

Neho Compass | T1 2025

L'ensemble des régions concernées
par la hausse des prix de l'immobilier

**« L'abolition de la valeur locative
ne serait pas sans effets secondaires »**

**Explosion de la demande immobilière
depuis début 2025**

Offre immobilière : vers **une stabilisation ?**

Le marché immobilier suisse en un coup d'oeil

« Le système actuel pénalise les propriétaires qui amortissent leur hypothèque »

Interview | Page 3-4

+4,7 %

Évolution du prix moyen des maisons individuelles

Prix de l'immobilier | Page 5

+4,2 %

Augmentation du prix des appartements en PPE en région lémanique

Prix de l'immobilier | Page 6

+16,4 %

Biens immobiliers annoncés sur Neho

Offre | Page 7

+71,6 %

Demande des acheteurs par rapport à l'année précédente

Demande | Page 8

À propos de Neho

Neho est l'un des leaders du marché immobilier en Suisse. L'entreprise emploie plus de 100 collaborateurs répartis sur deux sites principaux, Lausanne et Zürich, ainsi que des agents locaux dans chacune des régions.

Pour en savoir plus : neho.ch



« Le système actuel pénalise les propriétaires qui amortissent leur hypothèque »



Eric Corradin, directeur général et cofondateur de Neho

Eric Corradin, directeur général et cofondateur de Neho, agence immobilière leader en Suisse, partage son analyse de la votation attendue sur la valeur locative. Il décrypte les principaux gagnants et perdants en cas d'abolition.

Eric Corradin, vous êtes directeur général et cofondateur de Neho, l'une des agences immobilières réalisant le plus de ventes en Suisse. Comment expliqueriez-vous le débat actuel à une personne qui achète un bien immobilier pour la première fois ?

La valeur locative correspond à un impôt appliqué à la propriété résidentielle. En contrepartie, les propriétaires peuvent actuellement déduire les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien de leur revenu imposable. Le projet soumis à votation en 2025 prévoit non seulement la suppression de cette valeur locative, mais aussi une limitation significative des déductions fiscales.

Pourquoi a-t-il fallu autant de temps pour que le Parlement parvienne à un accord ?

Parce que la valeur locative est étroitement liée à d'autres éléments du système fiscal. Sa suppression, dans sa forme actuelle, impliquerait aussi une révision des déductions

fiscales. Cela crée des conflits d'objectifs politiques. À cela s'ajoutent des intérêts cantonaux divergents, qui ont compliqué la recherche d'un consensus.

« Les recettes fiscales sont la raison pour laquelle une votation populaire est inévitable. »

Quel rôle ont joué les recettes fiscales dans ce débat ?

Elles sont la principale raison pour laquelle une votation populaire est inévitable. Les cantons touristiques, en particulier, dépendent fortement de la valeur locative, car ils comptent un grand nombre de résidences secondaires. Sa suppression est donc conditionnée à l'introduction d'un impôt sur la propriété applicable aux résidences secondaires. Or, cela nécessite une modification de la Constitution, soumise à un référendum obligatoire.

D'où vient historiquement la valeur locative ?

À l'origine, la valeur locative était une mesure d'urgence destinée à soutenir le budget fédéral en pé-

riode de crise. Elle a été instaurée en 1915, lorsque la Première Guerre mondiale a entraîné un effondrement des recettes douanières. En 1934, face à la crise économique mondiale, le Conseil fédéral a réintroduit cet impôt par droit d'urgence pour assainir les finances publiques.

Comment se fait-il que la valeur locative soit toujours en place plus de 100 ans après son introduction ?

La valeur locative devait à l'origine être temporaire. Toutefois, le Parlement a prolongé son application jusqu'en 1941. À cette époque, la Seconde Guerre mondiale battait son plein, et l'impôt a été maintenu sous forme d'« impôt de guerre » pour financer les dépenses militaires. Finalement, en 1958, la valeur locative a été intégrée de manière permanente dans le droit ordinaire à la suite d'une votation populaire.

Cela donne l'impression que sa suppression devrait aller de soi.

Ce n'est pas aussi simple. La valeur locative fait aujourd'hui partie d'un système fiscal complexe. Toute réforme aurait des répercussions importantes sur la fiscalité. Et certaines de ces conséquences seraient même défavorables pour les propriétaires eux-mêmes.

Comment justifie-t-on aujourd'hui l'existence de la valeur locative ?

