

A photograph of a modern, multi-story building at dusk. The building features a grid-like facade with vertical concrete columns and large windows. Several windows are illuminated from within, and vertical red light strips are integrated into the facade. The Raiffeisen logo is visible on the ground floor. The sky is a deep blue, and a street with parked cars and streetlights is visible in the foreground.

RAIFFEISEN

Perspectives immobilières

Et si la valeur locative est supprimée?

Raiffeisen Economic Research | 05.03.2025

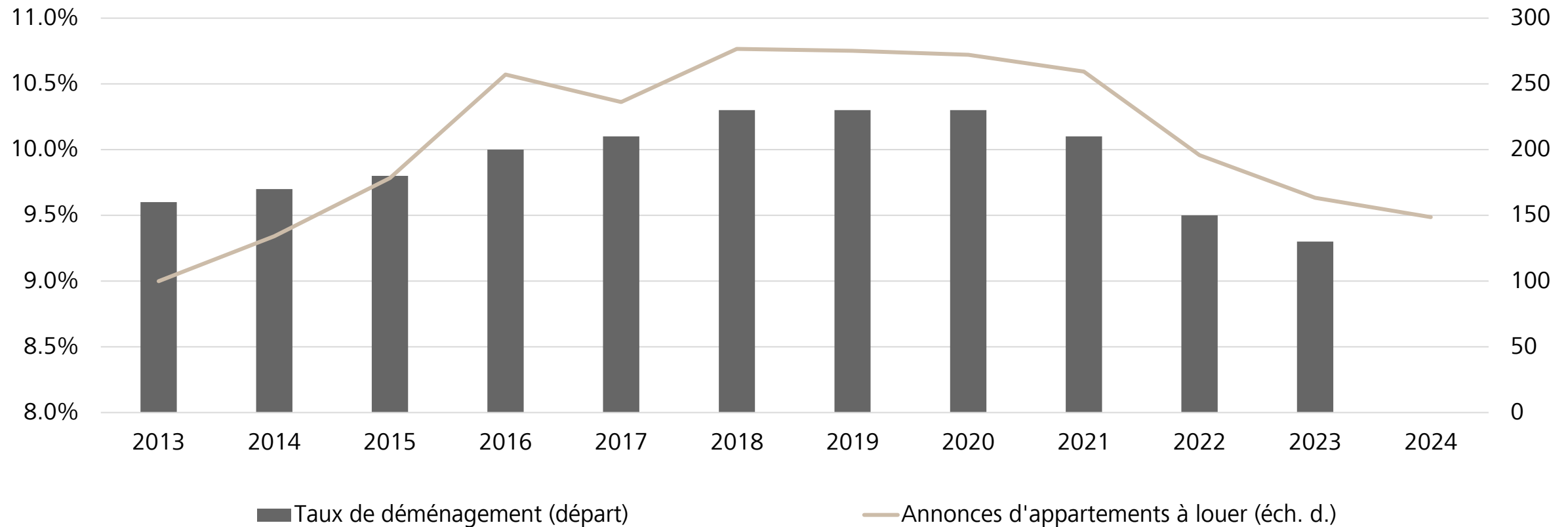
Agenda

- 1. Locatif**
- 2. Propriété**
- 3. Et si la valeur locative est supprimée?**
- 4. Hôtels et restaurants**
- 5. Conclusion**

Locatif

Déménagements et annonces de logements à louer

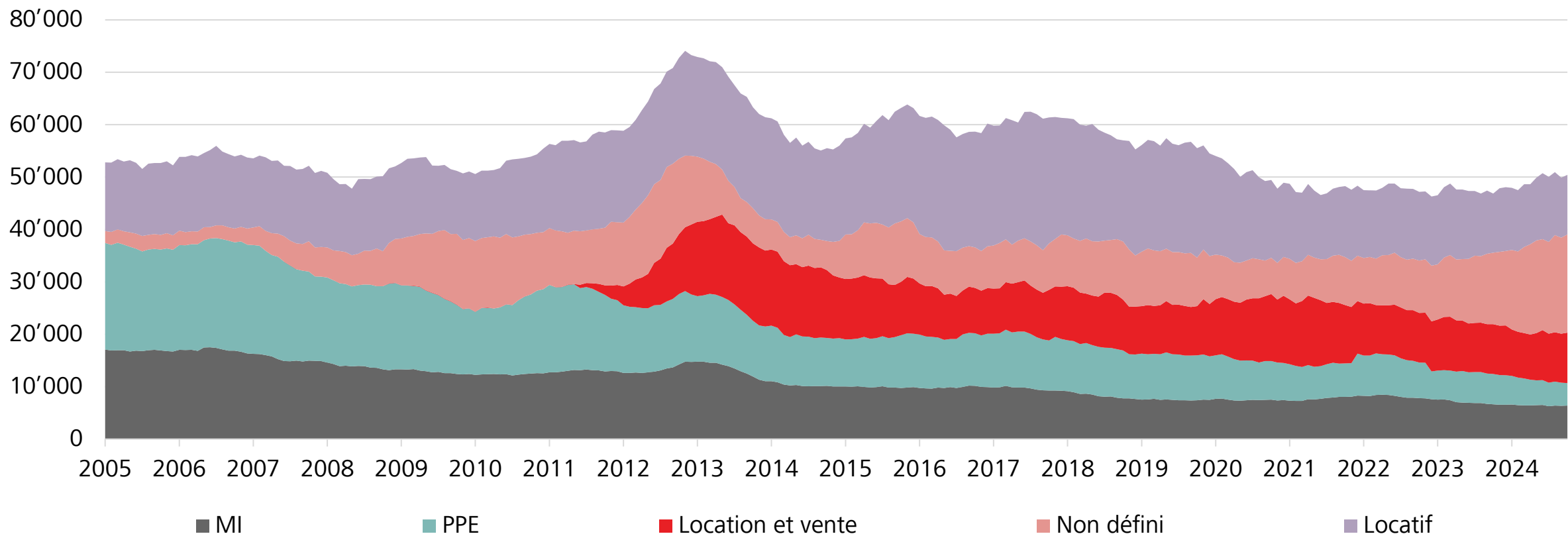
Déménagements annuels (départs) en % de la population résidente permanente et annonces de logements loc., somme indexée des quatre trimestres, 100 = 2013



