

**Empêche les rénovations.  
Accable les classes moyennes.  
Nuit au climat.**



# **NON**

**À L'ARRÊT DES RÉNOVATIONS !**

**NON** au projet de suppression de la valeur locative  
à l'impôt immobilier sur les résidences secondaires  
**LE 28 SEPTEMBRE**

Conférence de presse du Comité romand de l'Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! »

Lausanne – 01.09.2025

## Abolition de la valeur locative NON à un autogoal majeur !

L'Arrêté fédéral du 20 décembre 2024 relatif à l'impôt immobilier cantonal est en votation le 28 septembre prochain. En cas d'adoption, un second texte, à savoir la Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement, entrera en vigueur en parallèle. Cette loi est une réforme fiscale majeure, comprenant l'abolition de la valeur locative, de la quasi-totalité des déductions fiscales applicables à la propriété du logement et de la déductibilité des intérêts passifs.

L'Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! » appelle à refuser cet objet.

**Le projet entrave d'importantes opérations de rénovation d'immeubles qui voient ainsi leur valeur décliner. Plusieurs milliards d'investissements sont en jeu.**

Jusqu'à présent, les propriétaires pouvaient déduire des impôts les frais d'entretien et de rénovation de leur logement. En particulier pour les rénovations écologiques (isolation, pompes à chaleur, installations solaires), la déduction fiscale est aujourd'hui souvent un facteur déterminant dans la décision d'investissement. Le projet de suppression de la valeur locative et le changement radical de système qu'il implique mettraient fin à ces déductions fiscales. Cela éliminerait une incitation importante à la rénovation des immeubles. En effet, bon nombre de personnes n'auraient plus les moyens de financer de tels travaux. Les chauffages ne seront pas remplacés, les murs ne seront pas isolés, les fenêtres ne sont pas renouvelées.

Conséquence : en cas de suppression de la valeur locative, les immeubles anciens nécessitant un assainissement seraient moins rénovés et perdraient en valeur, ce qui se traduirait par une dégradation insidieuse de l'état des constructions en Suisse. La compagnie Helvetia Assurances estime à 30 milliards de francs le montant des investissements qui seraient ainsi perdus.

**Le projet affaiblit considérablement le secteur du bâtiment et menace les emplois qui en dépendent.**

Le secteur du bâtiment joue un rôle central dans l'économie. Un arrêt des rénovations et une chute massive des investissements affaibliraient considérablement la branche. Une baisse des investissements pèserait avant tout sur les acteurs locaux et régionaux : les PME ancrées dans les régions et leurs collaboratrices et collaborateurs. Une étude de Raiffeisen Suisse conclut d'ailleurs que le secteur de la construction aurait beaucoup à perdre avec ce projet. Les commandes s'effondreraient. La sécurité de planification et d'investissement dans de nouvelles solutions, de nouveaux matériaux ou dans la formation serait mise en péril.

Conséquence : l'activité de base et la subsistance de nombreuses entreprises artisanales locales s'en trouveraient compromises. De nombreux emplois seraient menacés.

**Le projet accable les classes moyennes et les entreprises. Et ce, à plusieurs titres.**

Outre les frais d'entretien, les intérêts hypothécaires seraient eux aussi exclus de toute déductibilité fiscale. Cela affecte avant tout les propriétaires immobiliers les moins aisés et les classes moyennes réalisant leur rêve de devenir propriétaires.

Au-delà, c'est l'ensemble des intérêts passifs qui sont concernés, notamment ceux liés aux prêts à la consommation des locataires, prêts entre tiers, petits crédits, etc. Les contribuables ne pourront plus déduire ces intérêts et l'accès au crédit bancaire sera plus difficile, avec des conditions de crédit plus strictes et des taux potentiellement plus élevés.

Pour les entrepreneurs, quel que soit le type de financement privé, aucun intérêt ne sera déductible, mettant notamment à mal le rachat entre particuliers ainsi que la transmission familiale des PME et autres entreprises familiales (99.7% des entreprises suisses sont des PME).

Conséquence : le cercle des contribuables concernés par les désavantages de ce projet est très vaste. Les consommateurs, les locataires et les entreprises y perdront.

Empêche les rénovations.  
Accable les classes moyennes.  
Nuit au climat.

# Non Non Non

Non à l'arrêt des rénovations !  
Non au projet de suppression de la valeur locative le 28 septembre.

## **Le projet induira à terme des augmentations générales de la fiscalité.**

L'impôt immobilier cantonal alourdira la charge fiscale des propriétaires concernés.

En fonction des taux d'intérêts, le projet est aussi susceptible d'avoir des conséquences financières importantes pour les communes, les cantons et la Confédération. Ceux-ci devront compenser en procédant à des hausses d'impôts. Des augmentations pouvant atteindre 7,5% sont d'ores et déjà évoquées concernant l'impôt sur le revenu.