Ses partisans estiment qu'elle permet de compenser les avantages liés à la propriété du logement. Selon les fiscalistes, il s'agit d'un revenu en nature : posséder un bien immobilier procure un avantage, celui de ne pas payer de loyer. Cet avantage est donc imposé comme s'il s'agissait d'un revenu réel. Les opposants, eux, parlent de « revenu fictif ».

Quels sont, concrètement, les avantages de la valeur locative ?

Différents acteurs tirent profit du système fiscal actuel. Le secteur

de la construction, d'abord, car les rénovations sont fiscalement avantageuses pour les propriétaires. Les banques, ensuite, puisque les propriétaires ont peu d'incitation à amortir volontairement leur hypothèque. Et enfin la Confédération, les cantons et les communes, pour qui la valeur locative représente une source de revenus non négligeable.

Revenons sur les propriétaires. Est-ce qu'au final, les propriétaires de maisons ou d'appartements y gagneraient ?

C'est difficile à dire de manière générale. Tout dépendrait de la manière dont le bien est financé, de son état, de l'ampleur des rénovations à prévoir et du canton où il se trouve. Sur le plan psychologique, le fait de voir disparaître complètement un impôt pourrait être perçu positivement, même si cela s'accompagne d'une réduction des déductions fiscales.

« Il ne fait aucun doute que l'amortissement deviendrait plus attractif avec un changement de système. »

Cela dit, d'autres stratégies de financement deviendraient soudainement plus intéressantes.

Le système actuel pénalise les propriétaires qui remboursent leur hypothèque. Plus la part de fonds propres augmente, plus les intérêts hypothécaires diminuent, ce qui réduit d'autant les déductions fiscales. Or, la valeur locative reste identique, quel que soit le niveau d'endettement. Résultat : plus on amortit, plus l'impôt sur le revenu augmente, ce qui crée une situation pour le moins absurde. Il ne fait aucun doute qu'un changement de système rendrait l'amortissement bien plus attractif.

Vous évoquez l'endettement élevé des propriétaires.

La Suisse présente l'un des niveaux d'endettement des ménages les plus élevés au monde par rapport à la taille de son économie. Nous pouvons nous le permettre grâce à un niveau de revenu élevé et à un important patrimoine privé. Mais il n'en reste pas moins que la majeure partie de cette dette est constituée d'hypothèques. Cela peut également être interprété comme un risque pour le système.

Vous avez mentionné plus tôt les banques. En quoi le secteur financier profite-t-il du système actuel ?

Les banques en profitent à double titre : d'une part grâce aux hypothèques qu'elles accordent, et d'autre part grâce aux capitaux que les propriétaires préfèrent placer chez elles plutôt que d'amortir leur dette.

Qu'est-ce que cela changerait pour les propriétaires souhaitant rénover leur bien après la suppression de la valeur locative ?

Avec le changement de système, les frais d'entretien ne seraient plus déductibles fiscalement. Les perdants seraient donc surtout les propriétaires de biens anciens, car ces derniers génèrent généralement des coûts d'entretien plus élevés.

La valeur locative est calculée différemment selon les cantons, ce qui suscite aussi des critiques. Quel est votre avis ?

Je ne considère pas cela comme un problème fondamental. Notre système fiscal est organisé de manière fédéraliste, et on pourrait faire la même remarque à propos de l'impôt sur le revenu, sur la fortune ou sur le bénéfice. Cela dit, je comprends les critiques : pour la valeur locative, les différences entre les cantons sont effectivement frustrantes et peu transparentes.

Pouvez-vous donner un exemple ?

Prenons l'évaluation de la valeur locative. Les méthodes de calcul varient complètement d'un canton à l'autre. Peut-on vraiment garantir que, partout en Suisse, la valeur lo-

cative respecte la fourchette exigée par le droit fédéral ? Les décisions de justice et les ajustements récents de la valeur locative, notamment dans les cantons d'Argovie et de Zurich, laissent planer un doute.

Quel conseil donneriez-vous à ceux qui sont en train d'acheter un bien immobilier ?

Acheter un bien immobilier est l'une des décisions les plus importantes dans une vie. Je recommande donc vivement de se faire accompagner par un professionnel, que ce soit un agent immobilier ou un conseiller financier. Et ce conseil reste valable, que la valeur locative soit maintenue ou supprimée.

