

La valeur locative diminue, la propriété immobilière sort gagnante, la situation économique influence davantage notre paysage urbain

Après des décennies de débats politiques, c'est désormais une réalité : la valeur locative introduite lors de la crise politique de 1934 est supprimée en Suisse. Pour les propriétaires immobiliers, cela signifie qu'ils ne devront plus déclarer de revenu fictif, mais qu'ils ne pourront plus déduire leurs intérêts hypothécaires et leurs frais d'entretien de leurs impôts. Les répercussions vont bien au-delà des formulaires fiscaux et touchent l'ensemble de l'économie : le contexte des taux d'intérêt accentue désormais la volatilité de l'endettement, de la consommation globale et de l'état de notre habitat. La proportion de propriétaires va augmenter et le marché locatif va connaître des temps difficiles.

Acheter et rembourser est plus intéressant que louer

L'un des effets les plus immédiats est la modification de la structure des incitations à l'achat d'un logement. Ceux qui hésitaient jusqu'à présent à devenir propriétaires devraient désormais être plus motivés : ceux qui acquièrent un bien immobilier et remboursent leur hypothèque sont récompensés à moyen terme, et surtout avec l'âge, par des coûts de logement peu élevés, contrairement aux locataires. Acquérir un logement et le rembourser sur plusieurs années devient nettement plus intéressant que de rester dans un appartement en location de plus en plus cher.

Marché locatif pour les ménages à faibles revenus, accession à la propriété pour les ménages à revenus élevés

Au niveau immobilier, il faut donc s'attendre à une demande encore plus forte en matière de propriété immobilière, surtout en période de taux d'intérêt bas, de hausse des loyers et de pénurie d'appartements à louer. Pour les caisses de pension et les fonds immobiliers, le groupe cible des couples à double revenu et des ménages à revenu moyen devient de plus en plus difficile à atteindre. Les bailleurs d'appartements à louer se concentreront davantage sur les ménages à faible revenu. Les promoteurs immobiliers, quant à eux, misent sur la construction de nouveaux logements et la transformation de logements locatifs en logements en propriété. Les incitations à la densification et les exigences réglementaires croissantes pour les investisseurs immobiliers vont encore accélérer cette tendance.

Plus de volatilité : activités hypothécaires, consommation et économie globale

La lente réduction de l'énorme montagne de dettes hypothécaires rend l'économie globale nettement plus volatile et le niveau des taux d'intérêt gagne encore en importance : en période de taux d'intérêt élevés, les dettes sont remboursées encore plus rapidement et la consommation diminue encore plus fortement. Lorsque les taux d'intérêt sont bas, les hypothèques sont à nouveau plus faciles à obtenir et la consommation augmente encore plus fortement. Il en va de même pour les institutions financières : dans un premier temps et en période favorable, elles perdent des milliards, mais en période difficile ou lorsque les taux d'intérêt sont bas, l'activité reprend de plus belle.

Les prix de l'immobilier résidentiel en forte hausse

Les prix sur le marché immobilier résidentiel continueront donc à grimper en flèche : d'abord en raison de la hausse de la demande, puis en raison de la perte d'intérêt pour la vente de biens immobiliers. L'intérêt de vendre un bien immobilier entièrement remboursé pour emménager dans un appartement coûteux est très faible, et le volume des transactions continuera à baisser. Cela aura pour effet de faire grimper les prix, en particulier pour les biens existants bien situés. La seule solution pourrait être la suppression de l'impôt sur les gains immobiliers.

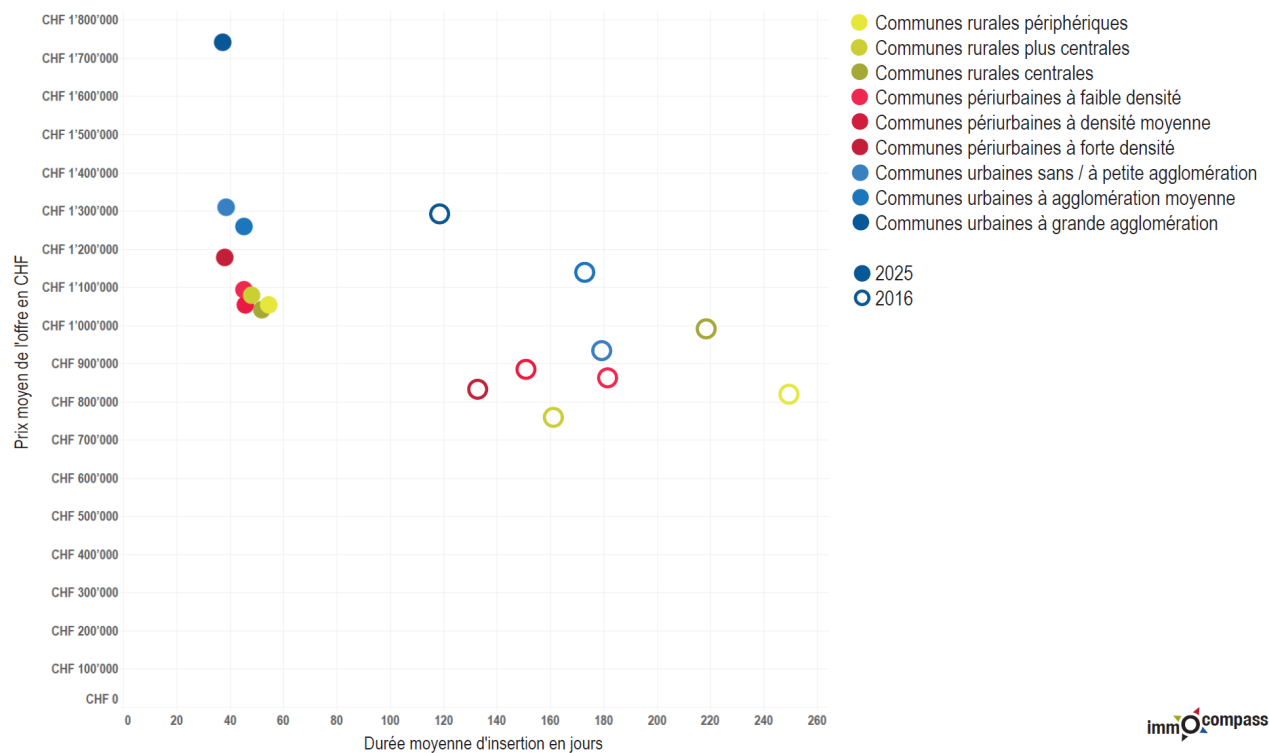
Déclin lent du tissu urbain

Enfin, l'état des bâtiments devient lentement mais sûrement une préoccupation majeure. Ceux qui ne sont plus motivés pour rénover leur bien immobilier et le mettre aux normes énergétiques les plus récentes ne le feront pas. Bien sûr, en période de taux d'intérêt bas et de baisse générale du volume des hypothèques, il sera facile d'obtenir un prêt hypothécaire pour la rénovation et/ou la consommation. Mais en période de taux d'intérêt élevés, la dégradation du paysage urbain va s'accélérer. Les ménages deviendront donc, d'une certaine manière, plus résistants à la crise. L'image économique sera alors d'autant plus visible dans l'état de notre environnement bâti, comme nous le savons bien dans nos pays voisins.

Felix Thurnheer

October 2025

Pression sur la propriété immobilière, prix d'un appartement de 4,5 pièces, comme neuf, 2016 à 2025



Pression sur la propriété immobilière, prix des appartements de 4,5 pièces, parc immobilier, 2016 à 2025