Conséquence : l'équilibre fiscal du projet ne sera atteint qu'au détriment de nombreux contribuables.

## **Le projet torpille la politique climatique.**

Des rénovations de qualité sur le plan énergétique pérennisent la valeur des bâtiments et constituent des mesures efficaces pour ménager l'environnement. Or, le projet implique l'abrogation des incitations fiscales pour les rénovations énergétiques. Cela met en péril les investissements dans des mesures favorables à la protection du climat, telles que l'isolation thermique, les pompes à chaleur et les installations solaires. Sans ces incitations, le cycle de rénovation ralentit, ce qui maintient les émissions de CO<sub>2</sub> à un niveau élevé dans le secteur du bâtiment. Le problème de l'approvisionnement électrique hivernal est également aggravé, car les bâtiments mal isolés consomment davantage d'électricité en hiver. Les objectifs climatiques et énergétiques, en faveur desquels les électeurs suisses se sont clairement prononcés, s'en trouvent fortement affaiblis.

Conséquence : le projet nuit à l'environnement et freine la transition énergétique.

\*\*\* \*\*

## **Des informations complètes et un argumentaire détaillé sont à consulter à l'adresse**

[www.arret-renovations-non.ch](http://www.arret-renovations-non.ch)

Les participants à la conférence de presse sont à disposition pour tout renseignement additionnel :

### **Philippe NANTERMOD**

Conseiller national et Président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)

[philippe.nantermod@parl.ch](mailto:philippe.nantermod@parl.ch)

076 584 34 22

### **André BUACHE**

Président de constructionromande

[info@constructionromande.ch](mailto:info@constructionromande.ch)

022 339 90 00

### **Yannick EGGER**

Coresponsable du secteur des Arts et Métiers, syndicat UNIA

[yannick.egger@unia.ch](mailto:yannick.egger@unia.ch)

079 721 69 12

### **Marc RÄDLER**

constructionromande

[radler@fmb-ge.ch](mailto:radler@fmb-ge.ch)

022 339 90 00

### **Olivier RAU**

Directeur du département politique du Centre Patronal

[orau@centrepatronal.ch](mailto:orau@centrepatronal.ch)

079 406 71 73

### **Laurent SCACCHI**

Directeur Suisse romande de l'aeesuisse

[laurent.scacchi@aeesuisse.ch](mailto:laurent.scacchi@aeesuisse.ch)

076 556 24 65

Conférence de presse du Comité romand de l'Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! »

Lausanne – 01.09.2025

## Abolition de la valeur locative NON à un autogoal majeur !

### Interventions des orateurs

**André BUACHE** - Président de constructionromande

#### Présentation générale et contexte

Afin de placer les enjeux dans leur contexte, il est nécessaire de rappeler brièvement en quoi consiste la votation du 28 septembre.

En premier lieu, il convient de souligner que si l'on parle beaucoup de valeur locative, ce n'est paradoxalement pas cet enjeu qui est soumis formellement en votation.

Le 28 septembre, la population est ainsi appelée à se prononcer sur **l'Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires**. Si cet arrêté devait être accepté par la population, un second texte, à savoir la **Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement**, entrera en vigueur en parallèle. C'est ce second texte qui prévoit l'abolition de la valeur locative.

Bien que l'arrêté fédéral en lui-même soit loin d'être anodin, et nous y reviendrons dans un instant, il est clair que c'est bel et bien le second texte qui focalise l'attention. Il est d'ailleurs évocateur que la brochure fédérale portant sur la votation passe comme chat sur braises sur l'Arrêté en lui-même et ne porte pour ainsi dire que sur le second texte... sur lequel l'on ne vote pas.

Cette forme d'imbroglie démocratique et politique est d'ailleurs symptomatique de l'ensemble de ce paquet mal ficelé et un bref rappel historique s'impose.

En 2017, le Parlement décide de lancer une réforme fiscale dont l'objet central est l'abolition de la valeur locative. Puis, au fil des années et des sessions parlementaires, le projet a pris une ampleur toujours plus grande et a fini par se muer en réforme fiscale majeure, englobant l'ensemble de la fiscalité du logement et des intérêts passifs.

La position des milieux de la construction a toujours été claire : on ne s'oppose pas à l'abolition de la valeur locative en elle-même, un impôt inique reposant sur un revenu fictif, mais le projet présenté par le Parlement présente trop d'inconvénients et se révèle inacceptable. Nous appelons donc à le refuser.

