RAIFFEISEN



Suppression de la valeur locative: n’attendez pas pour planifier vos rénovations

Evénement en ligne
Raiffeisen Suisse | 12 novembre 2026

Bienvenue



CYRIL BERSIER
Responsable prévoyance et assurance
Banque Raiffeisen Broye Vully Lacs



LUIS ANNONI
MSc HEC, Expert fiscal diplômé
Associé, BDO SA

RAIFFEISEN

Vous avez des questions?

Posez-les via le chat. Nous y répondrons en direct à la fin de la présentation.

RAIFFEISEN

Ce qui vous attend aujourd’hui

1. Changement du système d’imposition de la propriété du logement: quel impact sur les rénovations?
2. Comment aborder les rénovations?
3. Comment procéder pour le financement?
4. Vos questions

RAIFFEISEN

Faits et chiffres sur les besoins en matière de rénovation

70%

du parc immobilier date d'avant 1980

1,5 mio

de maisons présentent un besoin de rénovation énergétique

1%

de taux de rénovation par an – accélérer le rythme est un défi depuis des années



900'000 chauffages à énergie fossile devraient être remplacés d'ici 2050*. Cela représente environ 30'000 installations par an.

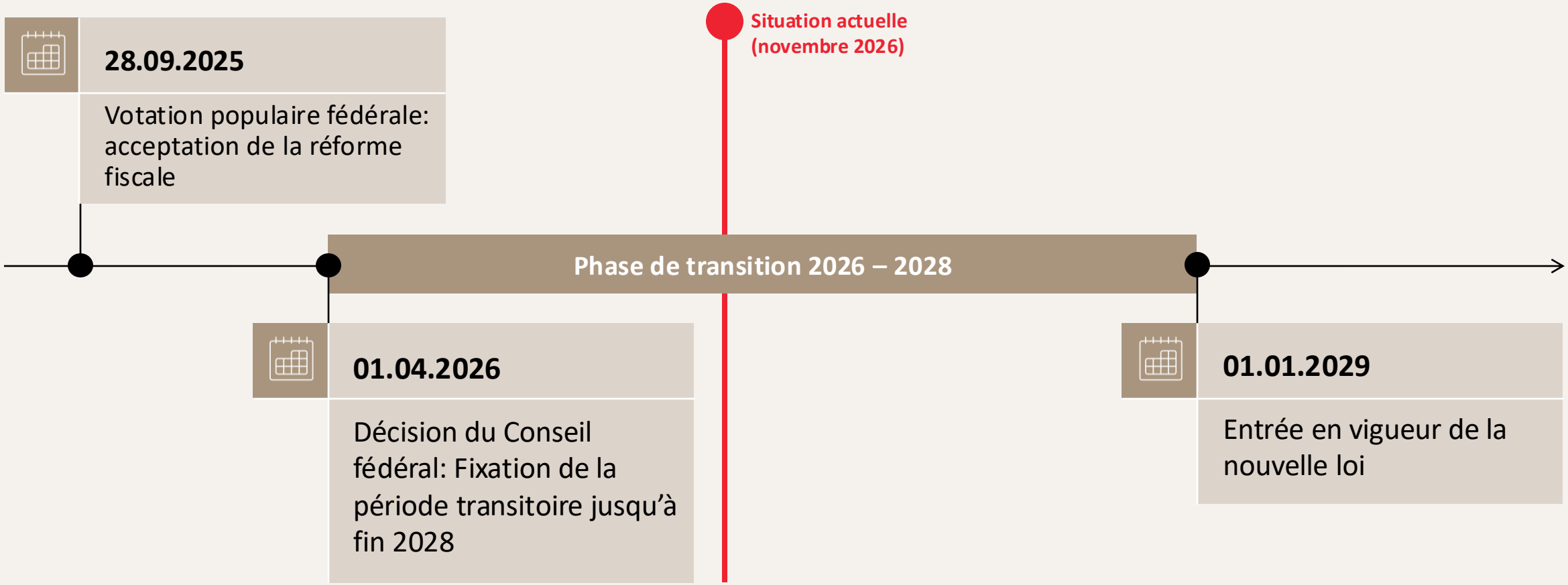
* Zéro émission nette en 2050: décarbonisation du parc immobilier suisse

RAIFFEISEN

① Changement du système d’imposition de la propriété du logement: quel impact sur les rénovations?

RAIFFEISEN

Où en sommes-nous aujourd’hui?



