

Communiqué de presse

Baromètre des Hypothèques Comparis pour le troisième trimestre 2025

Les taux hypothécaires marquent le pas

En septembre, la Banque nationale suisse (BNS) a mis fin à son cycle de baisse des taux d'intérêt et a maintenu son taux directeur à 0 %. Au troisième trimestre, les conditions du marché hypothécaire suisse n'ont guère changé. Les hypothèques à taux fixe sur dix ans coûtaient en moyenne entre 1,3 et 1,8 %, tandis que les hypothèques à taux fixe sur cinq ans étaient proposées entre 1,0 et 1,5 %. Les hypothèques Saron étaient plus avantageuses, entre 0,7 et 1,2 %. « À 0,2 % par rapport au même mois de l'année précédente, l'inflation d'août se situe dans la fourchette cible de 0 à 2 %. C'est pourquoi la BNS a maintenu son taux directeur à 0 %. Les acteurs du marché s'y attendaient déjà. Il n'y a donc pas eu de changements majeurs dans les taux hypothécaires », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

Zurich, le 9 octobre 2025 – En septembre, la Banque nationale suisse (BNS) a mis fin à son cycle de baisse des taux d'intérêt, qui avait débuté en mars 2024, et a maintenu son taux directeur à 0 %. La BNS fonde sa décision sur l'évolution du renchérissement. Auparavant, l'inflation s'était nettement ralentie ces derniers mois, la baisse des prix de l'énergie et la vigueur du franc ayant fortement réduit le prix des marchandises importées. « À 0,2 % par rapport au même mois de l'année précédente, l'inflation d'août se situe dans la fourchette cible de 0 à 2 %. C'est pourquoi la BNS a maintenu son taux directeur à 0 %. Les acteurs du marché s'y attendaient déjà. Il n'y a donc pas eu de changements majeurs dans les taux hypothécaires », déclare Dirk Renkert, expert Argent Comparis.

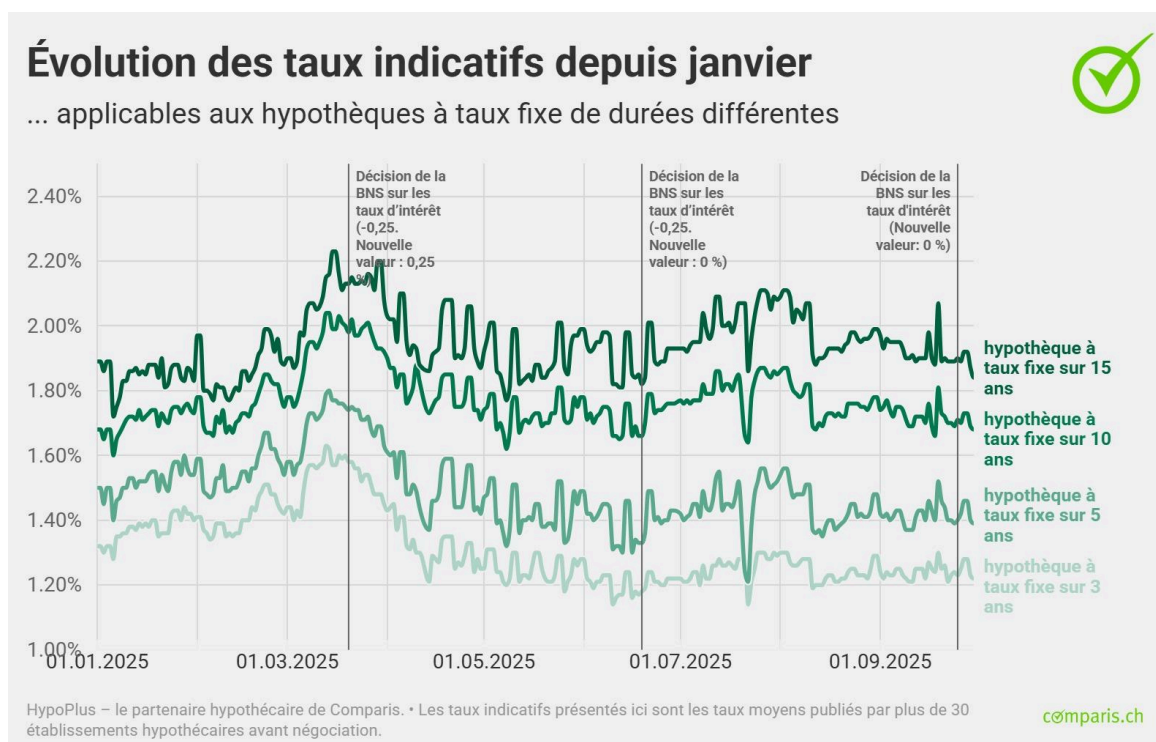
La Banque centrale européenne (BCE) a également maintenu son taux directeur à 2 %. L'inflation était de 2 % en août, ce qui correspond exactement à la valeur cible. En revanche, la Réserve fédérale américaine (Fed) a abaissé son taux d'intérêt de 0,25 point de pourcentage, le ramenant à une fourchette de 4 à 4,25 %. « La Réserve fédérale américaine (Fed) a dû se résoudre à la première baisse de taux de cette année, les fixant entre 4 et 4,25 %. La pression était trop forte, d'autant plus que le marché du travail s'est considérablement détérioré. Néanmoins, l'inflation se maintient à 2,9 % et se situe nettement au-dessus de l'objectif visé de 2 %. Il existe de grandes inquiétudes quant à l'impact de la politique douanière du gouvernement américain sur l'évolution des prix. On peut donc se demander si et quand la Fed continuera à baisser les taux d'intérêt. Le dollar devrait donc continuer à afficher une tendance à la faiblesse par rapport aux autres monnaies et à renchérir les marchandises importées de l'étranger aux États-Unis », estime Dirk Renkert.