Ces inconvénients sont les suivants :

- En premier lieu, la suppression de la quasi-totalité des déductions fiscales applicables aux travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments, rendent le projet indigeste. La Suisse connaît déjà à ce jour un taux très faible de rénovation du parc bâti. Décourager ces travaux revient à empirer une situation déjà mauvaise. La valeur des biens y perdra et l'activité économique en souffrira. Les ménages de la classe moyenne et les jeunes seront au premier rang des perdants de cette révision.
- La suppression des déductions fiscales applicables aux assainissements énergétiques contrevient de plus aux principes et objectifs de la politique climatique et aux engagements pris dans le cadre tant de la loi sur le CO2 que de la Loi sur le climat et l'innovation, cette dernière ayant pourtant été plébiscitée en votation populaire en 2023.
- La fin de la déductibilité des intérêts passifs, qui va bien au-delà des intérêts hypothécaires bat en brèche un principe cardinal de tout système fiscal et tout le monde y perdra, des propriétaires aux entreprises et aux consommateurs. Il s'agit d'un point qui inquiète tout particulièrement les entreprises que je représente, qui sont dans leur immense majorité des PME et souvent familiales. La fin de la déductibilité des intérêts passifs rendra plus difficile la marche des affaires des entrepreneurs et sera un obstacle

# Non Non Non

Non à l'arrêt des rénovations !  
Non au projet de suppression de la valeur locative le 28 septembre.

important à la transmission des entreprises d'une génération à l'autre. Elle sera également un frein important à l'accession à la propriété pour les jeunes ménages.

- Enfin, la hausse de la fiscalité sur les résidences secondaires, imaginée comme une compensation fiscale pour les cantons, relève de l'absurde, visant à compenser la suppression d'un impôt... par un nouvel impôt. Elle est d'ailleurs refusée par les cantons touristiques eux-mêmes, à qui le Parlement pensait pourtant faire une fleur. C'est dire à quel point l'on fait fausse route sur toute la ligne.

En résumé : le secteur de la construction appelle à refuser ce projet. Les perdants de cette réforme sont nombreux, des entreprises et leurs travailleurs à la majorité des propriétaires, de la classe moyenne à la politique climatique elle-même. Si la suppression de la valeur locative pourra certes profiter à un cercle restreint de propriétaires, le jeu n'en vaut manifestement pas la chandelle.

**Philippe NANTERMOD** - Conseiller national et Président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)

## Supprimer la valeur locative, mais pas comme ça !

Sur le principe, chacun à droite ou d'esprit libéral s'accorde : la valeur locative est un impôt absurde. Il frappe un revenu fictif, que personne n'encaisse. Rien que pour cela, sa suppression semble une évidence.

Mais la réforme du 28 septembre ne s'intitule pas « suppression de la valeur locative », elle vise à « changer de système ». Et c'est bien là le piège. On ne supprime pas un impôt : on en crée plusieurs autres. Car le projet repose sur un objectif simple : ne rien coûter. Ni à l'État, ni aux contribuables dans leur ensemble. Or, quand on promet de supprimer un impôt sans que le fisc perde un franc, il y a de quoi se méfier.

Concrètement, les propriétaires ne pourront plus déduire leurs intérêts hypothécaires, ni les frais d'entretien, ni les investissements énergétiques. À cela s'ajoute un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Au final, l'opération devrait être neutre pour l'État : un impôt sort par la porte, quatre autres rentrent par la fenêtre. Pour le citoyen, c'est différent.

Le système opère un arbitrage inacceptable entre « bons » et « mauvais » propriétaires. Gagnants : ceux qui ont payé cash leur logement ou totalement remboursé leur dette et n'investissent plus dans leur logement qui est déjà efficient énergétiquement (Minergie, etc.) – souvent une population plus âgée et aisée, qui a déjà profité des déductions pendant des décennies. Perdants : les jeunes, les familles, les actifs, ceux qui veulent accéder à la propriété ou qui devront supporter toute une vie les variations des taux hypothécaires. Ce sont encore eux qui paieront la facture, comme souvent au nom d'une solidarité intergénérationnelle devenue à sens unique.

Au-delà de l'équité, c'est aussi une question de sécurité économique. La déduction des intérêts hypothécaires est une protection contre les crises. Dans les années 1990, ou encore aux États-Unis en 2008, les taux ont flambé. Pouvoir déduire ces charges a permis d'amortir le choc. La déduction des frais d'entretien, elle, incitait à garder un parc immobilier en bon état. Même la déduction des assurances disparaît, alors qu'en Valais, rien n'oblige à assurer son bâtiment – et que l'incitation à s'assurer contre les tremblements de terre sera balayée.

On sacrifie donc des mécanismes utiles pour flatter une partie de l'électorat, au détriment des autres. C'est une réforme de classe, qui opposera les propriétaires entre eux et ne résout rien.

Enfin, il faut rester prudent face aux promesses de Berne. Les projections fiscales de la Confédération sont rarement fiables. On se souvient de la réforme de l'imposition des entreprises, qui a coûté des milliards de plus que prévu. Rien ne garantit que l'opération blanche annoncée ne se transforme pas, demain, en opération lourde pour le contribuable.