Source: OFS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Nouveaux logements planifiés

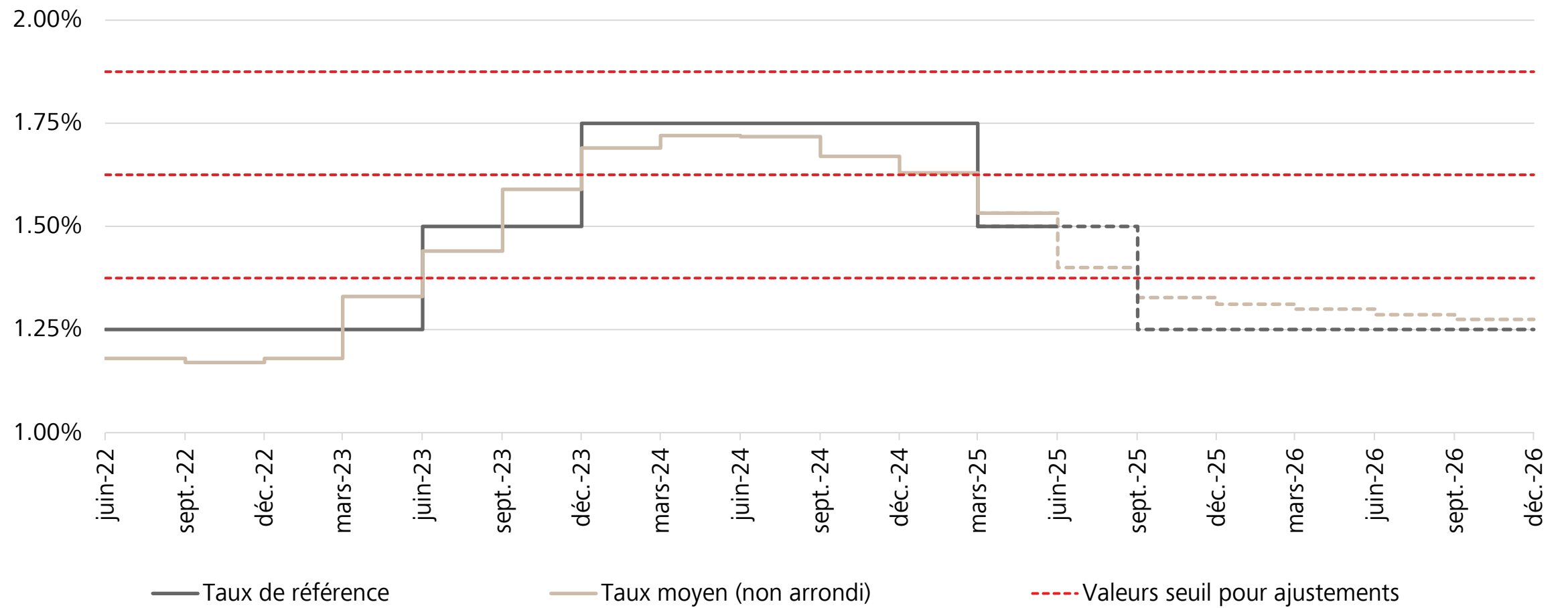
Nombre de logements dans les demandes de permis de construire, totaux sur quatre trimestres



Source: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Taux d'intérêt de référence hypothécaire