« Les propriétaires de biens anciens pourraient être les principaux perdants. »

À partir de quand les propriétaires et acheteurs seront-ils fixés ?

La prochaine étape sera la votation populaire, qui n'aura lieu au plus tôt qu'à l'automne 2025. Il faudra ensuite compter sur une période transitoire d'au moins deux ans. Si le projet est accepté, la valeur locative ne serait donc abolie qu'en 2028, voire encore plus tard.

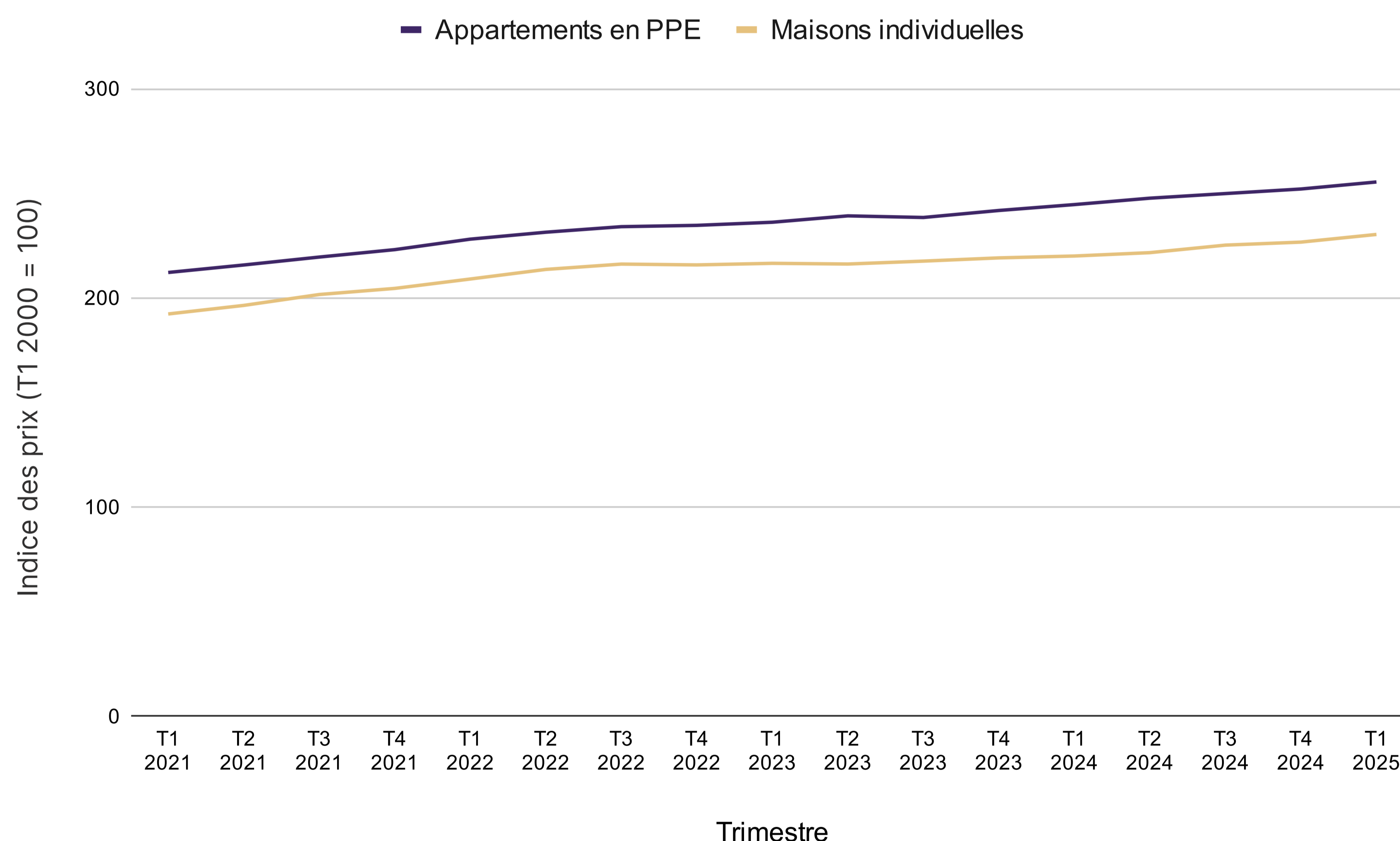
Eric Corradin, merci pour cet entretien.

