

## Et si la valeur locative était supprimée?

- **L'abolition de la valeur locative rendrait la propriété du logement nettement plus attractive dans le contexte actuel de taux bas**
- **La pénurie de logements qui s'accroît dissuade de plus en plus de personnes de déménager**
- **L'avantage financier de la propriété du logement par rapport à la location ne cesse de croître et pourrait atteindre jusqu'à 30% d'ici à la fin de l'année**
- **Le secteur de l'hôtellerie et de la restauration doit transformer et rénover ses immeubles pour optimiser leur efficacité**

*Saint-Gall, le 18 février 2025.* Après que le Parlement a décidé de modifier le système d'imposition de la propriété du logement, le peuple et les cantons auront le dernier mot dans les urnes. Si le projet est adopté, les propriétaires de logements pourront, selon le profil de leur ménage, réaliser d'importantes économies d'impôts dans le contexte actuel de faibles taux d'intérêt. Grâce à la déduction élevée pour l'acquisition d'un premier logement, ce sont les couples nouvellement acquéreurs qui profiteraient le plus de la réforme. Les ménages ayant un faible taux d'endettement, par exemple de nombreux retraités, en sortiraient également gagnants. En revanche, les propriétaires d'immeubles nécessitant des rénovations seraient les moins avantagés. En effet, les travaux de rénovation préservant la valeur et les frais d'entretien forfaitaires ne pourraient plus être déduits du revenu imposable.

### Augmentation inégale de la valeur des logements

En cas de suppression de la valeur locative, la propriété du logement deviendrait dans l'ensemble sensiblement plus attrayante sur le plan financier, et dans l'environnement de marché actuel, sa valeur augmenterait donc également. La valeur des biens immobiliers nécessitant des rénovations pourrait toutefois diminuer si, comme le prévoit la réforme, les déductions fiscales latentes disparaissent. «Le secteur de la construction, entre autres, fait partie des perdants potentiels de la réforme. Pendant la phase de transition précédant l'entrée en vigueur de la réforme, il devrait certes profiter à court terme de nombreux mandats de dernière minute, mais à long terme, la suppression d'une grande partie des déductions fiscales pour frais d'entretien entraînera une baisse des fonds consacrés à la rénovation d'immeubles d'habitation», explique Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse. Si le niveau actuel des taux se maintient, l'administration fiscale devrait elle aussi s'attendre à des pertes de revenus de l'ordre de plusieurs milliards de francs dans le sillage de la réforme. «D'après nos calculs, ce n'est qu'à partir de taux d'intérêt d'environ 3% que les allègements fiscaux et les charges fiscales commencent à s'équilibrer. Il est toutefois difficile d'évaluer la probabilité que la réforme envisagée soit acceptée dans les urnes. Même si les propriétaires de logements sont nettement minoritaires en Suisse, selon nos analyses, leur participation politique a par le passé été largement supérieure à la moyenne de la population suisse», explique Fredy Hasenmaile.

### La raréfaction des opportunités de déménager maintient les locataires captifs

La pénurie persistante de logements se répercute dans le comportement de la population suisse. Face à la difficulté à trouver un bien adapté et à l'augmentation galopante des loyers du marché, de nombreux locataires sont

contraints de faire des compromis toujours plus importants, ce qui se traduit par des nets déplacements vers les communes périphériques, voire par l'abandon des projets de déménagements. Le nombre de personnes qui déménagent chaque année en Suisse a diminué de 74'000 depuis 2020. Ces adaptations de comportement, ainsi qu'une immigration légèrement plus faible dernièrement, ont quelque peu freiné la pénurie de l'offre de logements. Dans le même temps, les premières impulsions se font ressentir du côté de la construction. En 2024, le nombre de logements pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée a grimpé de 8%. «Cette hausse n'est toutefois qu'une goutte d'eau dans l'océan. En effet, même une augmentation de l'activité de construction effective de cette ampleur ne suffirait pas à compenser le déficit qui s'est creusé ces trois dernières années entre les nouveaux ménages et les nouvelles constructions de logements», commente Fredy Hasenmaile. Tant que l'activité de construction n'augmentera pas davantage et que le marché locatif ne sera pas équilibré, la charge des coûts du logement continuera de s'alourdir à long terme pour les locataires. A court terme toutefois, deux baisses du taux d'intérêt de référence, attendues d'ici à la fin de l'année, soulageront quelque peu les locataires actuels.

