

04.09.2025

constructionfribourg
bauenfreiburg

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 ! » et **constructionfribourg**, association cantonale, réunissant une trentaine d'associations et entreprises de la construction comprenant le gros œuvre, le second œuvre, les mandataires, les marchands de matériaux et les milieux immobiliers, appellent 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.

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.

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.

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.

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 CO₂ 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

Contact : David Valterio, Secrétaire, office@construction.ch 078 898 49 54