

Abolition de la valeur locative: les gagnants et les perdants		
Plus le bleu est foncé, plus on est gagnant avec la réforme. Plus le rouge est foncé, plus on est perdant.		
	Taux d'intérêt bas	Taux d'intérêt moyen
Propriétaires de logement (endettement élevé)	↗	→
Propriétaires de logement (endettement bas)	↑	↗
Propriétaires de logement (haut revenu)	↑	→
Propriétaires de logement (bas revenu)	↗	→
Propriétaires de logements (bon état du bâtiment)	↑	→
Propriétaires de logements (mauvais état du bâtiment)	↘	↓
Propriétaires avec bien de rendement	→	↘
Nouvel acquéreur d'un logement	↑	↗
Locataires	↘	→
Confédération	↘	→
Cantons et communes (pas touristiques)	↘	→
Cantons et communes (touristiques)	↘	↘
Milieux de la construction (court terme)	↑	↑
Milieux de la construction (long terme)	↘	↘

Tableau: bit; Source: Raiffeisen Economic Research

Une image illustre la division du camp bourgeois: c'est celle de Pascal Broulis (PLR/VD) qui fait campagne pour le non à côté de Lisa Mazzone (Les Verts/GE) et Cédric

Wermuth (PS/AG). Anthony Anex/Keystone

Florent Quiquerez

Ne cherchez pas, vous ne trouverez pas. Pour abolir la valeur locative, le camp du oui investira 7 millions de francs, selon les chiffres du Contrôle fédéral des finances. Un record depuis l'instauration de la transparence dans le financement de la vie politique. La somme provient de l'Association des propriétaires fonciers, extrêmement puissante en Suisse alémanique.

Avec un budget 20 fois plus élevé que les 350'000 francs des opposants, la messe est dite? Pas si vite, car ce qui surprend aussi dans cette campagne, c'est le manque d'unité du camp bourgeois. Les Vert'libéraux ont laissé la liberté de vote et si, officiellement, UDC, PLR et Le Centre soutiennent l'abolition de la valeur locative, plusieurs poids lourds s'engagent pour le non. Des divisions internes, qui ont une triple origine.

La Suisse romande face à la Suisse alémanique

Le premier clivage est régional. La semaine qui vient de s'écouler est emblématique de cette division entre Romands et Alémaniques. Lundi, lors de leur conférence de presse, les partisans ont envoyé huit représentants, dont un seul francophone: Pierre-André Page (UDC/FR).

Mardi, lors du match retour, le camp du non avait un atout de taille dans sa manche: Pascal Broulis (PLR/VD). Voir le sénateur main dans la main avec les présidents des Verts et du PS, Lisa Mazzone et Cédric Wermuth, pour torpiller le projet restera une image forte de la campagne.

Et le Vaudois n'est pas une exception. Les conseillers aux États, Charles Juillard (Le Centre/JU) et Beat Rieder (Le Centre/VS) font aussi partie du comité «Non à l'arrêt des rénovations», de même que les conseillers nationaux, Simone de Montmollin (PLR/GE), Philippe Nantermod (PLR/VS) et Benjamin Roduit (Le Centre/VS).

À l'UDC enfin, plusieurs élus romands nous confient leur scepticisme, à l'image de la vice-présidente, Céline

Amaudruz (GE). Au parlement, Didier Calame (NE) et Nicolas Kolly (FR) s'étaient d'abord abstenus avant de soutenir le projet. Lors des votations finales, Jean-Luc Addor (VS) l'a rejeté, de même que le sénateur Mauro Poggia (MCG/GE), qui siège dans le groupe UDC.



Alessandro della Valle/Keystone

Quels sont leurs arguments? Sur Facebook, l'ex-conseiller national Christian Lüscher (PLR/GE) les a résumés ainsi «Je voterai NON à l'abolition de la valeur locative, qui n'a plus rien à voir avec le projet discuté en commission. À la base, il n'était pas question de supprimer la déductibilité des intérêts hypothécaires, ni des travaux d'entretien (et encore moins ceux visant à améliorer l'efficacité énergétique).

La solution adoptée par le parlement va provoquer le retour du travail au noir et mettre en péril les entreprises genevoises.»