Poursuite de la hausse des prix des biens résidentiels



« Même au premier trimestre 2025, la hausse des prix n'a montré aucun signe de ralentissement. »

Eric Corradin



Prix des logements résidentiels (prix de transaction).
Source : Wüest Partner. Base de l'indice T1 2000 = 100.

Maisons individuelles

+ 1,6 %

T1 2025

par rapport au trimestre précédent

+ 4,7 %

T1 2025

par rapport au trimestre de l'année précédente

Hausse des prix des maisons individuelles au 1er trimestre 2025.

Appartements en PPE

+ 1,3 %

T1 2025

par rapport au trimestre précédent

+ 4,4 %

T1 2025

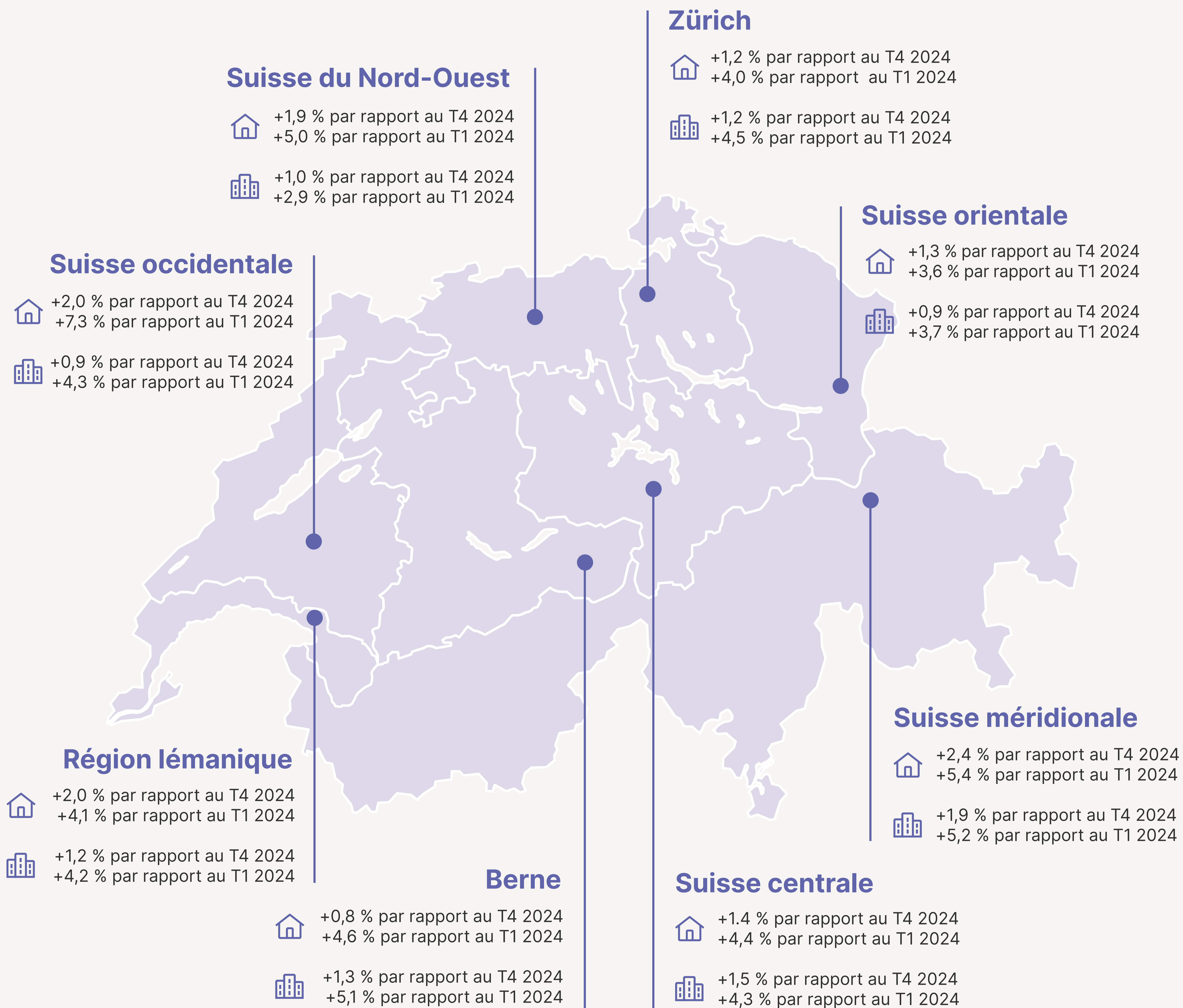
par rapport au trimestre de l'année précédente

Hausse des prix des logements en PPE au 1er trimestre 2025.