En %, prévision avec attentes de taux Raiffeisen

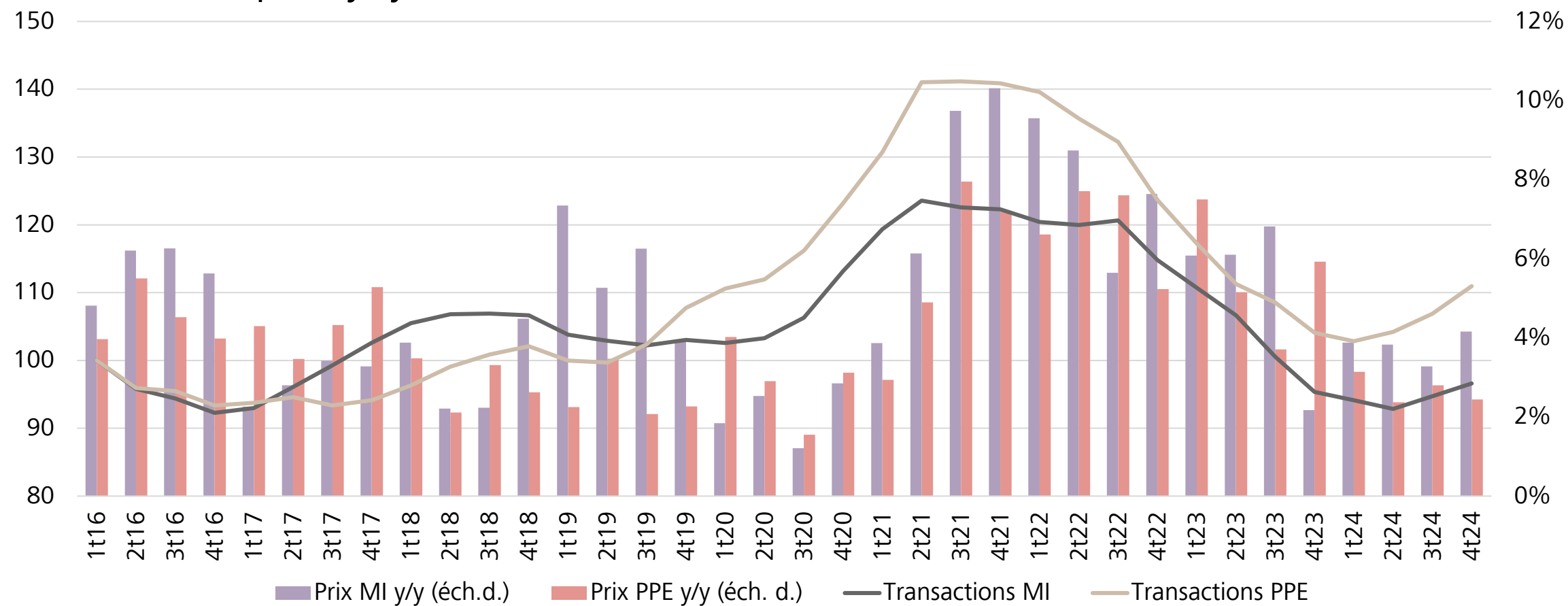


Source: OFL, BNS, Raiffeisen Economic Research

Propriété

Transactions et prix

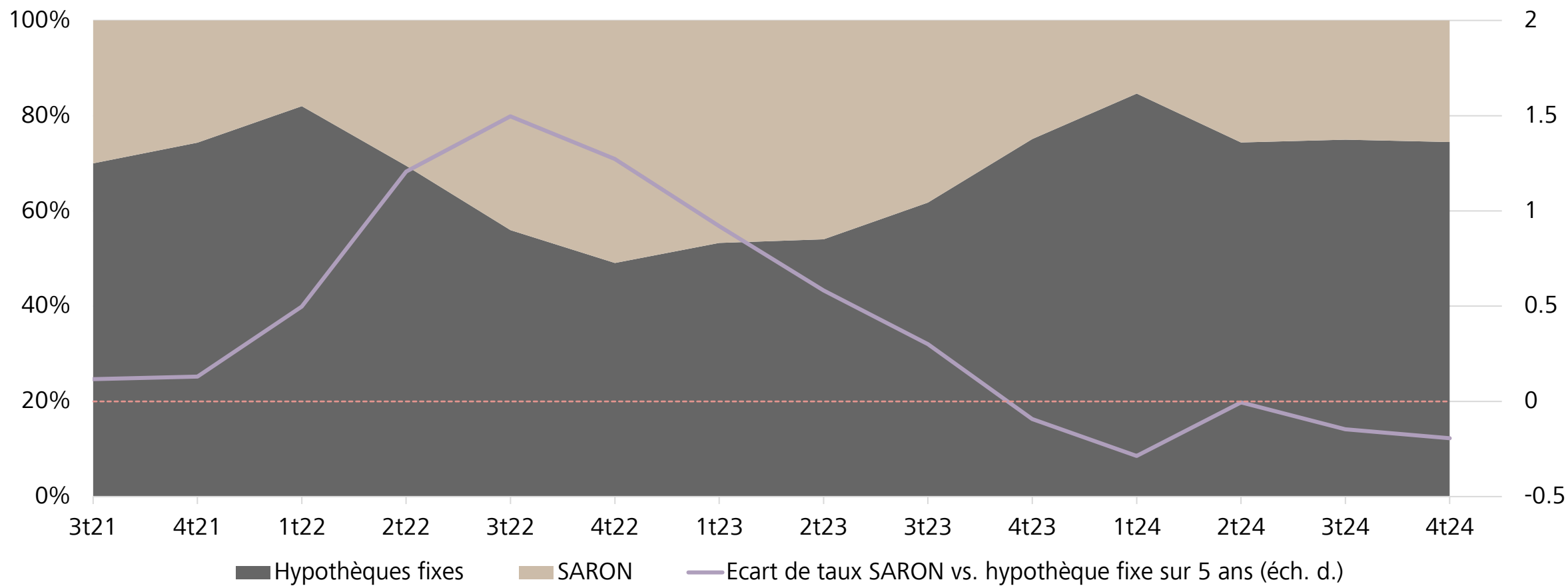
Nombre de transactions financées, sommes trimestrielles indexées, 100 = 4t15 et évolution des prix, yoy en %



