses et preneurs d'hypothèques », commente Dirk Renkert.

Taux directeur de la BNS à 0 % : la marge bancaire détermine le taux des hypothèques Saron

Après la dernière baisse du taux directeur de la BNS à 0 %, les hypothèques Saron sont devenues encore meilleur marché. À la fin du mois de juin, les taux proposés étaient les suivants : les hypothèques Saron de premier rang coûtaient en moyenne entre 0,9 et 1,2 %, les hypothèques à taux fixe sur cinq ans entre 1,0 et 1,5 % et les hypothèques à taux fixe sur dix ans entre 1,4 et 1,9 %.

« Après la dernière baisse du taux directeur de la BNS à 0 %, le Saron se situe légèrement dans la zone négative avec moins 0,03 %. Dans ce cas, le taux contractuel applicable aux hypothèques Saron est toujours de 0 %. Le montant des hypothèques Saron est désormais déterminé exclusivement par la marge bancaire. Les hypothèques Saron ne peuvent être moins chères que si les banques réduisent leurs marges », explique Dirk Renkert.

Préférences constantes en matière de durée des hypothèques

Au cours des trois derniers mois, HypoPlus, le partenaire hypothécaire de Comparis, n'a pas constaté de changement majeur dans le choix de la durée. La part des hypothèques d'une durée maximale de trois ans (y compris les hypothèques Saron) s'est élevée à environ 20 %, soit un niveau similaire à celui du trimestre précédent. Les hypothèques Saron représentaient une bonne moitié de ces contrats à court terme.

Les hypothèques à taux fixe de durée moyenne (de quatre à sept ans) ont représenté environ un quart de l'ensemble des contrats conclus au deuxième trimestre, ce qui correspond presque aux trois premiers mois de l'année. Les hypothèques à taux fixe sur dix ans et plus ont continué de faire l'objet d'une forte demande, représentant près de la moitié de l'ensemble des contrats conclus. Leur part est restée à peu près la même qu'au trimestre précédent.

« En principe, les preneuses et les preneurs d'hypothèque prennent le temps de bien réfléchir avant de souscrire un crédit. Les évolutions récentes ont toutefois montré que les taux hypothécaires peuvent rapidement évoluer dans un sens ou dans l'autre. C'est précisément lorsque les conditions évoluent en leur faveur que les preneuses et les preneurs d'hypothèque préfèrent conclure rapidement un contrat afin de s'assurer un avantage. Dans le doute, ce n'est plus nécessairement l'offre la moins chère qui compte, mais la deuxième meilleure offre est également acceptée si elle permet de conclure rapidement », explique Dirk Renkert.

Important potentiel d'économies lors de la négociation

Comparis a comparé les écarts moyens entre le taux indicatif et le meilleur taux obtenu par HypoPlus pour les hypothèques sur trois, cinq, dix et quinze ans au 30 juin et a calculé le potentiel d'économies sur la durée de l'hypothèque – qui s'avère considérable.

Les taux indicatifs calculés par Comparis et présentés ici sont les taux moyens avant négociation publiés par plus de 30 établissements hypothécaires. Les contrats effectivement négociés par HypoPlus sont nettement inférieurs : le meilleur taux négocié pour une hypothèque fixe sur dix ans est de 1,37 % (état : 30 juin 2025). Le taux indicatif est quant à lui de 1,77 %.

Base des données

HypoPlus, le partenaire hypothécaire de Comparis, fournit les taux d'intérêt pour le Baromètre des Hypothèques de Comparis. Ces données s'appuient sur les taux indicatifs d'environ 30 établissements de crédit, lesquelles sont actualisées quotidiennement et publiées dans l'[aperçu](#) des taux. L'expérience montre que, dans la plupart des cas, les taux indiqués dans les offres d'hypothèques sont inférieurs aux taux indicatifs officiels. Le prochain Baromètre [des Hypothèques](#) paraîtra en octobre 2025.

Pour en savoir plus:

Dirk Renkert
Expert Argent
Téléphone: 044 360 53 91
E-mail: media@comparis.ch
comparis.ch/hypoPlus

À propos de comparis.ch

Avec plus de 80 millions de visites par an, comparis.ch compte parmi les sites Internet les plus consultés de Suisse. L'entreprise compare les tarifs et les prestations des caisses maladie, des assurances, des banques et des opérateurs télécom. Elle présente aussi la plus grande offre en ligne de Suisse pour l'automobile et l'immobilier. Avec ses comparatifs détaillés et ses analyses approfondies, elle contribue à plus de transparence sur le marché. comparis.ch renforce ainsi l'expertise des consommatrices et des consommateurs à la prise de décision. L'entreprise a été fondée en 1996 par l'économiste Richard Eisler. Il s'agit d'une société privée. Aujourd'hui encore, Comparis appartient majoritairement à son fondateur. Aucune autre entreprise ni l'État ne détient de participation dans Comparis.

Medieninhalte



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100933282> abgerufen werden.