Évolution à la hausse des prix de l'immobilier dans toutes les régions

Au 1er trimestre 2025, les biens immobiliers se sont vendus à des prix plus élevés, tant en comparaison avec le trimestre précédent qu'avec l'année précédente.



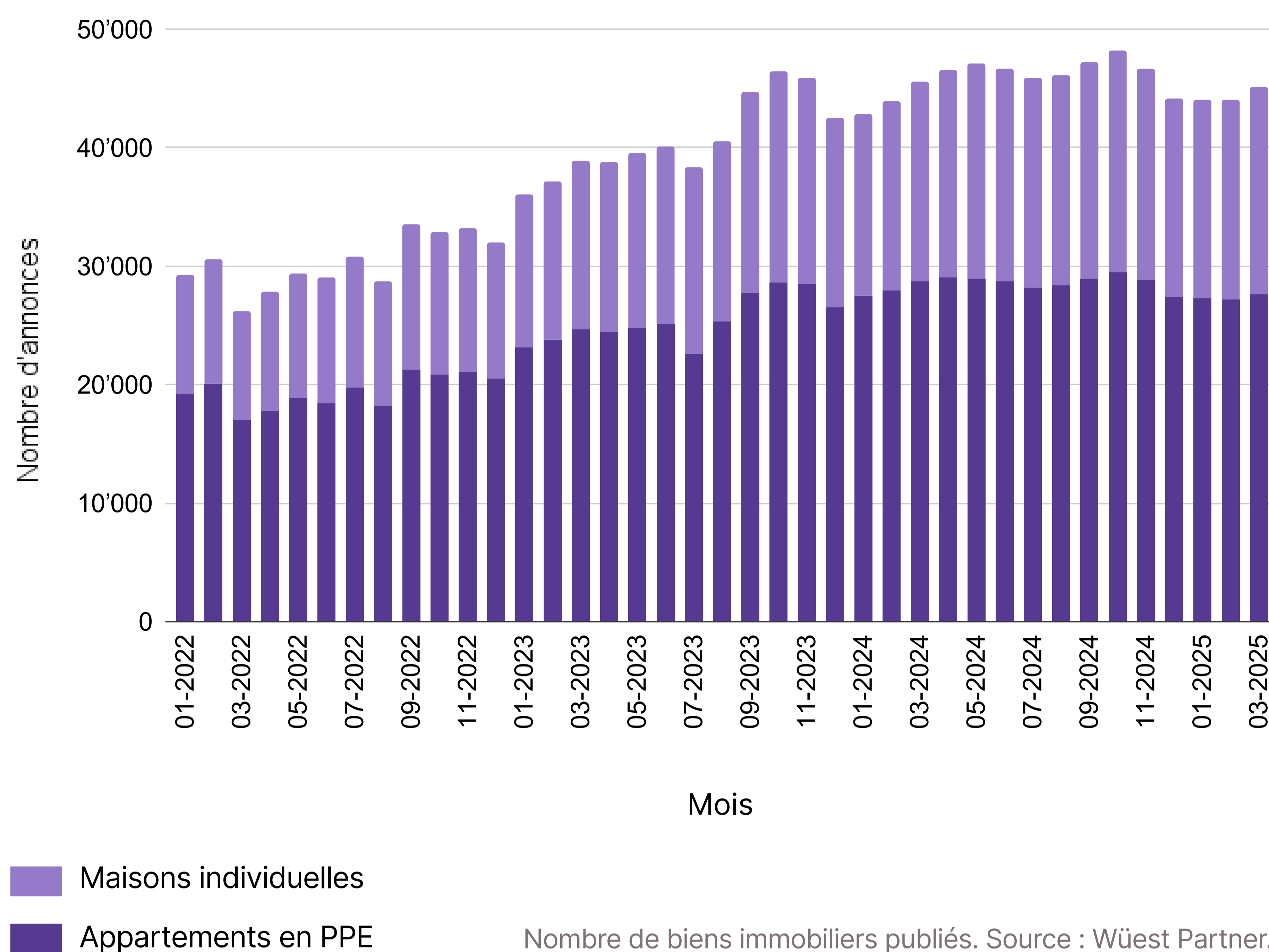
Prix de l'immobilier par type de bien par grande région (prix des transactions). Source : Wüest Partner.