## **Inversion fulgurante de la tendance sur le marché immobilier**

Les récentes baisses de taux ont encore accru l'avantage d'être propriétaire de son logement en termes de coûts, au cours de l'année écoulée. Pour un appartement classique de quatre pièces, un acheteur peut actuellement économiser environ 17% sur ses coûts de logement par rapport à un locataire. Avec les nouvelles baisses attendues des taux directeurs, cet avantage est encore appelé à s'accroître au cours de l'année, jusqu'à environ 30%, du moins pour les hypothèques du marché monétaire. Grâce à ce net gain d'attractivité, la demande de logements en propriété a récemment enregistré un rebond substantiel. Ainsi, les changements de propriétaire ont augmenté d'environ 4% pour les maisons individuelles et de 6,5% pour les appartements en propriété au second semestre 2024. «La dynamique des prix, qui avait nettement ralenti jusqu'au milieu de l'année 2024, s'accélère déjà à nouveau. Le ralentissement du marché immobilier provoqué par la hausse des taux post-COVID a donc pris fin. Les signaux indiquent un changement de direction fulgurant», ajoute Fredy Hasenmaile.

## **Les transformations et les rénovations donnent du punch à l'hôtellerie et à la restauration**

Selon l'analyse des experts du marché immobilier de Raiffeisen Suisse, les chiffres d'affaires réjouissants dans l'hôtellerie et la restauration sont trompeurs quant à la situation réelle de ce secteur. L'environnement de marché toujours difficile se reflète également dans les segments immobiliers correspondants. Les projets de nouvelles constructions sur ce marché saturé sont peu nombreux, tandis que de gros investissements sont consentis dans les rénovations et les transformations. «Grâce à des mesures d'efficacité et des économies d'échelle dans la construction, la branche donne un coup de jeune à son parc immobilier afin de maîtriser la forte pression sur ses coûts avec des effectifs de plus en plus réduits», analyse Fredy Hasenmaile.

**Renseignements:** Service de presse de Raiffeisen Suisse  
021 612 51 11, [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch)  
Fredy Hasenmaile, chef économiste de Raiffeisen Suisse  
044 745 38 76, [fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch](mailto:fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch)

**Photos :** Vous trouverez les photos de nos expertes et experts ainsi que d'autres images à votre disposition sous [www.raiffeisen.ch/medias](http://www.raiffeisen.ch/medias).

## **Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse**

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur le marché bancaire suisse et la Banque suisse de détail offrant la meilleure proximité avec la clientèle. Comptant plus de deux millions de sociétaires et 3,71 millions de clientes et clients, le Groupe Raiffeisen est présent sur 779 sites répartis dans toute la Suisse. Les 218 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont sociétaires de Raiffeisen Suisse société coopérative. Raiffeisen Suisse société coopérative assure la gestion et la surveillance stratégiques de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 30 juin 2024, le Groupe Raiffeisen gère des actifs à hauteur de 258 milliards de francs, et quelque 227 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Sa part du marché hypothécaire national est de 17,9%. Quant au total du bilan, il s'élève à 302 milliards de francs.

## **Se désabonner des communiqués de presse:**

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à [presse@raiffeisen.ch](mailto:presse@raiffeisen.ch).

## **Remarques concernant notamment les déclarations prospectives**

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen (disponible sur [report.raiffeisen.ch](http://report.raiffeisen.ch)). Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication. De légères différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.