

13.01.2026 - 00:30 Uhr

## Communiqué de presse : Malgré le taux zéro de la BNS, le prix des hypothèques remonte

### Évolution des taux Swap



Source : UBS, ZKB

comparis.ch

### Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le quatrième trimestre 2025

#### Malgré le taux zéro de la BNS, le prix des hypothèques remonte

Bien que la Banque nationale suisse (BNS) ait maintenu son taux directeur à 0 % en décembre, les hypothèques en Suisse ont de nouveau augmenté légèrement au quatrième trimestre. Fin décembre, les taux indicatifs des hypothèques à taux fixe sur cinq et dix ans ont sensiblement augmenté, passant respectivement à 1,61 et 1,91 %. Dans le même temps, on observe un léger glissement vers des échéances de huit ou neuf ans dans les souscriptions d'hypothèques à taux fixe. « Les preneuses et les preneurs d'hypothèques se fixent souvent une limite personnelle en matière de financement. Si elle est dépassée, ils choisissent des durées qui répondent à nouveau à ces exigences. Ils préfèrent ainsi des hypothèques à taux fixe de huit ou neuf ans moins chères que des hypothèques à taux fixe de dix ans plus chères », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

Zurich, le 13 janvier 2026 – En décembre, la Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à 0 %. Elle fonde sa décision sur l'évolution du renchérissement. L'inflation s'est nettement ralentie ces derniers mois et a chuté à 0 % en novembre par rapport au même mois de l'année précédente. « Le maintien du taux d'intérêt zéro n'est pas surprenant et était attendu par les acteurs du marché. Un franc fort et la baisse des prix à l'importation continuent de peser sur l'inflation, qui a été légèrement inférieure aux prévisions en novembre. Une déclaration commune avec les États-Unis devrait aider la BNS à être plus active à l'avenir sur le marché des changes pour garantir la stabilité des prix sans être considérée comme un manipulateur de devises. De nouvelles baisses des taux d'intérêt sont donc moins probables », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

La Banque centrale européenne (BCE) a également maintenu son taux directeur à 2 %. L'inflation s'est stabilisée à 2,1 % en novembre. Elle se rapproche ainsi de la barre des 2 % annoncée. Cependant, des voix s'élèvent au sein du comité de la BCE pour évoquer des hausses de taux d'intérêt si l'inflation devait repartir à la hausse. Contrairement à la BNS et à la BCE, la Réserve fédérale américaine (Fed) a abaissé son taux directeur de 0,25 point de pourcentage pour la troisième fois consécutive, le ramenant à une fourchette de 3,5 à 3,75 %. « La décision de baisser les taux d'intérêt aux États-Unis n'était pas claire et a été justifiée par la faiblesse du marché du travail. Si l'inflation a chuté de manière inattendue à 2,7 % en novembre, la pertinence des chiffres est remise en question, car les données n'ont pas pu être collectées dans leur intégralité en raison de l'arrêt des activités gouvernementales (shutdown). La question de savoir si d'autres baisses de taux suivront et, si oui, à quelle vitesse, dépend également de la personne qui succédera au président de la Fed. Si un banquier central fidèle au gouvernement arrive à la tête de la Fed l'année prochaine, l'indépendance de la Fed risque d'être compromise – comme dans les années 1970, lorsque cela s'est accompagné d'une inflation élevée et de pertes de stabilité », prévient Dirk Renkert.

**Hausse des taux hypothécaires en raison de la hausse des taux du marché des capitaux et de l'élargissement**

## **des marges**

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 1,91 % au 31 décembre, soit 0,23 point de pourcentage de plus qu'à la fin septembre et au début de l'année (1,68 % dans les deux cas). Le taux indicatif des hypothèques fixes sur cinq ans s'établissait à 1,61 % au 31 décembre. Fin septembre, il était encore de 1,39 %, contre 1,5 % en début d'année.

Les conditions des hypothèques à taux fixe sont basées sur les taux d'intérêt du marché des capitaux. Ces derniers ont de nouveau augmenté au quatrième trimestre. Le rendement des obligations fédérales à dix ans s'élevait à 0,33 % fin décembre, soit 0,13 point de pourcentage de plus qu'à la fin septembre (0,20 %). À titre de comparaison, le rendement était de 0,27 % en début d'année. Les coûts de refinancement des banques, appelés « swaps », ont également augmenté : les swaps sur dix ans sont passés de 0,46 % fin septembre à 0,66 %. Au cours de la même période, les taux de swap sur cinq ans ont doublé, passant de 0,16 % à 0,32 %. Les taux swap sur trois ans sont à nouveau positifs et se situent à 0,14 %. 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.

À la fin du mois de décembre, les taux proposés se situaient dans les fourchettes suivantes : les hypothèques Saron de premier rang étaient proposées en moyenne entre 0,8 et 1,2 %, les hypothèques à taux fixe sur cinq ans entre 1,2 et 1,6 % et les hypothèques à taux fixe sur dix ans entre 1,5 et 1,9 %. Les conditions se sont renchierées par rapport à septembre. Il y a trois mois, les hypothèques Saron se situaient en moyenne entre 0,7 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 1,3 et 1,8 %.