Source: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

SARON vs. hypothèques fixes

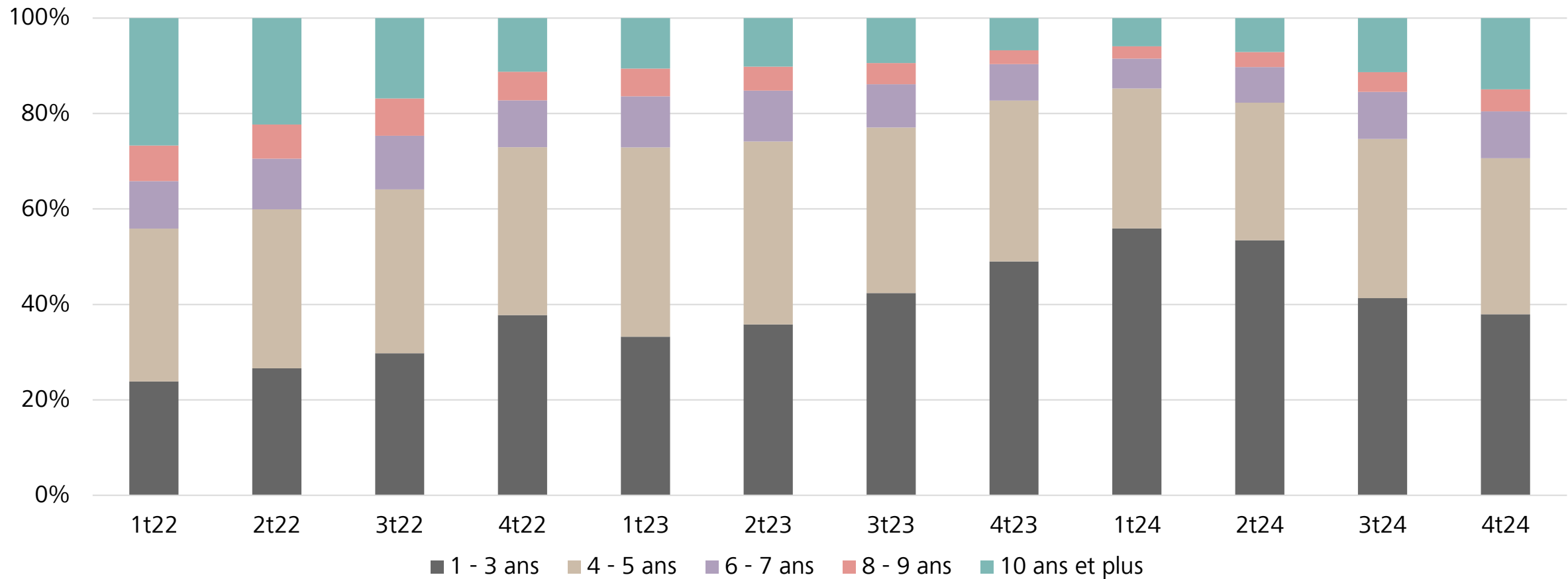
Part des nouveaux contrats et des contrats prolongés d'hypothèques monétaires et à taux fixe, en %



Source: BNS, Raiffeisen Economic Research

Echéances des nouvelles hypothèques à taux fixe

Répartition des durées des nouveaux contrats et des contrats renouvelés pour les hypothèques à taux fixe, en %



Source: Raiffeisen Economic Research

Et si la valeur locative est
supprimée?

Effet fiscal selon le montant de prêt et le taux hypothécaire

Pour famille typique à Frauenfeld, en % de la charge fiscale avant le changement de système

		Montant du prêt					
		0%	25%	50%	67%	80%	80%*
Taux hypothécaire	1.0%	24%	20%	17%	14%	13%	24%
	1.5%	24%	19%	13%	10%	7%	21%
	2.0%	24%	17%	10%	5%	1%	15%
	2.5%	24%	15%	6%	0%	-5%	10%
	3.0%	24%	13%	3%	-5%	-10%	4%
	3.5%	24%	11%	-1%	-9%	-16%	-2%
	4.0%	24%	10%	-5%	-14%	-22%	-7%
	4.5%	24%	8%	-8%	-19%	-27%	-13%
	5.0%	24%	6%	-12%	-24%	-33%	-19%

*Primo-accédant

Source: AFC, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

Répercussions de la réforme fiscale sur divers ménages

	Propriétaire célibataire (cons. nouv.)	Propriétaire célibataire (cons. ancienne)	Couple avec 2 enfants (cons. ancienne)	Couple avec 2 enfants (primo-accts)	Couple de retraités (cons. ancienne)
Valeur neuve du bien immobilier	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Etat du bien immobilier	neuf	rénov. néc.	rénov. néc..	neuf	rénov. néc.
Valeur actuelle du bien immobilier	1'000'000	850'000	850'000	1'000'000	850'000
Valeur loc. en % du loyer du marché	70%	65%	65%	70%	60%
Montant du prêt	67%	67%	50%	80%	30%
Taux hypothécaire	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%
Revenu	150'000	150'000	175'000	175'000	125'000
Allègement fiscal en %*	8%	4%	9%	22%	14%
Allègement fiscal en CHF*	2'112	970	1'687	4'317	2'456
Effet fiscal de la suppression des déd. pour entretien latentes en CHF**	0	26'250	18'000	0	21'750
Années jusqu'à compensation de l'allèg. fiscal sup. des déduc. latentes	0	27	11	0	9