Quels frais puis-je déduire de mon revenu imposable

jusqu'à fin 2028, puis à partir de janvier 2029?

- ✓ Déductible
- ? Encore inconnu
- ✗ Non déductible

	Immeubles habités par leurs propriétaires, y compris les résidences secondaires				Immeubles loués et mis en fermage			
	Au niveau fédéral		Au niveau cantonal		Au niveau fédéral		Au niveau cantonal	
	Jusqu'au 31.12.2028	A partir du 01.01.2029	Jusqu'au 31.12.2028	A partir du 01.01.2029	Jusqu'au 31.12.2028	A partir du 01.01.2029	Jusqu'au 31.12.2028	A partir du 01.01.2029
Déduction fiscale pour l'entretien de l'immeuble	✓	✗	✓	✗	✓	✓	✓	✓
Déduction fiscale pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?
Déduction fiscale des frais de démolition en cas de construction de remplacement	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?
Déduction fiscale pour les travaux de restauration de monuments historiques	✓	✓	✓	?	✓	✓	✓	?
Report de déduction*	✓	✗	✓	?	✓	✗	✓	?

* Pour les mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement

Commencez à planifier vos rénovations et évaluez les investissements à venir

Avertissement: cette représentation du changement du système d'imposition de la propriété du logement est incomplète – pour une présentation complète (par exemple déduction pour l'acquisition d'un premier logement, méthode proportionnelle restrictive, impôt réel), rendez-vous sur raiffeisen.ch/valeur-locative

RAIFFEISEN

Les investissements préservant la valeur visent à maintenir le standard d'habitation existant



✓ ⟶ ✗ plus déductible à partir de 2029

Exemples

- Moderniser une ancienne cuisine
- Remplacer une douche, une baignoire, des toilettes ou un lavabo
- Rénover les allées du jardin

Conséquences fiscales

- Déduction du revenu imposable au titre de frais d'entretien
- Déduction forfaitaire ou selon les frais effectifs

RAIFFEISEN

Les investissements accroissant la valeur visent à augmenter l'utilité, le confort et la valeur du bien



Exemples

- Agrandir la cuisine
- Intégrer des toilettes pour les invités
- Aménager un jardin d'hiver

✕ ⟶ ✕ toujours non déductible

Conséquences fiscales

- La valeur fiscale du bien immobilier augmente
- La valeur locative est augmentée (jusqu'à fin 2028)
- A prendre en compte en cas de vente du bien (impôt sur les gains immobiliers)

RAIFFEISEN

Cas particulier: les rénovations énergétiques augmentent la valeur d'un bien immobilier



Au niveau fédéral ✓ → ✗ plus déductible à partir de 2029

Au niveau cantonal ✓ → ? encore inconnu

Exemples

- Isolation thermique de la façade
- Installation photovoltaïque
- Remplacement d'un chauffage au mazout par une pompe à chaleur