Prix au mètre carré dans votre ville ou commune

Vous souhaitez connaître les prix actuels au mètre carré dans votre commune ? Consultez les données de prix pour les maisons individuelles et les appartements en PPE disponibles pour l'ensemble des communes suisses sur notre site web.

Découvrez les prix immobiliers dans votre commune : <https://neho.ch/fr/immobilier-suisse-prix>

Offre immobilière : vers une stabilisation ?



- 4,2 %

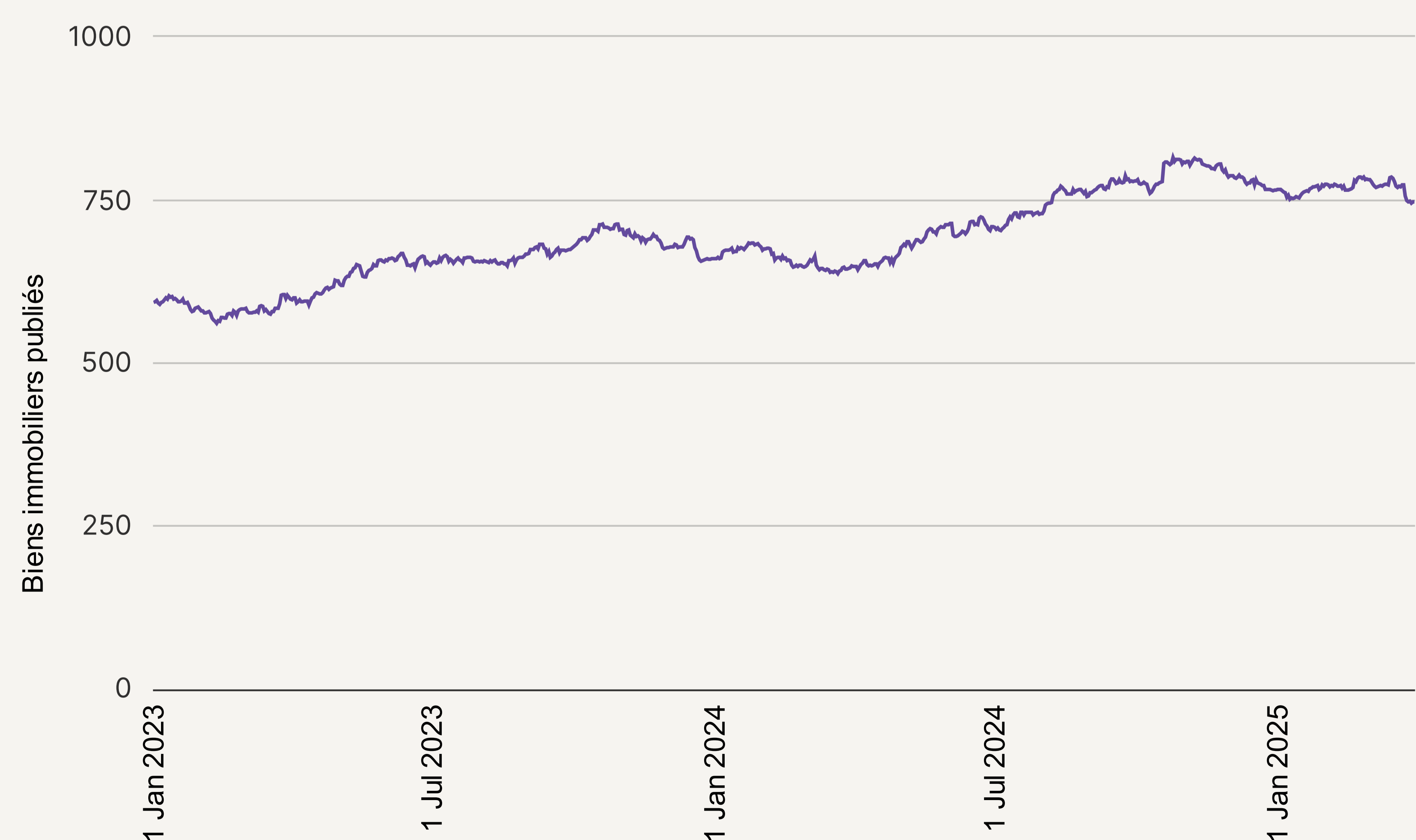
T1 2025
par rapport au
trimestre précédent

+ 0,7 %

T1 2025
par rapport au trimestre
de l'année précédente

Évolution du nombre d'annonces immobilières pour des biens en vente en Suisse au dernier trimestre.