* la première année après l'introduction de la réforme, en % de la charge fiscale d'un éventuel changement de système

** Hypothèse: les déductions fiscales pour entretien latentes sont imposées à la charge fiscale moyenne du contribuable

Source: AFC, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

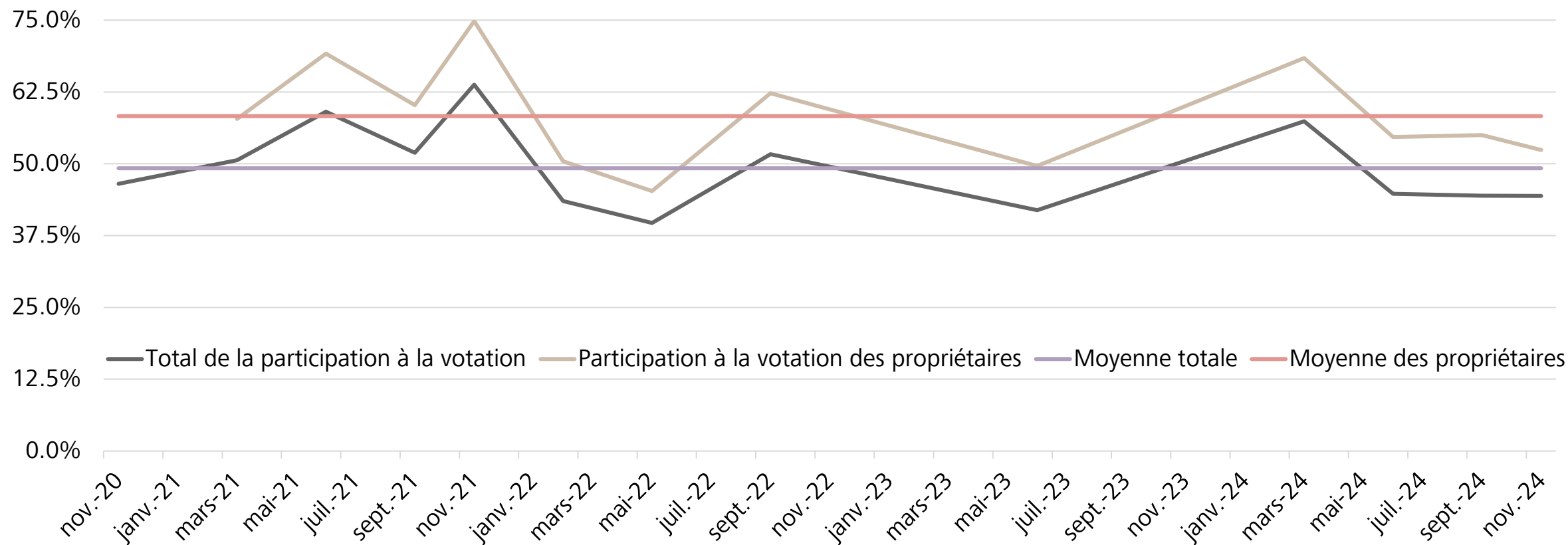
Effet de la réforme selon les parties prenantes

	Niveau de taux		
	bas	moy.	élevé
Propriétaire (endettement élevé)	↗	→	↘
Propriétaire (faible endettement)	↑	↗	→
Propriétaire (revenus élevés)	↑	→	↓
Propriétaire (faibles revenus)	↗	→	↘
Propriétaire (bon état du logement)	↑	→	↘
Propriétaire (mauvais état)	↘	↓	↓
Propriétaires avec bien de rendement	→	↘	↓
Primo-accédant propriété	↑	↗	↘
Locataire	↘	→	↗
Confédération	↘	→	↗
Cantons et communes (non touristiques)	↘	→	↗
Cantons et communes (touristiques)	↘	↘	→
Bâtiment (court terme)	↑	↑	↑
Bâtiment (long terme)	↘	↘	↘