En résumé : la valeur locative mérite d'être supprimée, mais pas à ce prix. Ce projet n'allège pas l'impôt, il le déplace et le complexifie, au détriment des familles, des actifs et des futurs propriétaires. Le 28 septembre, disons clairement non à cette fausse réforme.

**Olivier RAU** - Directeur du département politique du Centre Patronal

## Victimes collatérales de la suppression de la valeur locative

On lit en page 12 de la brochure officielle contenant les explications du Conseil fédéral que « Dans le droit en vigueur, toutes sortes d'intérêts passifs peuvent être déduits des impôts, y compris les intérêts des crédits à la consommation ou ceux des crédits privés. Par conséquent, tous les contribuables sont concernés par la réforme, même les locataires. »

Probablement qu'une bonne partie de la population n'en a pas encore véritablement conscience, mais même les gens qui ne sont pas propriétaires sont bel et bien touchés par la réforme. Comment est-ce possible ? Il se trouve que les Chambres ont profité du projet de suppression de la valeur locative pour réformer complètement, en faveur du fisc, la politique de déductions fiscales appliquées jusque-là pour les intérêts passifs en général, au-delà des seuls intérêts hypothécaires. Autrement dit, la fin des déductions des intérêts passifs ne concerne pas que les hypothèques, mais bien l'ensemble des dettes.

Concrètement, il a été décidé de retirer aux contribuables la possibilité de déduire les intérêts passifs sur les dettes privées (prêts à la consommation, petits crédits, prêts entre tiers, crédits lombards, avances à terme fixe, etc.). Dorénavant, la déduction des intérêts passifs privés ne pourra se faire qu'en proportion de la part que représente l'ensemble des valeurs patrimoniales immobilières situées en Suisse, à l'exception des immeubles réservés à l'usage privé, par rapport à l'ensemble de la fortune. Cela signifie

- 1) que seuls des propriétaires immobiliers seront éligibles à la déduction d'intérêts passifs ;
- 2) que ces intérêts passifs ne pourront être déduits que si le propriétaire loue ou afferme son bien ;
- 3) que la déduction sera limitée à la part que représente le bien sur l'ensemble de la fortune.

En bref : sans fortune immobilière (louée à des tiers ou comme primo-accédant), plus de déduction possible pour les contribuables qui recourent à l'emprunt, quel qu'il soit. Dans la longue liste des perdants de la réforme, il y a donc tous les contribuables non-propriétaires qui recourent à l'emprunt.

C'est très problématique du point de vue de plusieurs principes importants du droit fiscal, dont ceux de l'égalité horizontale et de la neutralité de l'impôt par rapport aux choix économiques des assujettis (fortune investie en titres ou en biens immobiliers).

C'est surtout problématique pour l'économie en général, car un entrepreneur au bénéfice d'un crédit ne pourra plus déduire les intérêts passifs. C'est en particulier de nature à menacer et freiner fortement les transmissions d'entreprises, alors que l'on sait les enjeux dans ce domaine, en particulier pour le tissu des PME. En effet, un entrepreneur ne pourra plus déduire aucun intérêt passif en lien avec le rachat entre particuliers et la transmission familiale d'une entreprise.

**Marc RÄDLER** – constructionromande

## Déductions pour l'entretien, la rénovation et l'assainissement énergétique des bâtiments

Il importe de souligner les enjeux de la votation en lien spécifiquement avec la rénovation, l'entretien et l'assainissement énergétique des bâtiments, tout en soulignant que d'autres déductions fiscales dont profitent les propriétaires sont également supprimées par cette révision.

Le projet prévoit la suppression d'un nombre important de déductions fiscales applicables à la rénovation et l'entretien des immeubles. Les principales modifications concernent :

- Les déductions pour travaux d'entretien ;
- Les déductions pour frais de démolition en vue d'une construction de remplacement ;
- Les déductions pour investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Les déductions fiscales actuelles jouent un rôle important dans les décisions d'investissement des propriétaires. La fin de la déductibilité fiscale de ces travaux sera synonyme de baisse significative des travaux, ceci en raison du renchérissement important qu'elle implique. Les propriétaires seront incités à renoncer à des travaux, à les différer dans le temps ou à revoir l'ampleur de ceux-ci à la baisse.

### *Déductions pour travaux d'entretien*

Il s'agit de dépenses pour des travaux qui n'augmentent pas la valeur de l'immeuble, pour la remise en état ou le remplacement d'une installation de qualité et de confort équivalant à ce qui existait à l'origine de la construction. On parle par exemple de :

- Rénovation de peinture, revêtement ;
- Réfection de façades et de toitures ;
- Les dépenses d'entretien à caractère écologique, à l'image du remplacement d'un système de chauffage à énergie fossile (mazout, gaz) par un système de chauffage à énergie non fossile.