Conséquences fiscales

- Déduction du revenu imposable au titre des frais d'entretien

Commencez à planifier vos rénovations et évaluez les investissements à venir

RAIFFEISEN

Exemple de planification pour les rénovations

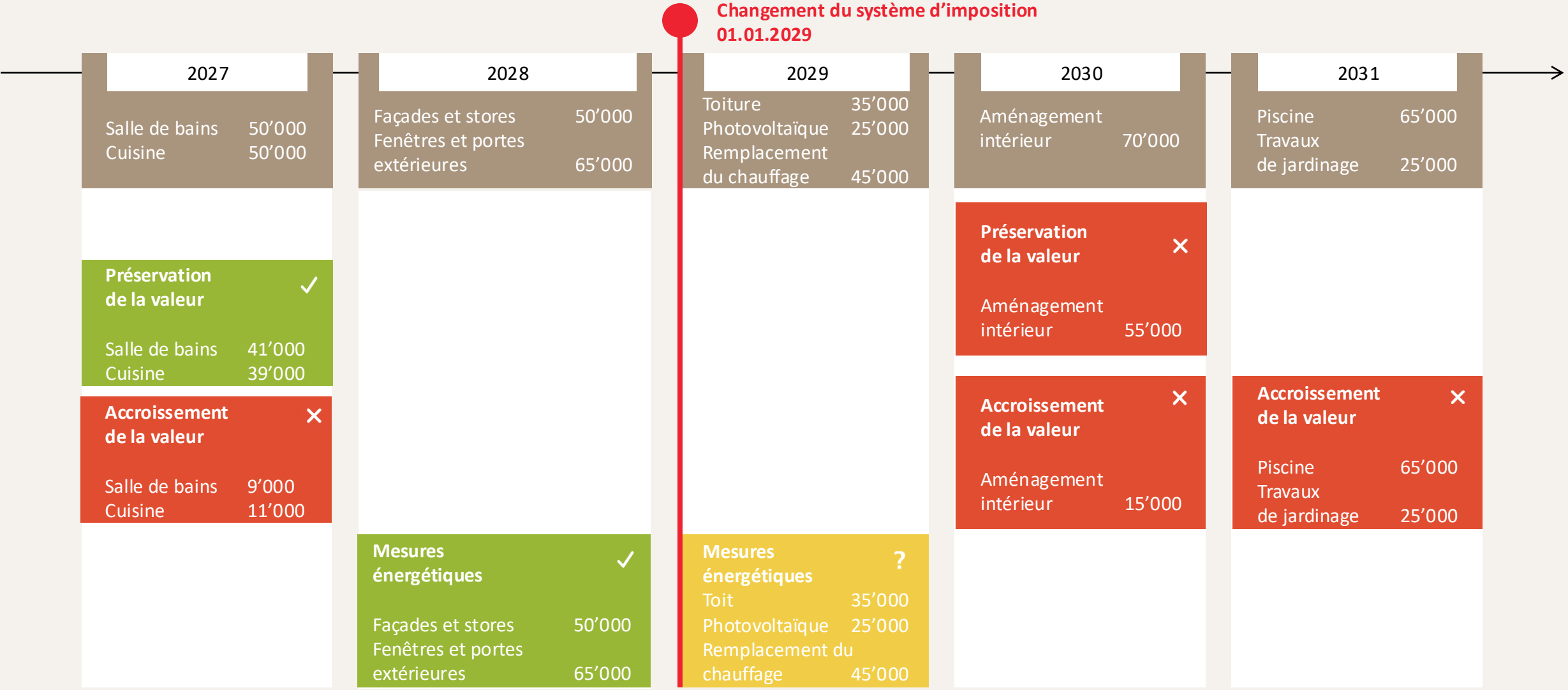


Maison individuelle nécessitant des rénovations

- Rénovations planifiées par étapes
- Total des coûts d’investissement CHF 480’000

RAIFFEISEN

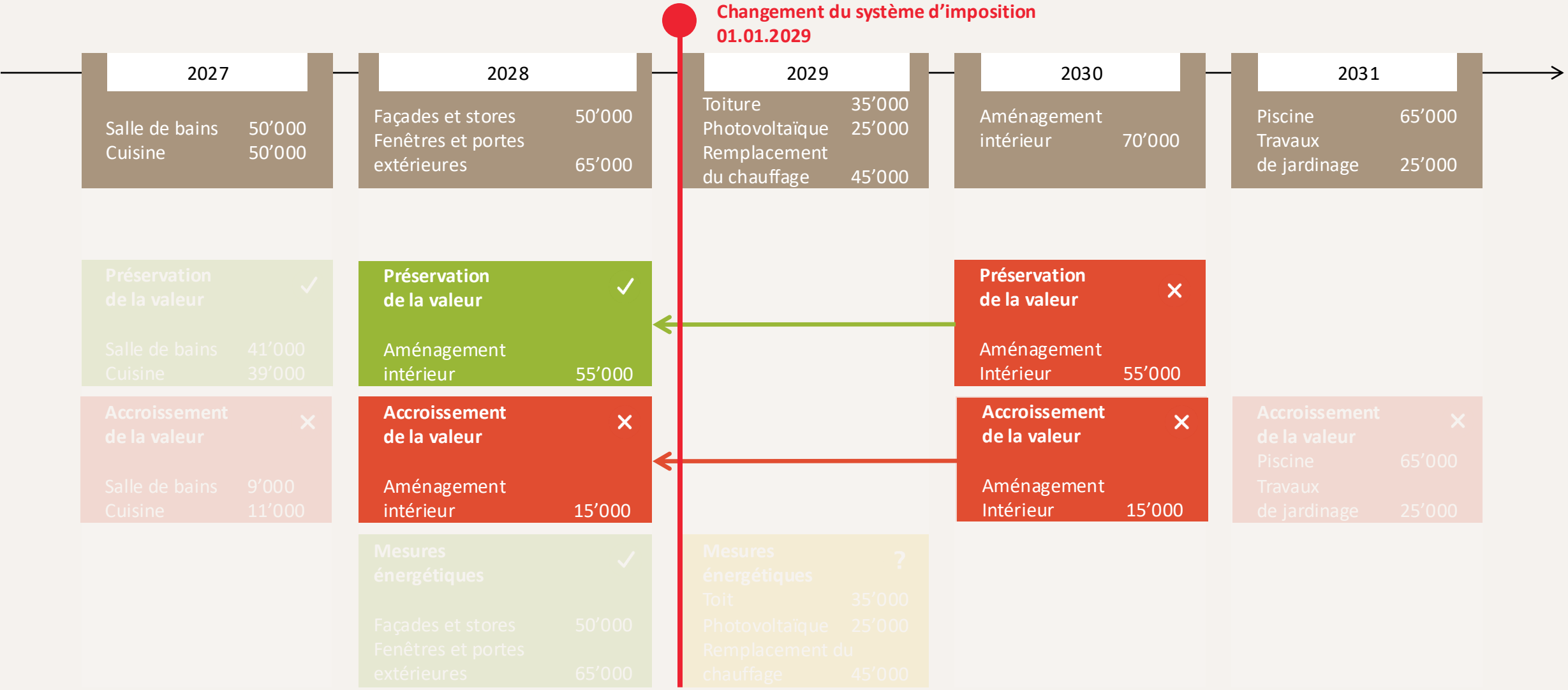
Exemple de planification pour les rénovations