Source: Raiffeisen Economic Research

Participation au vote

Analyse VOX des dimanches de votations fédérales

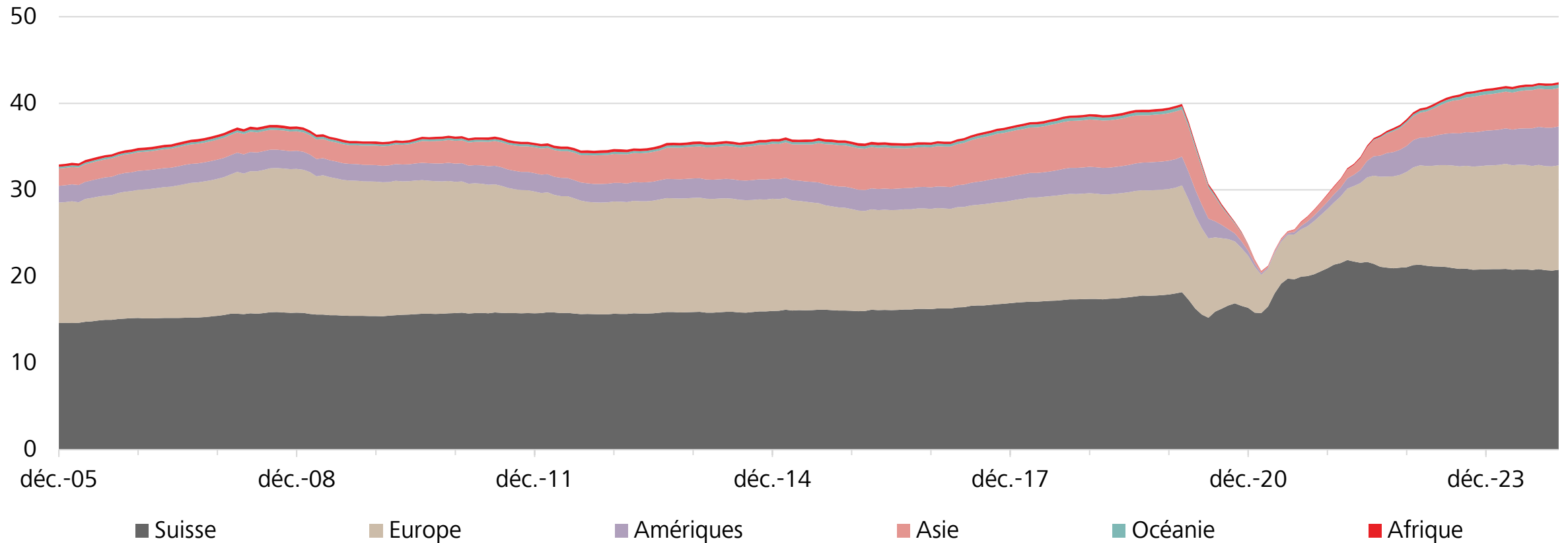


Source: swissvotes, Raiffeisen Economic Research

Hôtels et restaurants

Nuitées

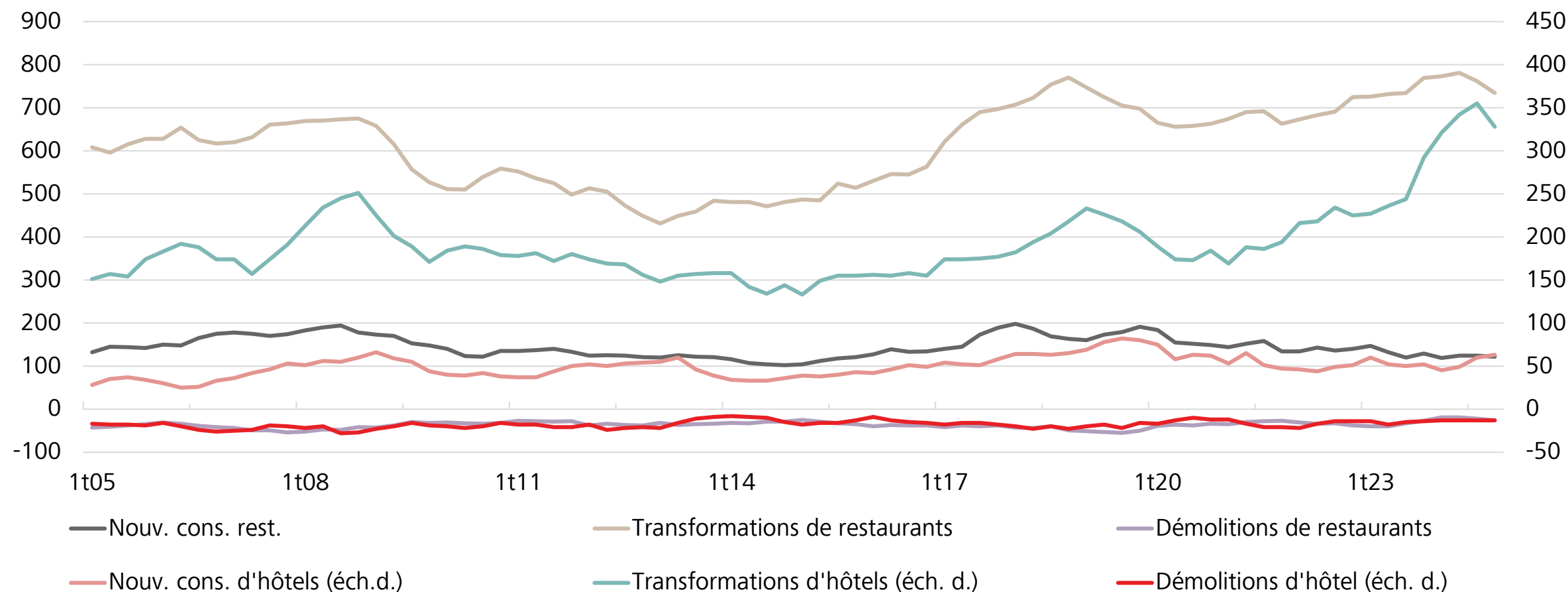
Selon l'origine des hôtes, sommes sur 12 mois, en mia



Source: OFS, Raiffeisen Economic Research

Demandes de permis de construire

Nombre de projets de construction d'hôtels ou de restaurants



Source: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

Questions

Merci

Fredy Hasenmaile
Économiste en chef Raiffeisen Suisse

Michel Fleury
Économiste

Francis Schwartz
Économiste

Mentions légales importantes

Pas de conseil

Cette présentation est destinée à des fins publicitaires et d'information générales et n'est pas adaptée à la situation personnelle du destinataire. Elle ne constitue ni un conseil, ni une recommandation, ni une offre ou autre incitation et ne remplace en aucun cas une analyse et un conseil complets et détaillés. Les exemples et remarques mentionnés sont donnés à titre indicatif et peuvent donc varier au cas par cas. En l'espèce il appartient au destinataire d'obtenir les précisions et d'effectuer les examens et de recourir à des spécialistes (par ex. conseillers fiscaux, en assurances ou conseillers juridiques).