« La récente hausse des taux hypothécaires est due à la hausse des taux du marché des capitaux et à l'élargissement des marges bancaires. Même si les banques ne publient pas leurs marges, l'augmentation de la marge des hypothèques Saron est la plus visible, car leur taux d'intérêt est déterminé exclusivement par la marge depuis l'introduction du taux zéro par la BNS », commente Dirk Renkert.

## **Augmentation des contrats d'hypothèques à taux fixe d'une durée de huit et neuf ans**

Au cours des trois derniers mois, HypoPlus, le partenaire hypothécaire de Comparis, a constaté un léger changement 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 17 %, soit un niveau légèrement inférieur à celui du trimestre précédent (18 %). La part des hypothèques Saron a représenté environ 8 % de l'ensemble des souscriptions, soit légèrement plus qu'au trimestre précédent (environ 7 %).

La part des hypothèques à taux fixe de durée moyenne (de quatre à sept ans) a chuté, passant d'environ 33 % au trimestre précédent à environ 28 % de l'ensemble des contrats. Les hypothèques à taux fixe sur dix ans et plus ont continué de faire l'objet d'une forte demande, représentant un peu plus de 40 % de l'ensemble des contrats conclus.

« Même si la part des hypothèques à taux fixe à long terme reste la plus importante, elle a nettement diminué par rapport à l'année dernière. Il y a un an, cette proportion était environ deux fois plus élevée, atteignant près de 80 %. Après que les taux hypothécaires ont chuté de 2,5 % en moyenne à 1,5 %, un grand nombre de preneuses et preneurs d'hypothèques ont privilégié une grande sécurité de planification. Avec les baisses des taux directeurs de la BNS, la situation a changé et les coûts sont à nouveau plus importants dans les conclusions », explique Dirk Renkert.

Selon Dirk Renkert, la part des hypothèques à taux fixe d'une durée de huit et neuf ans augmente également. Alors qu'au premier trimestre, cette part était encore d'environ 4 %, elle s'élevait à environ 14 % au quatrième trimestre. « Les preneuses et les preneurs d'hypothèques qui recherchent une grande sécurité en matière de planification se fixent souvent une limite personnelle en matière de financement. Si elle est dépassée, ils choisissent des durées qui répondent à nouveau à ces exigences. Ils préfèrent ainsi des hypothèques à taux fixe de huit ou neuf ans moins chères que des hypothèques à taux fixe de dix ans plus chères », déclare Dirk Renkert.

## **Négocier permet de réaliser de belles économies**

Comparis a comparé l'écart moyen entre le taux indicatif et le meilleur taux obtenu par HypoPlus pour les hypothèques à taux fixe sur trois, cinq, dix et quinze ans au 31 décembre 2025 et a calculé le potentiel d'économies sur la durée de l'hypothèque.

Les taux indicatifs calculés par Comparis et présentés ici sont les taux moyens avant négociation publiés par plus de 30 établissements hypothécaires. Les taux effectivement négociés par HypoPlus sont nettement inférieurs : le meilleur taux négocié pour une hypothèque fixe sur dix ans était de 1,48 % au 31 décembre 2025. À la même date, le taux indicatif était de 1,91 %.

## 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 de plus de 30 établissements hypothécaires, 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 avril 2026.

Pour en savoir plus:

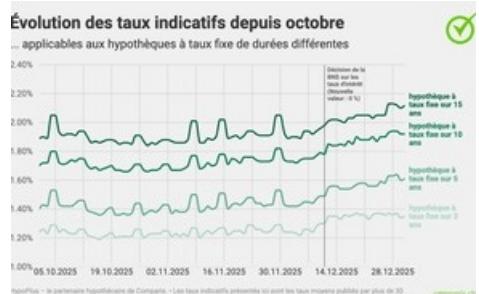
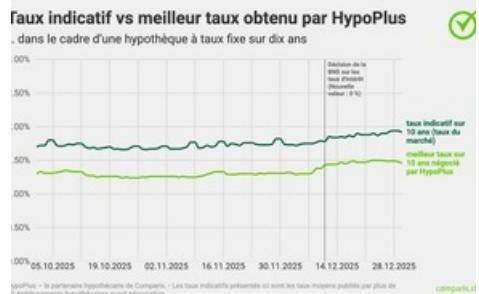
Dirk Renkert  
Expert Argent  
Téléphone: 044 360 53 91  
E-mail: [media@comparis.ch](mailto:media@comparis.ch)  
[comparis.ch/hypoPlus](http://comparis.ch/hypoPlus)

## 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'Etat ne détient de participation dans Comparis.

## Medieninhalte

### des taux Swap



Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/fr/pm/100003671/100937722> abgerufen werden.