Cette réforme péjorera massivement les propriétaires appelés à entreprendre de tels travaux. Il s'agit de plus d'une entorse crasse au principe fiscal de base selon lequel les investissements destinés à maintenir la valeur d'un bien doivent être déductibles.

### *Déductions pour frais de démolition en vue d'une construction de remplacement*

Il s'agit des frais liés à la démolition et la construction érigée dans un délai approprié, sur le même terrain avec affectation similaire :

- Frais de démontage d'installations ;
- Frais d'élimination, comprenant l'élimination des déchets de chantier résultant de la démolition.

Cette réforme décourage le renouvellement du parc bâti vétuste et renchérit l'acte de construire.

### *Déductions pour investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement*

Ces investissements déclenchent une augmentation de la valeur de l'immeuble mais sont néanmoins qualifiés de dépenses déductibles en raison de leur but. On parle par exemple de :

- Pose d'une nouvelle isolation extérieure des façades ;
- Pose d'une nouvelle isolation thermique de la toiture ;
- Installation de panneaux photovoltaïques.

Ce pan de la révision présente les mêmes défauts. Mais il est également des plus malhonnêtes sur le plan intellectuel. En effet, les autorités fédérales et cantonales n'ont de cesse de renforcer les obligations pour les propriétaires d'assainir énergétiquement leurs biens. Contrairement à certains travaux de nature parfois plus facultative, ces travaux sont toujours davantage obligatoires.

Or, ne nous y trompons pas, pour les propriétaires les obligations d'assainissement demeureront, se renforceront à l'avenir, et ils en seront pour leurs frais. Gageons qu'ils s'en tiendront donc au minimum légal et renonceront à d'autres travaux complémentaires. Tout le monde y perdra et les conséquences affecteront aussi l'atteinte des objectifs de politique climatique de la Confédération.

Les cantons pourraient conserver certaines déductions pour frais de démolition ou pour investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Cependant, les modalités de ceci restent à définir et il n'y a pas de garantie qu'ils le feront. De plus, même si les cantons devaient décider d'utiliser cette marge de manœuvre, ces déductions ne seraient dans tous les cas plus possibles au niveau de l'impôt fédéral direct. Cette révision introduit une péjoration de la situation.

Pour les entreprises, cette révision entraînera une baisse conséquente de leur activité. Les conséquences se feront sentir en termes d'emploi et de formation professionnelle.

Une hausse des travaux non-déclarés et du travail au noir est également à craindre. En effet, si ces travaux ne sont plus reconnus sur le plan fiscal, la tentation sera forte pour certains maîtres d'ouvrage peu scrupuleux de chercher à économiser sur d'autres fronts.

Empêche les rénovations.  
Accable les classes moyennes.  
Nuit au climat.

# Non Non Non

Non à l'arrêt des rénovations !  
Non au projet de suppression de la valeur locative le 28 septembre.

**Yannick EGGER** - Coresponsable du secteur des Arts et Métiers, syndicat UNIA

## **Un NON syndical à la suppression de la valeur locative !**

D'un point-de-vue syndical, je ne peux malheureusement que vous confirmer les craintes exprimées sur ce projet. Permettez-moi ainsi d'être bref et de ne pas y aller par quatre chemins.

Premièrement, cette réforme ferait exploser le travail au noir. Certains experts parlent déjà d'une croissance de l'économie souterraine allant de 450 à 650 millions de CHF par an en Suisse. Pas besoin de vous expliquer en quoi une telle évolution aurait des conséquences désastreuses tant pour les assurances sociales que pour les retraites des travailleuses et travailleurs.

Deuxièmement, les entreprises frauduleuses en profiteraient certainement. Elles participeraient à saper les efforts investis avec nos partenaires sociaux pour revaloriser les branches des métiers de l'artisanat. Avec nos conventions collectives de travail, nous travaillons activement à protéger les salaires, les conditions de travail, la formation, des emplois qualifiés et une concurrence équitable. Nous voulons encourager les bonnes entreprises en renforçant les contrôles. Pas déplier un tapis rouge aux tricheurs.

Troisièmement, notre parc immobilier est une véritable passoire énergétique qui nous coûte chaque année des millions. Les panneaux solaires, les pompes à chaleur, l'isolation thermique des bâtiments ne tombent pas du ciel. Les travailleurs qualifiés sont la courroie ouvrière de la transition énergétique. Il en manque actuellement des milliers dans notre pays. Sans valorisation de leurs métiers et de leur formation, c'est toute la transition énergétique qui sera remise en cause.