Remarques concernant 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. Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication.

Exclusion de responsabilité

Raiffeisen Suisse fait tout ce qui est en son pouvoir pour garantir la fiabilité des données présentées. Cependant, Raiffeisen Suisse ne garantit pas l'actualité, l'exactitude et l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.

Raiffeisen Suisse décline toute responsabilité pour les pertes ou dommages éventuels (directs, indirects et consécutifs) qui seraient causés par la diffusion de cette publication ou de son contenu, ou liés à cette diffusion. Elle ne peut notamment être tenue pour responsable des pertes résultant des risques inhérents aux marchés financiers.

Les performances indiquées se basent sur des données historiques ne permettant pas d'évaluer les évolutions présentes ou futures.

Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière

Cette publication n'est pas le résultat d'une analyse financière. Par conséquent, les «Directives visant à garantir l'indépendance de l'analyse financière» de l'Association suisse des banquiers (ASB) ne s'appliquent pas à cette publication.

La présente publication ne peut être reproduite et/ou transférée ni partiellement, ni entièrement sans l'autorisation écrite de Raiffeisen.

Q&A

Les conséquences financières pour les cantons pourraient augmenter énormément en cas d'acceptation de cette votation. Qu'en pensez-vous?

Selon le Département fédéral des finances, les pertes fiscales pour la Confédération et les cantons s'élèveraient à 1,5 à 1,7 milliard de CHF par an au niveau des taux d'intérêt qui prévaut actuellement. A titre de comparaison, la réforme de l'AVS coûterait 4,2 milliards de CHF par an lors de son introduction (cette somme augmentera par la suite). En ce qui concerne la valeur locative, la diminution des recettes revient toutefois principalement (environ 2/3) aux cantons. Les estimations relatives à la perte de recettes fiscales en cas de suppression de la valeur locative sont toutefois entachées d'incertitude. Nous estimons toutefois que l'ordre de grandeur est valable. Malheureusement, les autorités ne sont pas ou peu disposées à mettre à disposition les données fiscales correspondantes pour évaluer les conséquences. Nous avons entrepris des démarches auprès de divers services administratifs, mais nous nous sommes heurtés partout à des refus.

Comment évaluez-vous l'évolution des prix de la propriété par étage dans l'agglomération de Berne, par exemple dans la région de Zollikofen?

En raison de la situation économique générale et de la situation sur le marché immobilier, nous nous attendons à une poursuite de la croissance des prix sur le marché immobilier suisse (PPE et maisons individuelles). Nous prévoyons même une croissance des prix un peu plus élevée que récemment. Cela vaut également pour l'agglomération de Berne ainsi que pour Zollikofen. La croissance des prix dans la commune de Zollikofen n'a toutefois pas pu suivre entièrement la croissance en Suisse au cours des cinq dernières années. D'autres communes du cœur de l'agglomération bernoise y sont parvenues un peu mieux. Il en sera probablement de même à l'avenir.

Qu'en est-il du remboursement de l'hypothèque ? Recommandé ou plutôt déconseillé ? Lors de l'achat d'un bien immobilier, la banque ne tient-elle compte que de la situation financière ? Ou l'âge et l'acompte jouent-ils un rôle?

Lors de l'achat d'un bien immobilier, une banque n'évalue pas seulement la situation financière, mais souhaite obtenir une image globale. Ceci afin de pouvoir évaluer les risques de la manière la plus optimale possible. Par exemple, une banque accordera plus facilement une hypothèque à une personne jeune et très bien formée, car ses revenus augmenteront généralement davantage à l'avenir. Par conséquent, l'âge, l'acompte, la situation familiale et d'autres éléments jouent un rôle dans la décision de financement d'une banque, et pas seulement la situation financière. Concernant la question du remboursement : cela dépend à nouveau fortement de votre situation individuelle. Pouvez-vous obtenir avec ces moyens un rendement supérieur à ce que vous coûte l'hypothèque ? Quand votre bien immobilier doit-il faire l'objet de travaux de rénovation plus importants ? En d'autres termes, la question d'un remboursement ne peut pas être évaluée indépendamment de votre âge, du montant de votre prêt, de votre stratégie d'investissement et de l'état de votre bien immobilier. C'est pourquoi je vous recommande de vous faire conseiller sur cette question. Vous verrez alors si votre conseiller bancaire vous présente les avantages et les inconvénients de manière équilibrée ou s'il est uniquement intéressé par le maintien de l'hypothèque.

Je dois bientôt renouveler mon hypothèque. Je ne sais pas quelle stratégie adopter, par exemple une partie en Saron et un mélange d'un emprunt à 5 ans et d'un autre à 10 ans.