Tous les montants en CHF

RAIFFEISEN

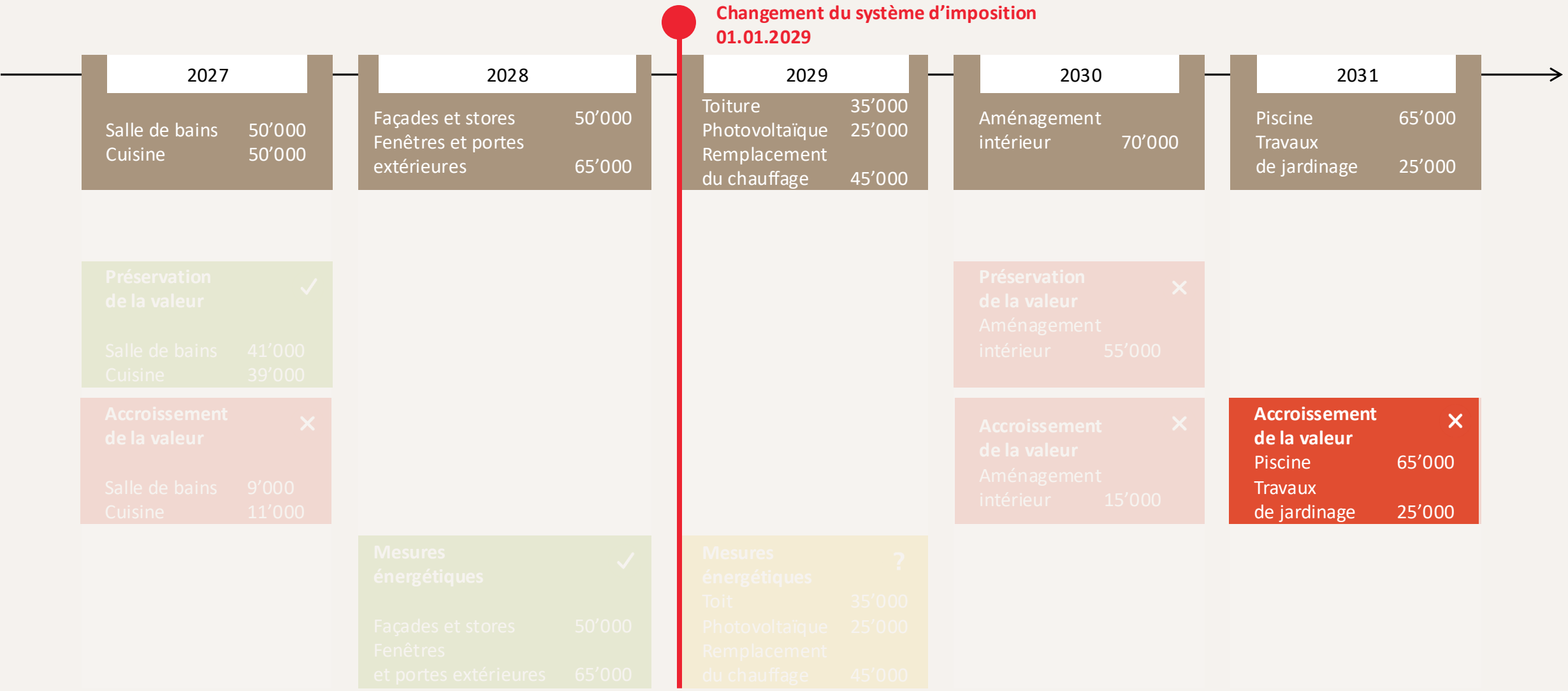
Exemple de planification pour les rénovations