Si la seule réponse que l'on trouve ainsi à la pénurie de main d'œuvre et aux efforts des partenaires sociaux pour valoriser l'attractivité de nos branches, c'est de favoriser le travail au noir et la sous-enchère au détriment des entreprises correctes qui forment la relève de nos beaux métiers de l'artisanat, permettez-moi de vous dire que l'on va au-devant de sérieux problèmes.

Et je peux d'ores et déjà garantir que celles et ceux qui espèrent voir la lumière au bout du tunnel avec cette réforme la verront, mais ce sera celle du train qui arrive à toute vitesse en face.

Au nom de l'avenir de nos métiers, de la dignité de ses travailleurs et travailleuses, et du partenariat social, je vous invite également à refuser cette réforme.

\*\*\* \*\*

Empêche les rénovations.  
Accable les classes moyennes.  
Nuit au climat.

**NON**  
**À L'ARRÊT DES RÉNOVATIONS !**

**NON** au projet de suppression de la valeur locative  
à l'impôt immobilier sur les résidences secondaires  
**LE 28 SEPTEMBRE**

Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! »

[www.arret-renovations-non.ch](http://www.arret-renovations-non.ch)



Abolition de la valeur locative  
**NON à un autogoal majeur !**

**Conférence de presse du Comité romand de  
l'Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! »**

Lausanne – 1<sup>er</sup> septembre 2025



# Abolition de la valeur locative : enjeux de la votation du 28 septembre

**André BUACHE**

Président de constructionromande



**bauschweiz**  
**construction**suisse  
**costruzione**svizzera

**suissetec**

**DÄMMEN** Schweiz **SWISSOLAR** **constructionromande**

**aeesuisse**  
Dachorganisation der Wirtschaft für  
erneuerbare Energien und Energieeffizienz

**ISOL**  
**SUISSE**

**CERUNIQ**

**FLUM**  
**ROC**

**KNAUF**INSULATION

**uspi**<sup>+</sup>suisse  
union suisse des professionnels de l'immobilier

**ISOVER**  
SAINT-GOBAIN

**GERÄDENELLE** SCHWEIZ  
ENVELOPPE DES BÂTIMENTS SUISSE  
INVOLUCRO EDILIZIO SVIZZERA

**SWISS**  
**CLEANTECH**  
Wirtschaft klimatauglich.

**maler** gipser **SMGV**  
Schweizerischer Maler- und  
Gipsunternehmer-Verband  
Die Kreistler im Bild.

**AM**  
**SUISSE**

**fff**  
Kompetenz für Familien  
notre compétence la famille  
Schweizerischer Fachverband  
Familien- und Existenzsicherung  
Association Suisse des  
Familiens en Suisse  
www.fff.ch

**habitatdurable**  
propriétaires responsables

**CP** Centre  
Patronal

## Votation du 28 septembre

### Contexte



#### **Un enjeu en votation mais deux objets concernés :**

- Arrêté fédéral relatif à l'impôt immobilier cantonal sur les résidences secondaires → en votation le 28 septembre ;
- Loi fédérale relative au changement de système d'imposition de la propriété du logement → entrera en vigueur en parallèle.

#### **Un objectif de départ positif**

**Un projet qui a empiré au gré des travaux parlementaires**

**→ Un résultat final indigeste.**

## Un paquet mal ficelé



#### **Le projet présente des désavantages majeurs :**

- Suppression de la quasi-totalité des déductions fiscales applicables aux travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments ;
- Suppression des déductions fiscales applicables aux assainissements énergétiques ;
- Fin de la déductibilité des intérêts passifs, qui va bien au-delà des intérêts hypothécaires ;
- Hausse de la fiscalité sur les résidences secondaires.

## Un bilan fortement négatif



**Le secteur de la construction appelle à refuser ce projet.**

**La réforme proposée :**

- Nuit aux entreprises et à leurs travailleurs ;
- Désavantage la classe moyenne et la majorité des propriétaires ;
- Torpille la politique climatique.

**→ Les avantages de la réforme ne compensent pas ses défauts.**



## Impôt immobilier sur les résidences secondaires et fin de la déductibilité des intérêts hypothécaires

**Philippe NANTERMOD**

Conseiller national

Président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)



## Suppression de la valeur locative

**Les inconvénients l'emportent largement sur les avantages.**

- La valeur locative est certes un impôt inique qu'il faut combattre, mais pas à l'importe quel prix ;
- En prévoyant la suppression de la quasi-totalité des déductions (frais d'entretien, travaux d'assainissement énergétique, intérêts hypothécaires, autres intérêts passifs) et en introduisant un nouvel impôt, cette réforme est pire que le système actuel.

