

Acheter devient plus rentable que louer

IMMOBILIER La suppression programmée de l'imposition de la valeur locative rend la propriété plus avantageuse financièrement par rapport à la location, indique une étude de Wüest Partner. Les différences régionales sont cependant très marquées

ALEXANDRE BEUCHAT

Est-il plus avantageux d'être propriétaire ou locataire? La question revient régulièrement au cœur des préoccupations des ménages, au gré des évolutions du marché immobilier. Elle prend aujourd'hui une nouvelle dimension avec la perspective de la suppression de la valeur locative, approuvée en votation populaire en septembre dernier. L'abolition de cet impôt honni pourrait modifier sensiblement l'équilibre entre propriété et location, en renforçant l'attractivité économique de l'achat dans une large majorité de communes, selon une étude de la société de conseil immobilier Wüest Partner publiée ce jeudi.

«Même avant la réforme, le rapport de coûts entre propriété et location s'est nettement déplacé», souligne Corinne Dubois, économiste chez Wüest Partner. Ces dernières années, la hausse marquée des loyers sous l'effet de la pénurie de logements, de 13% en trois ans, combinée à la détente des taux hypothécaires, a accru l'intérêt pour l'accession à la propriété. Dans le système actuel, intégrant la valeur locative, l'achat d'un logement est en moyenne moins coûteux que la location dans 1217 communes suisses, soit 57% des 2121 localités analysées. Ce constat tranche avec la situation de 2023, lorsque moins d'une centaine de communes affichaient un avantage clair en

faveur de la propriété, dans un contexte de taux hypothécaires proches de 3% et de loyers plus modérés.

L'étude met en évidence des contrastes marqués selon les régions, note Wüest Partner. L'avantage en faveur de la propriété se manifeste surtout en Suisse romande. Les cantons du Jura, de Neuchâtel, de Fribourg et du Valais présentent une forte proportion de communes où acheter revient moins cher que louer. De nombreuses localités vaudoises et genevoises sont également concernées, même si les grandes villes comme Genève ou Lausanne constituent une exception, car elles continuent d'afficher un avantage relatif pour la location.

Grand écart selon les cantons

A l'autre bout du spectre, la location demeure systématiquement plus avantageuse dans plusieurs cantons de Suisse centrale comme Zoug, Schwytz ou Nidwald. La raison principale tient au niveau très élevé des prix d'achat par rapport aux loyers. Dans ces cantons à la fiscalité très basse, qui attire de nombreux ménages aisés, la forte demande pour la propriété a entraîné une hausse «disproportionnée» des prix, réduisant l'intérêt économique de l'achat.

La suppression de la valeur locative, qui devrait entrer en vigueur au plus tôt en 2028, marque une complète refonte du système de l'imposition du logement. En mettant fin à l'imposition d'un revenu fictif, elle réduit en moyenne la charge fiscale des propriétaires. Certes, les déductions d'intérêts hypothécaires et de frais d'entretien disparaissent également, mais pour une grande partie des ménages, le solde reste favorable, observe Wüest Partner.

Selon les calculs de la société, le nombre de communes où l'achat est économiquement plus avantageux que la location passerait dans le nouveau système fiscal de 1217 à 1508, soit de 57 à 71% des communes helvétiques. Près de 300 d'entre elles basculeraient ainsi du côté de la propriété.

Impulsion supplémentaire

La réforme ne produira pas les mêmes effets partout, constate Wüest Partner. Dans les marchés les plus chers – grandes villes, communes riches ou touristiques – la suppression des déductions des intérêts hypothécaires peut se traduire par une hausse de la charge fiscale nette, notamment pour les ménages fortement endettés. La déduction transitoire prévue pour les primo-accédants ne compense qu'en partie les intérêts effectivement payés.

Dans des cantons comme Zoug, Zurich, Genève, les Grisons ou Schwytz, la réforme pourrait donc faire grimper le coût moyen de la propriété, maintenant, voire renforçant, l'avantage relatif de la location. A l'inverse, la balance pencherait clairement en faveur de la propriété dans les petites communes et les régions périphériques, où les prix restent abordables et où la perte des déductions hypothécaires pèse moins dans le calcul.

«L'arbitrage entre l'achat et la location penche aujourd'hui plus nettement en faveur de la propriété qu'il y a quelques années, et la suppression de la valeur locative apporte une impulsion supplémentaire à cette tendance», résume Corinne Dubois. Toutefois, l'abolition de la valeur locative n'est qu'un facteur parmi d'autres dans la dynamique des prix, à commencer par l'évolution des taux d'intérêt, ainsi que la croissance démographique et de l'emploi. ■