En principe, les hypothèques Saron sont la forme de financement la plus avantageuse sur une longue période. Mais elles comportent des risques plus élevés. Plus vous êtes solide financièrement et moins vous avez d'aversion au risque, plus les hypothèques Saron sont susceptibles de vous convenir. N'hésitez toutefois pas à envisager différents scénarios. Entre autres, un scénario avec une forte hausse soudaine des taux Saron. Vous devez impérativement pouvoir surmonter de tels scénarios. Moins vous en êtes capable, plus la part des hypothèques à taux fixe doit être importante. Si vous échelonnez vos hypothèques, veillez à ce qu'elles arrivent à échéance au même moment. Cela renforce votre position de négociation.

Quelle est selon vous la probabilité que la mesure concernant la valeur locative soit adoptée?

Les prévisions de vote sont difficiles et ne constituent pas notre activité principale. Toutefois, compte tenu du niveau actuel des taux d'intérêt, le vote devrait se résumer à un bras de fer entre propriétaires et locataires. En effet, la plupart des propriétaires seraient avantagés par la réforme par rapport aux locataires. Étant donné que les propriétaires de logement représentent généralement la majorité des votants en raison de leur taux de participation plus élevé, il ne faut pas sous-estimer les chances de la réforme dans les urnes, malgré le fait que nous soyons un pays de locataires. Mais en fin de compte, tout dépendra du camp qui parviendra à mobiliser le mieux le dimanche de la votation et si, outre les aspects financiers individuels de la réforme, d'autres considérations marqueront le débat public et donc la formation de l'opinion.

Pouvez-vous faire une déclaration sur la taille des appartements à louer qui sont demandés?

Ces dernières années, l'appartement de 3 pièces s'est imposé comme la taille de logement la plus demandée. Il est de plus en plus demandé et proposé. L'activité de construction a également réagi en conséquence. L'appartement de 3 pièces a remplacé l'appartement de 4 pièces comme type de logement le plus souvent construit. Depuis longtemps, on observe également d'autres réactions du côté de la construction en ce qui concerne la taille des logements construits. Ainsi, dans la construction de logements locatifs, de nombreux appartements situés dans des endroits centraux sont construits un peu plus petits et l'on renonce plus souvent à une deuxième salle de bains, par exemple, afin de pouvoir proposer des loyers aussi avantageux que possible.

Une question sur la tendance à la hausse des prix des logements en propriété : pouvez-vous donner un horizon temporel à ce sujet?

Jusqu'à fin 2025 ou au-delà ? Nous prévoyons une hausse des prix des logements en propriété bien au-delà de 2025. Ceci parce que les terrains à bâtir sont rares et que la densification exigée est plus chère que la construction en pleine campagne. A cela s'ajoute le fait que la Suisse devrait rester l'un des pays d'Europe à la plus forte croissance démographique. En effet, en raison de notre niveau de salaire élevé, notre pays restera extrêmement attractif pour les immigrants. Sur le très long terme, la dynamique des prix de l'immobilier ne peut toutefois pas se dissocier de la croissance générale des salaires et du renchérissement général. A long terme, il faut donc s'attendre à une convergence de la dynamique des prix de l'immobilier avec l'évolution des salaires nominaux et le renchérissement. Les prix de l'immobilier devraient continuer à augmenter à long terme, mais à un moment ou à un autre, ils ne seront plus que nominaux et non plus réels.

La suppression de la valeur locative ne constitue-t-elle pas un obstacle à la stratégie de durabilité de la Confédération?

La diminution attendue de l'activité de rénovation suite à l'abolition de la valeur locative remet en question la stratégie de durabilité de la Confédération. Si la réforme souhaitée est adoptée, la responsabilité en matière de rénovation énergétique incombera aux cantons. Il faudra voir dans quelle mesure ces derniers seront actifs.

J'ai un immeuble collectif (locataire) en propriété privée, l'abolition de la valeur locative a-t-elle une influence ici?

Pour les propriétaires d'immeubles de rapport, l'abolition de la valeur locative proposée par le Parlement ne changerait en principe rien. Mais si vous vivez vous-même dans un immeuble collectif ou si vous êtes propriétaire ailleurs, vous ne pourrez plus déduire que l'entretien de vos logements loués. En ce qui concerne les frais de financement de vos biens immobiliers, les déductions fiscales seraient également réduites au moyen de la méthode quoto-restrictive. En revanche, la valeur locative du logement que vous occupez ne sera plus prise en compte comme revenu dans votre déclaration d'impôt.

Les deux tiers de l'ensemble du parc immobilier sont constitués de biens construits avant 1980. Ne sous-estime-t-on pas ici l'effet de la charge fiscale supplémentaire due à la suppression des déductions pour les frais d'entretien des propriétaires?

L'âge du parc immobilier fédéral est pris en compte aussi bien dans les calculs de l'administration fiscale que dans nos propres modèles. Mais il est vrai que pour les immeubles anciens nécessitant une rénovation, il faudra peut-être des années après l'entrée en vigueur de la réforme fiscale avant que la suppression de la valeur locative ne permette à ces propriétaires de réaliser des économies d'impôt. Il convient en outre de noter que le niveau des taux d'intérêt joue un rôle décisif dans le montant des économies réalisées. En cas de taux d'intérêt plus élevés, les économies d'impôt résultant de la réforme sont loin d'être garanties, en particulier pour les biens nécessitant une rénovation.