Ce discours, Nicolas Kolly peut l'entendre, mais à ses yeux, il ne justifie pas de tout mettre à la poubelle. «La réforme actuelle n'est pas parfaite, c'est

«Cette valeur locative est un impôt injuste qu'il faut à tout prix supprimer, car il taxe un revenu inexistant.»

Nicolas Kolly Conseiller national (UDC/FR)

vrai. Je regrette moi aussi la fin de ces déductions, notamment celles pour les rénovations. Cela impactera la transition énergétique, mais aussi le secteur de la construction. Si je voterai oui, c'est parce que cette valeur locative est un impôt injuste qu'il faut à tout prix supprimer, car il taxe un revenu inexistant. L'objectif premier doit être de l'abolir. Ce qui ne nous empêchera pas ensuite de proposer de nouvelles incitations

ciblées en matière de déductions fiscales, pour continuer à encourager l'assainissement nécessaire du parc immobilier suisse.»

Et si ce discours pèse beaucoup plus outre-Sarine, c'est que la valeur locative y est, de manière générale, plus haute qu'ici, mais aussi parce que l'Association des propriétaires fonciers n'est réellement présente qu'en Suisse alémanique. Or, pour cette faitière, abolir la valeur locative est un combat historique. Après 1999, 2004 et 2012, où des projets visant à la supprimer ou à la réduire ont échoué en votations, elle espère arriver à ses fins.

Les cantons sont contre cette réforme fiscale

Mais la division des partis bourgeois n'est pas qu'un Röstigraben. Le camp du non peut aussi compter sur l'appui de plusieurs ministres cantonaux de droite alémanique. Pas étonnant, sachant que la faitière des cantons appelle officiellement à rejeter le texte, estimant qu'il comporte des risques élevés. Il pointe notamment du doigt le manque à gagner fiscal, estimé à 1,8 milliard.

Pour ne pas plomber les finances des collectivités publiques, le parlement a certes mis sur pied un nouvel outil, qui permet aux cantons d'instaurer un impôt sur les résidences se-

condaires. C'est d'ailleurs sur ce point que nous voterons. Mais dans les cantons touristiques et de montagne, on craint que le compte n'y soit pas. Raison pour laquelle plusieurs élus du PLR et du Centre issus du Valais, des Grisons ou du Tessin ont voté non au projet au parlement, ou alors se sont abstenus. C'est la troisième ligne de fracture du camp bourgeois.

«Cette réforme aura un impact important sur les finances cantonales, explique la sénatrice Marianne Maret (Le Centre/VS). Et je ne crois pas qu'un nouvel impôt sur les résidences secondaires permettra de combler le manque à gagner. Si mon canton devait l'introduire, il y aurait assurément une votation. Et la dernière fois que les Valaisans ont dû se prononcer sur une taxe sur les résidences secondaires (ndlr, c'était en 2009 avec la loi sur le tourisme), ils ont dit non à plus de 75%. Au final, une majorité des contribuables devra payer plus pour permettre à une minorité de faire des économies avec l'abolition de la valeur locative.»

Cette division de la droite sera-t-elle fatale à la réforme? Président de l'Association des propriétaires foncier, Gregor Rutz (UDC/ZH) ne le pense pas. «Le camp bourgeois est uni, mais le soutien est plus important en Suisse alémanique et au Tessin, tandis qu'en Suisse romande, certains parlementaires défendent un point de vue différent.»

Selon lui, tout l'enjeu sera de mieux expliquer aux Romands pourquoi ce projet est important pour les jeunes et les personnes âgées. «Pour les jeunes, parce qu'il facilite l'acquisition d'un appartement ou d'une maison. Et pour les personnes âgées, parce qu'il n'est pas normal de pénaliser ceux qui vivent de manière économe. Nous devons encourager l'accession à la propriété, pas l'endettement, et le projet actuel peut modifier ces incitations inopportunes.»

Un premier sondage montrait mi-août une large avance du oui, mais aussi une part importante d'indécis. Verdict le 28 septembre.

À quelle sauce seront mangés les locataires avec la réforme?

