

Perspectives hypothécaires (édition : 30.09.2025)

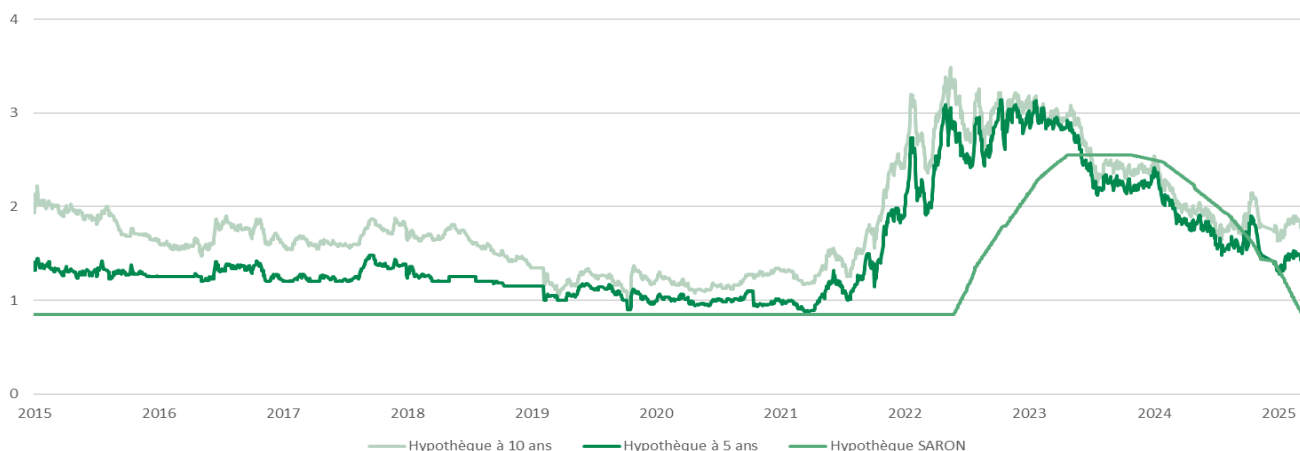
La BNS s'arrête à « zéro »

La Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à 0% lors de sa réunion de septembre. Avec ce statu quo, l'institution met un terme à sa série de six baisses consécutives du taux d'intérêt. Ce dernier avait atteint 1,75% en mars 2024. Compte tenu de l'évolution récente de l'inflation, cette décision n'a pas surpris. Ces derniers mois, les prix à la consommation ont quelque peu rebondi, s'établissant à 0,2% en août. Selon les projections de la BNS, l'inflation devrait terminer l'année à ce niveau, avant d'accélérer en 2026 et en 2027. Sur le front de la croissance, les perspectives ont toutefois été revues à la baisse en raison de la pression exercée par les droits de douane américains sur les principaux secteurs de l'industrie suisse.

Nous continuons à tabler sur un taux directeur inchangé lors des prochains trimestres. D'une part, les perspectives d'inflation indiquent que la politique actuelle est compatible avec le mandat de stabilité des prix. De l'autre, la volonté de la BNS de passer en territoire négatif semble limitée en raison des défis que cela engendrerait pour les acteurs de l'économie suisse. En d'autres termes, seule une dégradation significative de l'économie pourrait justifier une baisse de taux supplémentaire. Selon les marchés, la probabilité d'un tel scénario se situe à 25%.

Sans changement attendu du côté de la politique monétaire, le potentiel de baisse sur les taux hypothécaires nous paraît faible. Le coût des hypothèques fixes pourrait même s'apprécier d'ici à douze mois, à mesure que les investisseurs réduisent leurs attentes concernant l'introduction des taux négatifs. Dans cette optique, les conditions des hypothèques SARON devraient rester stables.