## Impôt immobilier sur les résidences secondaires



**Le nouvel impôt sur les résidences secondaires, qui est destiné à compenser les pertes de rentrées fiscales en particulier des cantons alpins, est contesté par ces derniers.**

Ce nouvel impôt pénaliserait lourdement les propriétaires de telles résidences :

- Ils seraient amenés à s'acquitter d'un nouvel impôt qui pourrait être supérieur à l'impôt actuel ;
- Ils ne pourraient plus procéder aux déductions fiscales actuelles.

## Fin de la déductibilité des intérêts hypothécaires



- La seule catégorie de propriétaires qui serait gagnante est celle qui a payé en espèces (ou remboursé toute sa dette hypothécaire) son bien immobilier et ce bien doit être efficient énergétiquement (Minergie, etc), ce qui représente une petite minorité de propriétaires ;
- Le propriétaire qui aura remboursé toute sa dette hypothécaire, mais qui posséderait un bien immobilier énergivore risque d'être pénalisé en cas de revente car l'acquéreur ne pourra plus déduire les travaux d'assainissement énergétique. Par ailleurs, ce propriétaire n'est pas à l'abri d'être obligé légalement de devoir réaliser ces travaux qu'il ne pourra plus déduire ;
- Cette réforme pénalisera la classe moyenne qui souhaite acquérir un nouveau logement et les primo-accédants ;
- Elle ne luttera pas contre l'endettement des ménages car une bonne partie d'entre-eux ne disposeront pas de suffisamment de moyens pour rembourser leurs dettes hypothécaire ;
- La déduction des intérêts hypothécaires est une protection contre les crises.



## Fin de la déductibilité des intérêts passifs Autres catégories et conséquences

**Olivier RAU**

Directeur, département politique du Centre Patronal



## Victimes collatérales (I)

- « Tous les contribuables sont concernés par la réforme, même les locataires » ;
- Réforme complète de la politique de déductions fiscales pour les intérêts passifs, au-delà des intérêts hypothécaires ;
- Plus de possibilité de déduire les intérêts passifs sur les dettes privées (prêts, petits crédits)... ;
- ... à moins d'être propriétaire, sous certaines conditions.

**➔ Tous les contribuables non-propriétaires qui recourent à l'emprunt sont perdants !**

## Victimes collatérales (II)



### **Problématique en droit fiscal :**

- Egalité horizontale ;
- Neutralité de l'impôt.

### **Problématique pour l'économie :**

- Plus de déduction des intérêts d'un crédit pour un entrepreneur ;
- Y compris en lien avec une transmission d'entreprise.



## Fin des déductions fiscales applicables aux travaux d'entretien et de rénovation des bâtiments

**Marc RÄDLER**  
constructionromande



## Les déductions supprimées

**La quasi-totalité des déductions fiscales en lien avec la propriété du logement sont supprimées.**

**Les principales :**

- **Déductions pour travaux d'entretien** : supprimées pour les résidences principales et secondaires ;
- **Déductions pour frais de démolition / reconstruction** : supprimées s'agissant de l'IFD ; disposition potestative au niveau de l'ICC ;
- **Déductions pour investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement** : supprimées s'agissant de l'IFD ; disposition potestative et limitée dans le temps au niveau de l'ICC.

## Déduction pour travaux d'entretien



### **Travaux qui n'augmentent pas la valeur de l'immeuble, par exemple :**

- Rénovation de peinture, revêtement ;
- Réfection de façades et toitures ;
- Les dépenses d'entretien à caractère écologique (remplacement d'un système de chauffage à énergie fossile par un système à énergie non fossile, etc.).

### **Cette réforme :**

- Péjore massivement les propriétaires appelés à entreprendre de tels travaux ;
- Décourage les investissements à caractère écologique.

## Déductions pour frais de démolition / construction



### **Frais liés à la démolition et la construction érigée dans un délai approprié, sur le même terrain avec affectation similaire :**

- Frais de démontage d'installations ;
- Frais d'élimination, comprenant l'élimination des déchets de chantier résultant de la démolition.

### **Cette réforme :**

- Décourage le renouvellement du parc bâti vétuste ;
- Renchérit l'acte de construire.

## Déductions pour assainissements énergétiques



### Travaux qui augmentent la valeur de l'immeuble mais sont déductibles en raison de leur but :

- Pose d'une nouvelle isolation extérieure des façades ;
- Pose d'une nouvelle isolation thermique de la toiture ;
- Installation de panneaux photovoltaïques.

### Cette réforme :

- Décourage les investissements à caractère écologique ;
- Torpille la politique climatique et contrevient aux engagements et décisions démocratiques récents (Loi sur le CO<sub>2</sub>, LCI).

➔ Ces travaux sont toujours plus obligatoires !

## Conséquences



**Compétences cantonales résiduelles :** aucune garantie et modalités à définir.

### Conséquences pour les propriétaires :

- Un large cercle de perdants : jeunes ménages, propriétaires appelés à investir dans leur bien et sous obligation d'assainissement énergétique.