Abolition de la valeur locative Ceux qui ne possèdent pas leur logement sont majoritaires en Suisse. Or, ils ont tout intérêt à s'intéresser au projet, car il les concerne aussi.

La Suisse ne compte que 36% de propriétaires, contre 58% de locataires, selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique. Ceux qui pensent que la votation sur la suppression de la valeur locative ne les concerne pas se trompent. Si la réforme est adoptée, il y aura aussi des conséquences pour eux.

Avant toute chose, il faut rappeler ce qu'est la valeur locative. Elle représente la valeur théorique de loyer annuel qu'un bien immobilier pourrait générer s'il était loué. Le montant, fixé par les cantons, doit être ajouté au revenu imposable des propriétaires. L'idée est la suivante: comme ces derniers ne paient pas de loyer, ils ont des avantages économiques par rapport aux locataires. C'est cette inégalité que doit compenser la valeur locative.

Mais les propriétaires ont aussi des charges que n'ont pas les locataires. Pour contrebalancer cette réalité, le système actuel permet aux propriétaires de déduire les frais d'entretien de leur logement, mais aussi les intérêts débiteurs, à savoir les intérêts de la dette qu'ils ont dû contracter pour l'acheter. Si la réforme est acceptée, ces deux déductions seraient supprimées.

Une suppression à effets variables

Partons maintenant du principe que cette réforme est acceptée le 28 septembre. Qui serait gagnant, qui serait perdant? Devant les médias, Karin Keller-Sutter, ministre des Finances, a répété à quel point il était difficile de répondre à cette ques-

tion. La valeur locative est différente selon les cantons. Le prix d'achat des biens, et donc des dettes à contracter, varie aussi. Quant au taux d'intérêt, il peut modifier en profondeur les effets de la réforme, s'il augmente ou diminue. Et comme la réalité n'est pas la même pour ceux qui achètent un bien neuf ou ceux qui rénovent un ancien, chaque cas est particulier.

Un élément peut toutefois être retenu comme une vérité: avec le nouveau système, les gens peu endettés et ceux qui ne doivent pas faire de travaux paieraient moins d'impôts dans tous les cas.

La réforme prévoit la possibilité de déduire les intérêts débiteurs pour les primo-accédants durant les dix premières années.

Un chiffre peut aussi être avancé: le manque à gagner fiscal. Selon la brochure de votation du Conseil fédéral, et compte tenu des taux d'intérêt actuels, il est de 1,8 milliard pour les collectivités publiques. Il faudra donc augmenter les impôts. Les locataires passeront donc à la caisse.

De quoi voter non? Pas forcément. Les cantons pourraient introduire un impôt sur les résidences secondaires pour combler le manque à gagner. Et si les taux hypothécaires devaient remonter, les collectivités publiques

pourraient même enregistrer plus de rentrées fiscales avec – possiblement – des baisses d'impôts à la clé.

Un autre élément joue un rôle important – mais par ricochet – pour les locataires: la suppression des déductions pour frais d'entretien. Si le oui l'emporte, les bailleurs privés seront sans doute nombreux à effectuer des travaux avant l'entrée en vigueur de la réforme, afin de profiter des avantages de l'ancien système. Ce qui provoquera un boom du secteur de la construction. De quoi améliorer les logements loués dans un premier temps.

Ensuite, ça se corse. Les bailleurs, notamment les plus endettés, hésiteront avant de rénover, ce qui entraînera un coup d'arrêt pour le secteur de la construction, et donc une détérioration à terme du parc immobilier. Et ce, même si la réforme prévoit des exceptions cantonales pour certaines rénovations énergétiques.

Reste que le taux d'endettement jouera là aussi un rôle. Pour les bailleurs peu endettés, leur charge fiscale sera allégée. Moins d'argent pour les impôts pourrait aussi signifier plus de liquidités à investir pour entretenir un bien.

Last but not least. La réforme fait une fleur au primo-accédant. Et ça, les locataires doivent aussi s'en souvenir lors du vote. Car un locataire qui casque aujourd'hui pourrait devenir un futur propriétaire qui fait des économies demain. La réforme prévoit en effet la possibilité de déduire les intérêts débiteurs pour les primo-accédants durant les dix premières années.

Florent Quiquerez