Le marché hypothécaire suisse n'est pas affecté par les turbulences douanières

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 1,68 % (état au 30 septembre), soit 0,09 point de pourcentage de moins qu'à la fin juin. Par rapport au début de l'année, ils ne sont inférieurs que de 0,01 point de pourcentage. Le taux indicatif des hypothèques fixes sur cinq ans s'établissait à 1,39 % au 30 septembre, soit un niveau similaire à celui de la fin juin (1,4 %). En début d'année, le taux indicatif des hypothèques à taux fixe sur cinq ans était encore de 1,5 %.

Les conditions des hypothèques à taux fixe sont basées sur les taux d'intérêt du marché des capitaux. Ces derniers ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre. Le rendement des obligations fédérales à dix ans s'élevait à 0,2 % fin septembre, soit 0,21 point de pourcentage en-dessous du niveau de fin juin (0,41 %). À titre de comparaison, le rendement était de 0,27 % en début d'année.

« Malgré toutes les turbulences entourant la politique douanière américaine et les tensions géopolitiques croissantes, le marché hypothécaire suisse n'a pas été affecté. La forte hausse des taux du marché des capitaux fin mars est revenue six mois plus tard presque au niveau du début de l'année et reste encore légèrement inférieure. Dans la situation actuelle, il ne faut pas s'attendre à ce que les taux hypothécaires continuent de baisser de manière significative. Les tensions géopolitiques restent élevées et les effets de la politique douanière sont imprévisibles. L'inflation est également sur la bonne voie. Quant au passage à des taux d'intérêt négatifs, c'est un obstacle psychologique que la BNS ne franchirait probablement qu'en cas d'extrême urgence », comment Dirk Renkert.



[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

Les hypothèques à moyen terme de plus en plus recherchées

À la fin du mois de septembre, les taux proposés étaient les suivants : les hypothèques Saron de premier rang coûtaient 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 %.

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 18 %, soit un niveau légèrement inférieur à celui du trimestre précédent, qui était d'un peu moins de 20 %. La part des hypothèques Saron, en revanche, a perdu un bon tiers et représentait environ 7 % de l'ensemble des souscriptions.

« L'attractivité des hypothèques Saron s'est quelque peu atténuée, car les prestataires exigent des marges plus élevées. Dans le contexte actuel, les preneuses et les preneurs d'hypothèques recherchent davantage de prévisibilité. Cela explique la légère augmentation des souscriptions d'hypothèques à moyen terme au détriment des hypothèques Saron. Les hypothèques Saron restent moins chères que les hypothèques à taux fixe. Les dernières années ont toutefois montré que l'environnement du marché peut évoluer rapidement. Les hypothèques Saron ne conviennent donc qu'aux preneuses et preneurs d'hypothèque capables de supporter le risque de variation des taux d'intérêt », recommande Dirk Renkert.