Evolution des taux hypothécaires en %



Taux et tendances

	Taux passés		Taux courant	Tendance
	12 mois	6 mois		12 mois
Hypothèque SARON	2.20%	1.50%	0.95%	→
Hypothèque fixe 5 ans	1.85%	1.80%	1.50%	↗
Hypothèque fixe 10 ans	1.95%	2.10%	1.80%	↗

Indications importantes: Les indications figurant dans le présent document ont un caractère purement informatif et ne constituent en aucun cas un conseil en placement strict ou toute autre recommandation. Les taux de change en devises peuvent affecter négativement la valeur, le prix ou le revenu d'un placement quelconque mentionné dans ce document en fonction de la monnaie de référence de l'investisseur. Bien que les informations aient été puisées aux meilleures sources, la BCN ne fournit aucune garantie quant à leur exactitude, à leur exhaustivité et à leur actualité. Les Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière de l'Association suisse des banquiers ne sont pas applicables au présent document

Stratégie des échéances

La solution optimale pour votre hypothèque

Pour un bon équilibre entre flexibilité et sécurité, nous recommandons de combiner différentes hypothèques et diverses durées. Ainsi, vous tenez compte des éventuelles fluctuations de taux et réduisez le risque de devoir prolonger l'ensemble de vos hypothèques lors d'une période de taux d'intérêts élevés. Votre situation et vos besoins sont au centre de notre recommandation. C'est pourquoi nous avons établi trois stratégies, que nous vous présentons ci-dessous :

Votre stratégie

Sécuritaire

- Aucun changement significatif dans votre vie dans les années à venir.
- La maîtrise de votre budget est importante et vous souhaitez un loyer fixe.

Équilibrée

- Des changements pourraient intervenir dans votre vie au cours des prochaines années (emploi, retraite, vente).
- Vous pouvez assumer certaines fluctuations de votre loyer.

Dynamique

- Vous envisagez des changements dans votre vie à brève échéance tel qu'un déménagement ou la retraite.
- Vous recherchez de la flexibilité, vous suivez l'évolution du marché et vous êtes prêts à assumer les fluctuations de loyer liées.

Nos propositions

Hypothèques fixes avec différentes durées :



■ 40% Fixe à 7 ans
■ 60% Fixe à 10 ans

Combinaison d'hypothèque fixe et d'hypothèque SARON :



■ 50% Hypothèque SARON¹
■ 50% Fixe à 8 ans

Combinaison d'hypothèque fixe et d'hypothèque SARON :



■ 75% Hypothèque SARON¹
■ 25% Fixe à 3 ou 5 ans

¹ En cas de vente option SARON Rollover privilégiée

Options de financement

Prêt hypothécaire Hypoflex

En cas de vente de votre bien immobilier avant l'échéance du contrat, vous pouvez rembourser votre taux fixe par anticipation, sans pénalité.

➔ Retrouvez les conditions sur bcn.ch/hypoflex ou en scannant le code QR ci-contre.



Prêt hypothécaire EcoHabitat

La BCN favorise la construction, l'acquisition et la rénovation des biens immobiliers s'inscrivant dans une approche durable. En soutien à votre démarche, nous vous proposons de nombreux avantages financiers.

➔ Retrouvez les conditions sur bcn.ch/ecohabitat ou en scannant le code QR ci-contre.



Prêt hypothécaire Hyposafe

Combinez à votre hypothèque une assurance décès afin de garantir à vos héritiers sécurité financière à des conditions très avantageuses.

➔ Retrouvez les conditions sur bcn.ch/hyposafe ou en scannant le code QR ci-contre.



Prêt hypothécaire Hypoprime

La BCN soutien votre projet d'acquies votre future résidence principale en vous offrant les premiers mois de vos intérêts hypothécaires.

➔ Retrouvez les conditions sur bcn.ch/hypoprime ou en scannant le code QR ci-contre.



Avantages BCN

Assurance « Séisme »²

En tant que propriétaire d'un bien immobilier financé auprès de notre établissement, vous bénéficiez d'une couverture d'assurance offerte, jusqu'à concurrence du montant de votre prêt hypothécaire.

➔ Retrouvez les conditions sur bcn.ch/seisme ou en scannant le code QR ci-contre.



² Valable jusqu'au 31 décembre 2027