Tous les montants en CHF

RAIFFEISEN

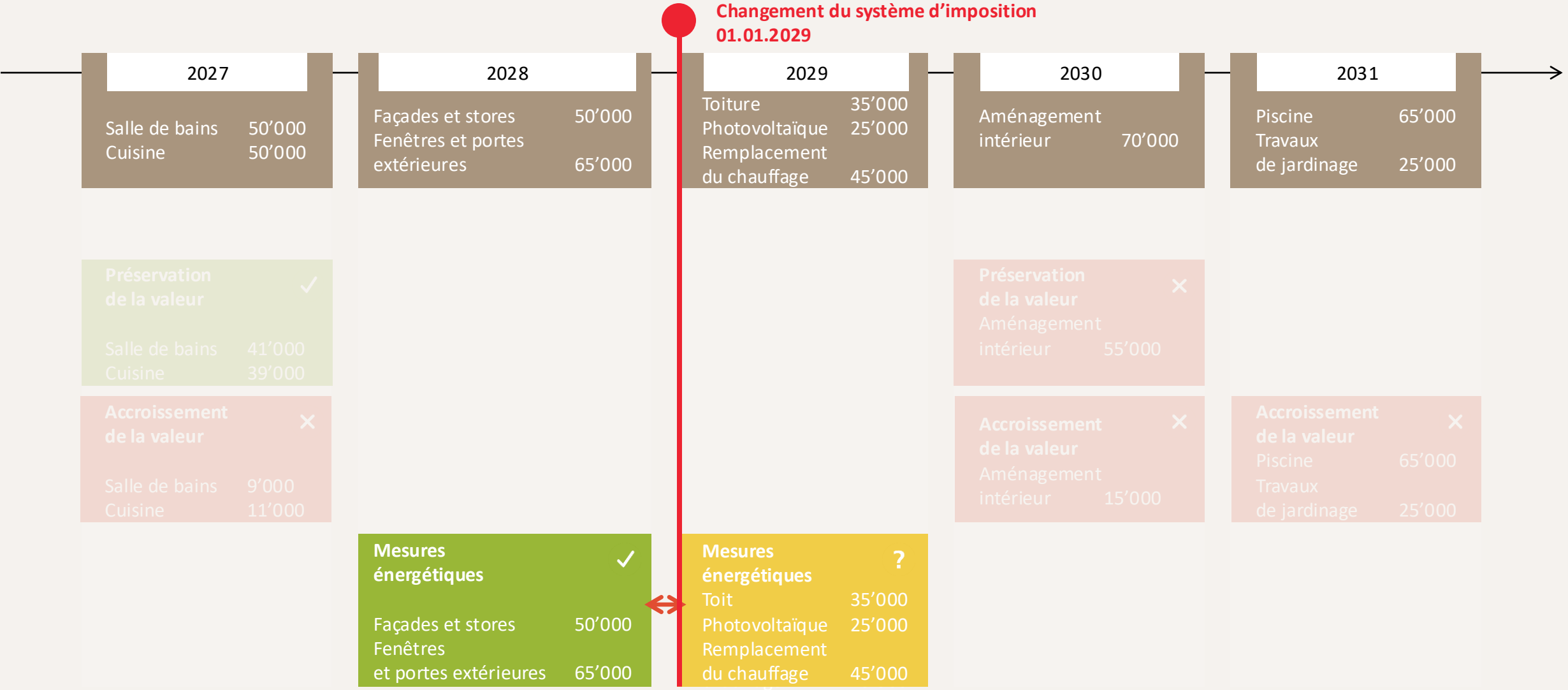
Exemple de planification pour les rénovations



Tous les montants en CHF

RAIFFEISEN

Exemple de planification pour les rénovations



Tous les montants en CHF

RAIFFEISEN

Propriété par étages



- Les règlements pour les PPE sont identiques à ceux des maisons individuelles

- **Conseil:** vérifiez le fonds de rénovation et planifiez les rénovations à entreprendre

② Comment aborder les rénovations?