Les hypothèques à taux fixe de durée moyenne (de quatre à sept ans) ont représenté environ un tiers de l'ensemble des contrats conclus au troisième trimestre, contre un quart au cours des deux premiers trimestres. Les hypothèques à taux fixe sur dix ans et plus ont continué de faire l'objet d'une forte demande, représentant environ 43 % de l'ensemble des contrats conclus.

« Les hypothèques à taux fixe sur dix ans restent la forme de financement la plus populaire. Dans ce contexte, le long horizon de planification en période d'incertitude et des conditions attractives sont déterminants », 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 septembre 2025 et a calculé le potentiel d'économies sur la durée de l'hypothèque – qui s'avère considérable.

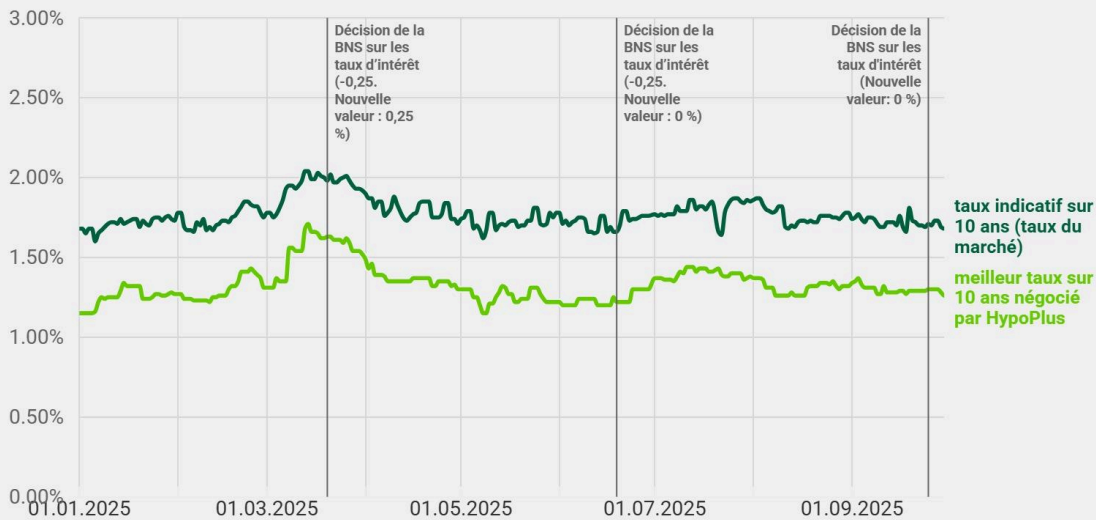
Durée de l'hypothèque à taux fixe	Taux indicatif (date de référence : 30.09.2025)	Meilleur taux obtenu par HypoPlus (date de référence : 30.09.2025)	Potentiel d'économies avec une hypothèque de 750 000 francs
Trois ans	1,22 %	0,88 %	7650 francs
Cinq ans	1,39 %	1,00 %	14 625 francs
Dix ans	1,68 %	1,26 %	31 500 francs
Quinze ans	1,84 %	1,45 %	43 875 francs

Sources : Comparis, HypoPlus

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 1,26 % (état : 30 septembre 2025). Le taux indicatif est quant à lui de 1,68 %.

Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par HypoPlus

... dans le cadre d'une hypothèque à taux fixe sur dix ans



HypoPlus – le partenaire hypothécaire de Comparis. * Les taux indicatifs présentés ici sont les taux moyens publiés par plus de 30 établissements hypothécaires avant négociation.

comparis.ch

[Vers le graphique \(code d'intégration en annexe\)](#)

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 janvier 2026.

Pour en savoir plus :

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

Annexe

Code d'intégration de l'infographie

« Évolution des taux indicatifs depuis janvier »

iframe :

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25449973/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups
allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script :

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25449973?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

« Taux indicatif vs meilleur taux obtenu par HypoPlus »

iframe :

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/25450013/embed' title='Interactive or visual content'
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups
allow-popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

script :

```
<div class="flourish-embed flourish-chart" data-src="visualisation/25450013?1068018"><script
src="https://public.flourish.studio/resources/embed.js"></script><noscript></noscript></div>
```

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 de télécommunications. 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, Richard Eisler. Aucune autre entreprise ni l'État ne détient de participation dans Comparis.