Neho enregistre une hausse du nombre de biens publiés par rapport à 2024



- 2.7 %

T1 2025
par rapport au
trimestre précédent

+ 16,4 %

T1 2025
par rapport au trimestre
de l'année précédente

Au 1er trimestre 2025, plus de biens ont été publiés sur Neho qu'à la même période l'an dernier.

Nombre de biens immobiliers annoncés par Neho par jour. Source : Neho.

Explosion de la demande immobilière depuis début 2025



Nombre d'acheteurs actifs sur la plateforme Neho par jour (moyenne mobile de 30 jours).
Source : Neho.

+ 34,3 %

T1 2025
par rapport au
trimestre précédent

+ 71,6 %

T1 2025
par rapport au trimestre de l'an-
née précédente

Le graphique illustre le nombre d'acheteurs potentiels ayant recherché un bien immobilier sur la plateforme Neho au cours du dernier trimestre.

Une nette hausse de la demande des acheteurs en août 2024 et en janvier 2025 est observée.

Durée de vente : Aucun impact observé

Durée moyenne de publication des biens vendus au 1er trimestre 2025 :

12 semaines

+ 3 jours

par rapport au
trimestre précédent

- 3 jours

par rapport au même trimestre
de l'année précédente

« Pour l'instant, l'augmentation de la demande de propriétés résidentielles n'a pas eu d'effet sur la durée de vente chez Neho. »



Eric
Corradin

Nombre de semaines entre la publication et l'offre d'achat (uniquement les biens vendus au T1). Source : Neho.

Mentions légales

Ce rapport de marché a été rédigé par l'entreprise de courtage Neho (PropTech Partners). Il a été élaboré sur la base de données internes et externes.

Prix des logements résidentiels : Wüest Partner collecte toutes les transactions de biens en propriété individuelle (ventes de gré à gré) depuis 2005 dans une base de données anonymisée. Chaque année, environ 20 000 nouvelles transactions sont ajoutées, principalement grâce aux institutions financières accordant des hypothèques pour ces biens.

Nombre de biens immobiliers annoncés en Suisse : Wüest Partner réalise une enquête périodique sur le marché immobilier. Chaque annonce immobilière publiée dans la presse écrite et sur Internet est enregistrée dans leur base de données des prix proposés.

Données Neho : En tant que l'une des plus grandes agences immobilières de Suisse, Neho gère une plateforme dédiée aux acheteurs et aux vendeurs. Toutes les données indiquées avec la source « Neho » ont été collectées et analysées de manière anonymisée sur la plateforme interne de l'entreprise.

Index des sources par page

Page 5 : Prix des logements résidentiels (prix de transaction). Source : Wüest Partner. Base de l'indice T1 2000 = 100. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinchq> (consulté le 22.04.2025).

Page 6 : Prix de l'immobilier par type de bien dans les 8 grandes régions (prix de transaction). Source : Wüest Partner. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinregg> (consulté le 22.04.2025).

Page 7 : Nombre de biens immobiliers publiés. Source : Wüest Partner. <https://www.wuestdimensions.com/#/mli> (consulté le 22.04.2025).

Page 7 : Nombre de biens immobiliers annoncés par Neho par jour. Source : Neho (consulté le 17.04.2025).

Page 8 : Nombre d'acheteurs actifs sur la plateforme Neho par jour (moyenne mobile sur 30 jours). Source : Neho (consulté le 17.04.2025).

Page 8 : Nombre de semaines entre la publication et l'offre d'achat (uniquement pour les biens vendus au T4). Source : Neho (consulté le 17.04.2025).

Responsabilité

Le présent rapport de marché a été établi au mieux de nos connaissances et sur la base de sources fiables. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations fournies. En particulier, ce rapport de marché ne constitue pas une recommandation d'action pour les propriétaires ou acheteurs immobiliers. Toute responsabilité à cet égard est déclinée.

neho

PropTech Partners SA
Rue du Grand-Pré 2A
1007 Lausanne

www.neho.ch