RAIFFEISEN

Prêt pour l’avenir: votre bien immobilier, sa rénovation et son financement



RAIFFEISEN

Prêt pour l’avenir: votre bien immobilier, sa rénovation et son financement



1

Comment adapter mon bien immobilier aux exigences de demain?

Définir le cadre des futurs projets de rénovation:

- Situation personnelle et familiale
- Utilisation future prévue du bien
- Etat actuel du bien immobilier
- Risques climatiques et naturels

2

Dans quel ordre entreprendre les rénovations?

3

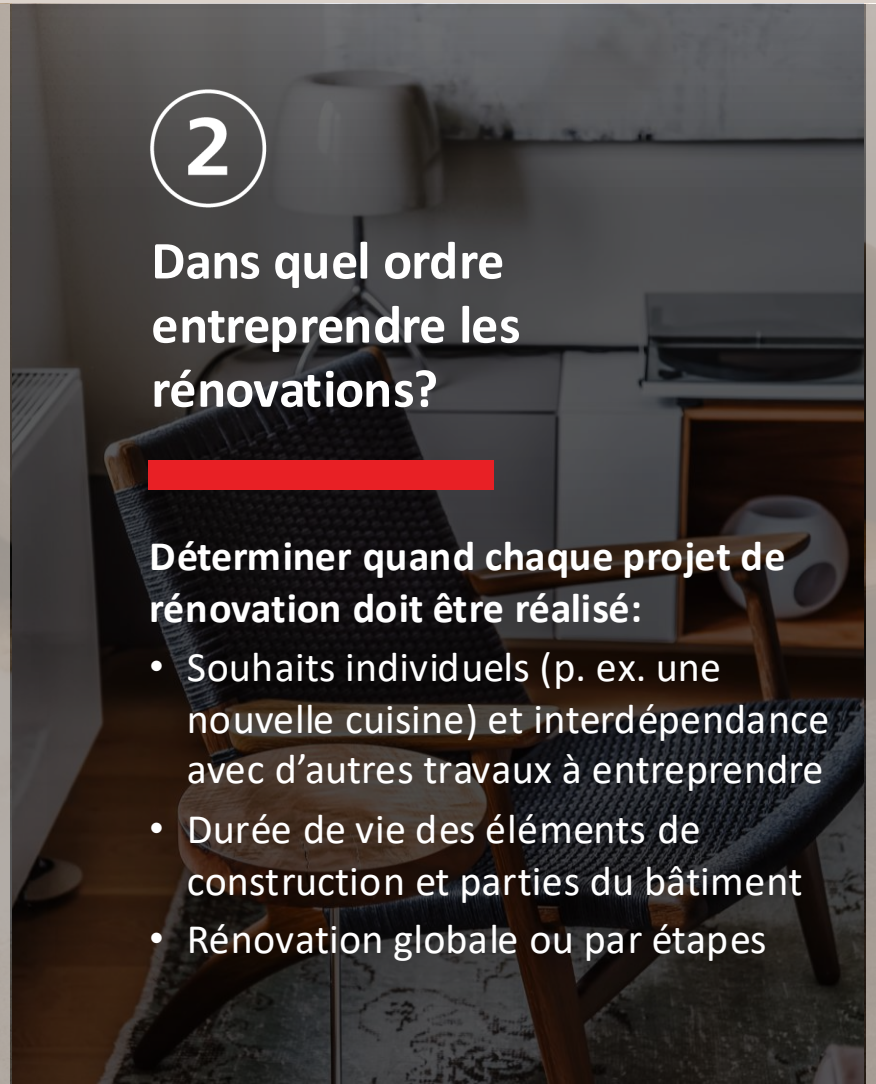
Comment puis-je financer mes projets?

RAIFFEISEN

Prêt pour l’avenir: votre bien immobilier, sa rénovation et son financement

1

Comment adapter mon bien immobilier aux exigences de demain?



2

Dans quel ordre entreprendre les rénovations?