### Conséquences économiques et sociales :

- Baisse conséquente de l'activité ;
- Répercussions sur l'emploi et la formation professionnelle ;
- Hausse des travaux non-déclarés et du travail au noir.



## Suppression des déductions pour l'entretien des bâtiments : incidences graves en matière énergétique !

**Laurent SCACCHI**

Directeur Suisse romande de l'aeesuisse



## Des priorités claires

**Garder le cap et la cohérence des décisions politiques déjà en force.**

**Continuer à mettre en place la transition énergétique :**

- Continuer à appliquer la Stratégie Energétique 2050 de la Confédération ;
- Respecter les accords de Paris ;
- Mettre en place la loi CLIMAT ;
- Appliquer et consolider la loi sur la sécurité d'approvisionnement.

## Des outils efficaces



### **Près de 40% des émissions de CO<sub>2</sub> en Suisse proviennent des bâtiments :**

- Les rénovations du bâti sont très importantes pour le virage climatique et la transition énergétique du pays ;
- Les incitations fiscales sont très souvent un déclencheur décisif pour réaliser les travaux d'assainissement complets ;
- Eviter de multiplier les autogoals : la Confédération veut supprimer le Programme Bâtiments dans le cadre de son programme d'économies.

## Approvisionnement électrique



### **La sécurité d'approvisionnement hivernal en danger**

- Rénovations centrales pour l'approvisionnement en énergie ;
- Une maison bien isolée consomme moins d'énergie (gaz/électricité) ;
- Problématique de l'électricité en hiver aggravée.



## Conséquences pour le marché du travail

**Yannick EGGER**

Coresponsable du secteur des Arts et Métiers,  
syndicat UNIA

## Un NON syndical à la suppression de la valeur locative !



### **Cette réforme :**

- Encouragerait le travail au noir et péjorerait la prévoyance professionnelle des travailleuses et travailleurs ;
- Saperait les efforts des partenaires sociaux pour valoriser l'attractivité des métiers de l'artisanat et la formation professionnelle ;
- Mettrait un frein à la transition énergétique dont les travailleurs.euses qualifiés en sont la courroie ouvrière ;

**→ Cette réforme serait un autogoal pour les branches de l'artisanat et ses travailleurs.euses !**



Informations complètes :  
[www.arret-renovations-non.ch](http://www.arret-renovations-non.ch)

Echanges et discussion

Empêche les rénovations.  
Accable les classes moyennes.  
Nuit au climat.

**NON**  
**À L'ARRÊT DES RÉNOVATIONS !**

**NON** au projet de suppression de la valeur locative  
à l'impôt immobilier sur les résidences secondaires  
**LE 28 SEPTEMBRE**

Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! » [www.arret-renovations-non.ch](http://www.arret-renovations-non.ch)

**Empêche les rénovations.  
Accable les classes moyennes.  
Nuit au climat.**

**NON**  
**À L'ARRÊT DES RÉNOVATIONS !**

**NON** au projet de suppression de la valeur locative  
**LE 28 SEPTEMBRE**

# Non Non Non

au projet de suppression de la valeur locative le 28 septembre.

01

## Empêche les rénovations

Le projet de suppression de la valeur locative abroge les déductions fiscales pour les rénovations. Sans ces incitations efficaces, les rénovations de maisons seront moins nombreuses. Beaucoup de personnes n'auront plus les moyens de rénover leur logement. Les chauffages ne seront pas remplacés, les murs ne seront pas isolés, les fenêtres ne sont pas renouvelées. Cela compromet les objectifs énergétiques et climatiques. Les logements continueront de vieillir et perdront de leur valeur.

02

## Accable les classes moyennes

Les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien ne peuvent plus être déduits des impôts. Cela affecte notamment les propriétaires des classes moyennes. En outre, le projet entraîne plusieurs milliards de pertes fiscales pour les communes, les cantons et la Confédération. Celles-ci devront être compensées par la population, ce qui se répercutera tout particulièrement sur les classes moyennes. Plusieurs cantons évoquent déjà une augmentation de l'impôt sur le revenu pouvant atteindre 7,5 %.

03

## Nuit au climat

Des rénovations de qualité sur le plan énergétique constituent des mesures efficaces pour la protection de l'environnement. Le projet prévoit toutefois l'abrogation des incitations fiscales pour les rénovations énergétiques. Cela ébranle un facteur clé d'investissement dans des mesures favorables à la protection du climat, telles que l'isolation thermique, les pompes à chaleur et les installations solaires. Les objectifs climatiques et énergétiques s'en trouvent beaucoup plus difficiles à atteindre.

Alliance « NON à l'arrêt des rénovations ! »  
arret-renovations-non.ch

En savoir plus sur l'alliance  
largement soutenue :