Déterminer quand chaque projet de rénovation doit être réalisé:

- Souhaits individuels (p. ex. une nouvelle cuisine) et interdépendance avec d’autres travaux à entreprendre
- Durée de vie des éléments de construction et parties du bâtiment
- Rénovation globale ou par étapes

3

Comment puis-je financer mes projets?

RAIFFEISEN

Les offres adaptées à chaque phase de rénovation

Information	Analyse	Subventions	Planification et mise en œuvre
• Développer ses connaissances	• Evaluer l'état du bâtiment • Etat des lieux de la situation	• Recourir aux aides financières • **Important:** demander les subventions avant de débuter les travaux	• Définir et mettre en œuvre une solution de rénovation adaptée
Schweizerische Eidgenossenschaft Confédération suisse Confederazione Svizzera Confederaziun svizra **Office fédéral de l'énergie OFEN** suisseénergie RAIFFEISEN	eVALO CECB Conseil incitatif «chauffez renouvelable» *une offre de SuisseEnergie*	FRANCS ENERGIE Le Programme Bâtiments	individuel Architecte, planificatrice / planificateur, maître d'œuvre, spécialistes

Votre Banque Raiffeisen vous accompagne dès le début dans votre planification financière, à court et à long terme.

Offre: Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)



Rénovation énergétique globale

- Avec le CECB® Plus, vous obtenez:
  - jusqu'à cinq concepts de rénovation adaptés à votre bien immobilier (enveloppe du bâtiment, chauffage, production d'eau chaude)
  - des informations sur les coûts, les subventions, les économies
  - un certificat énergétique officiel accompagné d'un rapport de conseil détaillé (éventuellement nécessaire pour demander des subventions)
- Durée: environ 2 heures sur place
- Prix indicatif (maison individuelle): entre CHF 1'400 et CHF 2'100 (selon le bâtiment, la région) déduction faite des subventions
- Renseignez-vous auprès d'une conseillère ou d'un conseiller de votre Banque Raiffeisen locale, ou consultez www.cecb.ch ou norm.ch.

RAIFFEISEN

Informations pour le remplacement du chauffage

Offre:

Conseil incitatif «chauffez renouvelable»

Conseil incitatif «chauffez renouvelable» *une offre de SuisseEnergie*



- Grâce au conseil incitatif gratuit «chauffez renouvelable», vous bénéficiez:
  - d'une analyse sur place de l'état de votre bien par un·e spécialiste qualifié·e
  - de propositions personnalisées de systèmes de chauffage aux énergies renouvelables (avec comparaison des coûts)

- Conditions d'éligibilité:
  - Le système de chauffage principal a plus de 10 ans.
  - Aucun conseil incitatif n'a été réalisé jusqu'à présent.

- Durée: environ 1,5 heure sur place

- Plus d'informations: suisseenergie.ch

RAIFFEISEN

③ Comment le financement s’effectue-t-il?

RAIFFEISEN

Prêt pour l’avenir: votre bien immobilier, sa rénovation et son financement



Prêt pour l’avenir: votre bien immobilier, sa rénovation et son financement



1

Comment adapter mon bien immobilier aux exigences de demain?

2

Dans quel ordre entreprendre les rénovations?

3

Comment puis-je financer mes projets?

Planifiez le financement des investissements à venir:

- Estimation des coûts
- Subventions
- Solutions bancaires appropriées (p. ex. hypothèque, plan d’épargne)
- Conséquences fiscales

RAIFFEISEN

Comment préparer le financement des projets de rénovation?



Ressources disponibles

Epargne

Hypothèque

Autres

Différentes possibilités s’offrent à vous

RAIFFEISEN

Rénovation: exemple de financement (total 480’000)

2027	2028	2029	2030	2031
Salle de bains 50’000 Cuisine 50’000	Façades et stores 50’000 Fenêtres et portes extérieures 65’000	Toiture 35’000 Photovoltaïque 25’000 Remplacement du chauffage 45’000	Aménagement intérieur 70’000	Piscine 65’000 Travaux de jardinage 25’000
Pilier 3a personne 1 100’000	Augmentation de l’hypothèque 115’000	Pilier 3a personne 2 105’000	Donation 70’000	Fonds d’épargne 90’000

Tous les montants sont en CHF

RAIFFEISEN

Faites analyser votre situation personnelle globale

Bilan personnel

- **Etat du bien immobilier**
  – Investissements prévus
  – Entretien courant
- **Situation financière**
  – Planification des réserves financières
  – Réserve financière pour les imprévus
  – Niveau de vie et capacité financière après la retraite
- **Situation en matière de prévoyance**
  – Lacunes de prévoyance dans le 2e ou 3e pilier
- **Souhaits et objectifs personnels**

Nombreuses solutions possibles

- **Investir son patrimoine dans le bien immobilier**
  – Rénovations
  – Amortissement de l'hypothèque
- **Optimiser sa prévoyance**
  – Versements dans le 2e pilier (caisse de pension)
  – Optimisations avec le 3e pilier (y compris les versements rétroactifs)
- **Investir son patrimoine sous forme de placements**
  – Solutions de placement adaptées à l'horizon de placement ainsi qu'à la disposition et à la capacité à prendre des risques

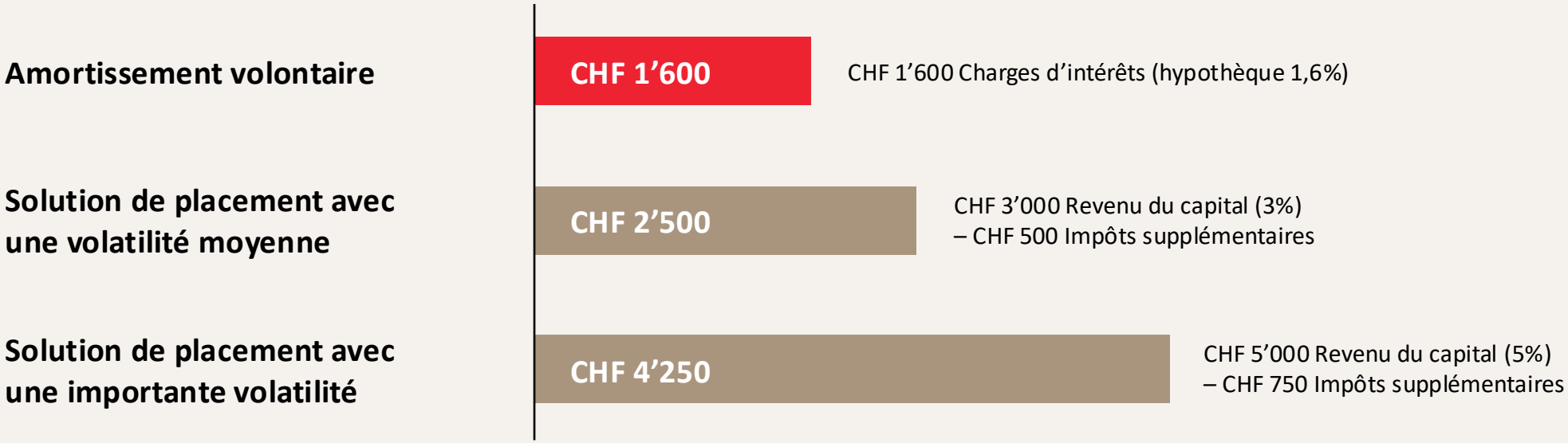
Contactez votre conseillère ou conseiller pour bénéficier d'un conseil personnalisé dans le cadre d'une planification financière ou d'un financement!

RAIFFEISEN

Digression: placer ou amortir

Exemple de calcul après la suppression de la valeur locative
Montant disponible de CHF 100’000

Qu’est-ce que je gagne ou qu’est-ce que j’épargne avec CHF 100’000?



RAIFFEISEN

Enregistrement de l’événement en ligne «Enregistrement événement en ligne **«Suppression de la valeur locative: qu’est-ce que cela signifie pour moi?»** du 4 février 2026 **pour des informations complètes**



RAIFFEISEN

④ Questions et réponses

RAIFFEISEN

En résumé

- Vérifiez le calendrier des travaux d’entretien et des rénovations prévues ainsi que les versements dans le fonds de rénovation.
- Donnez la priorité aux investissements fiscalement déductibles jusqu’à fin 2028.
- Suivez activement l’évolution des dispositions cantonales.
- Analysez votre situation et définissez les possibilités qui s’offrent à vous grâce à un conseil global.

Pour rester informé·e au sujet de la suppression de la valeur locative:

raiffeisen.ch/valeur-locative

RAIFFEISEN

Merci.

Nous nous réjouissons de recevoir vos commentaires sur cet événement.

Scannez le code QR et donnez-nous votre avis: