

Plus d'impôts pour la classe moyenne.

NON au changement de système
de l'impôt immobilier

le 28 septembre 2025

- **500 francs d'impôts en plus par ménage**
- **Les locataires paient le prix fort**
- **Les cantons s'y opposent**

Le 28 septembre 2025, le peuple votera sur le changement de système de l'impôt immobilier. Ce changement associe la suppression de la valeur locative à la possibilité pour les cantons d'introduire un nouvel impôt sur les résidences secondaires. Le changement de système de l'impôt immobilier favorise les plus riches à hauteur d'environ deux milliards de francs. Les cantons ont déjà annoncé qu'ils devraient augmenter les impôts de la classe moyenne en compensation. Concrètement, les ménages devraient payer au moins 500 francs de plus par an. Le canton du Tessin estime que ses impôts augmenteraient de 7,5 % et dans le canton de Zurich, cette augmentation serait de 3 %.

NOUS DISONS « NON » AU CHANGEMENT DE SYSTÈME DE L'IMPÔT IMMOBILIER LE 28 SEPTEMBRE !

Sommaire

500 francs d'impôts en plus par ménage	4
Les cantons devront augmenter les impôts	5
Les locataires paient le prix fort	6
Les plus riches en profitent	8
Des pertes de plusieurs dizaines de milliards de francs	10
Des rénovations au point mort	11
Conseil fédéral : « d'autres projets sont prioritaires »	12
Une hausse des prix de l'immobilier de 13 %	13
Les cantons de montagne et les communes touristiques inquiets	14
« La réforme toucherait en priorité les ménages modestes et les revenus moyens »	15
Une large alliance contre le changement de système	16
Conclusion : les plus riches en profitent – la classe moyenne paie	17

500 francs d'impôts en plus par ménage

Le changement de système de l'impôt immobilier aura des conséquences graves pour la Confédération, les cantons, les communes et la population. Selon les estimations actualisées (état : mai 2025), les pertes fiscales attendues pour la Confédération, les cantons et les communes s'élèvent à environ 2 milliards de francs par an, avec un taux hypothécaire de 1,5 %.¹ Il ne faut pas oublier que la Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur à 0 % le 19 juin 2025. Les pertes fiscales pourraient donc être bien plus importantes que prévu.

	Niveau des taux hypothécaires			
	1,0 %	1,5 %	2,0 %	2,5 %
Pertes fiscales à compenser pour la population, en millions de francs	-2 450	-1 780	-1 100	-460

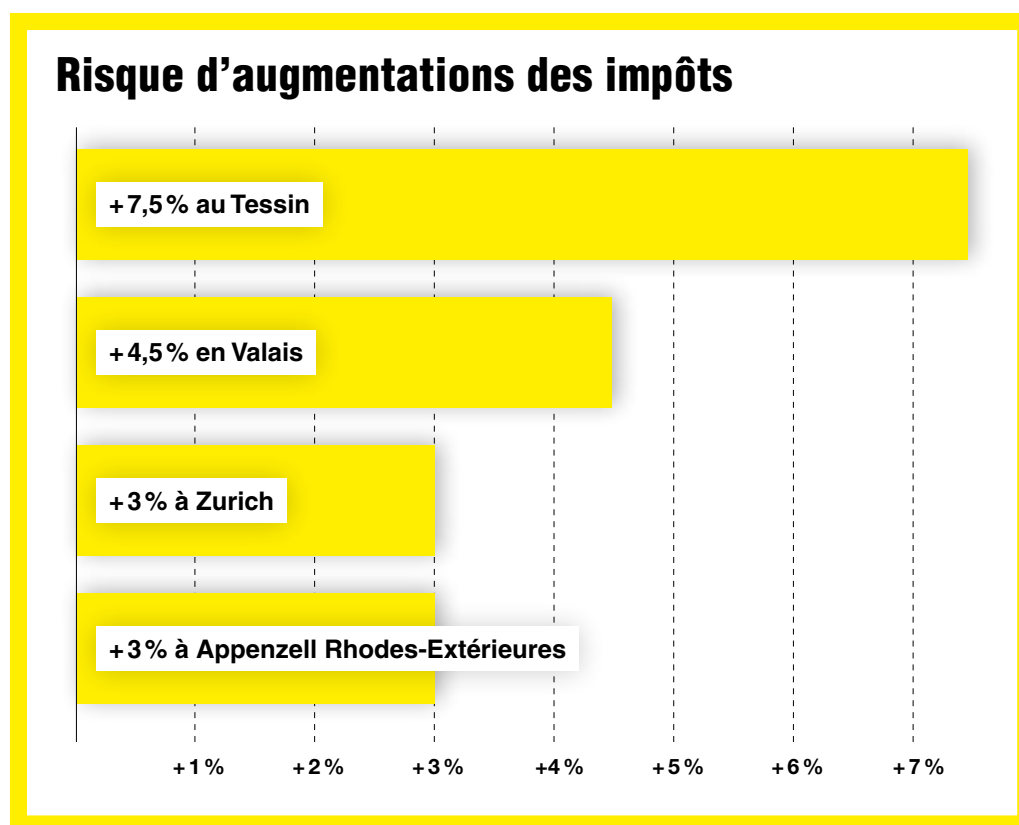
Rapporté aux ménages suisses, ce changement de système coûtera au moins 500 francs d'impôts en plus par an. Ces hausses d'impôts serviront donc à compenser des allègements d'impôts pour les plus riches. C'est inacceptable.

Conclusion : le changement de système de l'impôt immobilier coûtera au moins 500 francs d'impôts en plus par ménage.

¹ <https://www.estv.admin.ch/estv/fr/accueil/afc/politique-fiscale/themes-politique-fiscale/changement-systeme-imposition-proprete-logement/estimation-afc.html>

Les cantons devront augmenter les impôts

La suppression de la valeur locative coûtera au moins 2 milliards de francs par an. Si l'on veut compenser ce manque à gagner, les cantons devront augmenter leurs impôts. Certains cantons ont déjà publié des chiffres à ce sujet.



Les conséquences du changement de système seront clairement perceptibles dans les cantons. C'est pourquoi ceux-ci appellent désormais officiellement à rejeter le projet. En juin 2025, la Conférence des gouvernements cantonaux (CdC) a décidé de se prononcer publiquement contre le changement de système.²

« L'argent manquera pour financer la santé et l'éducation. C'est pour cette raison que les cantons se positionnent clairement contre ce changement de système inutile. »

Markus Heer, directeur des finances de Glaris

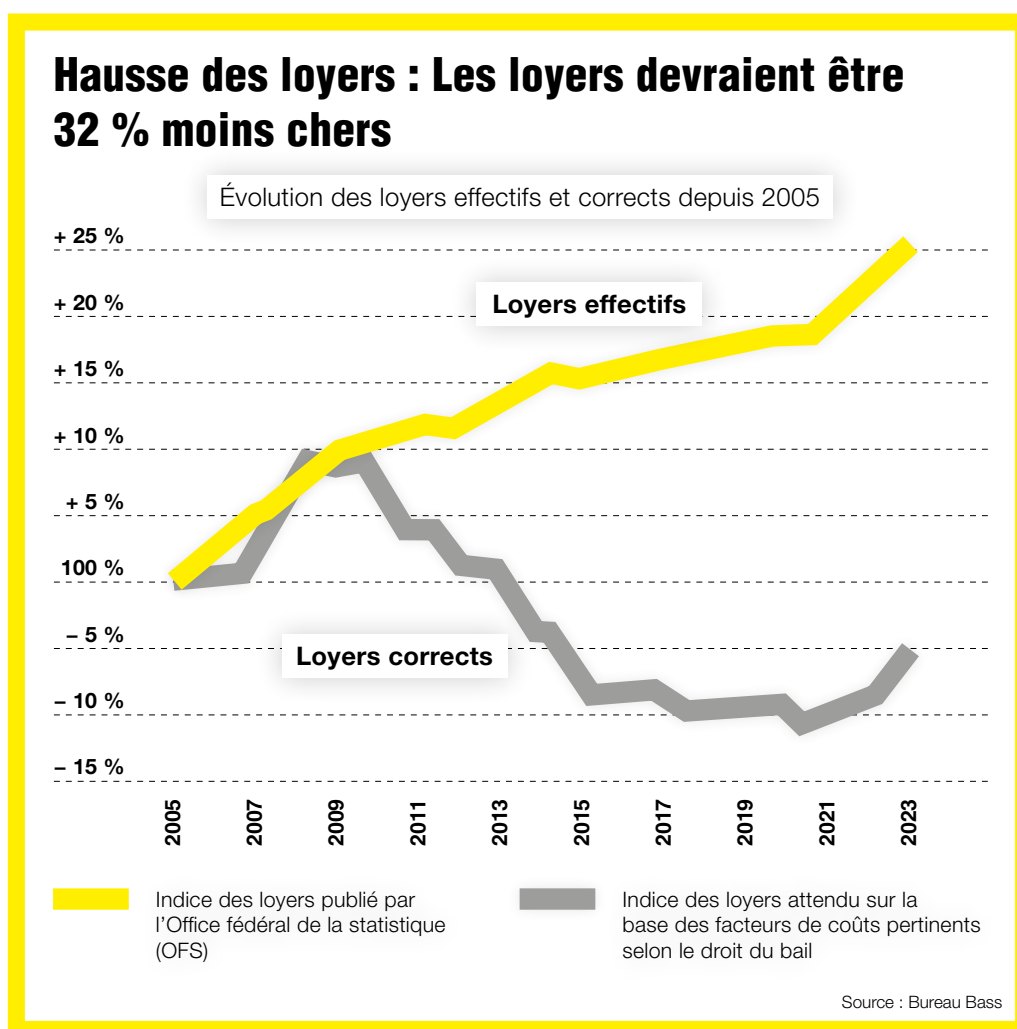
Conclusion : l'ensemble de la population devra payer pour les allègements fiscaux accordés aux plus riches.

² <https://kdk.ch/fr/actualite/communiqués-de-presse/details/non-au-changement-de-système-dimposition-de-la-propiété-du-logement-arrete-federal-relatif-a-limpot-immobilier-cantonal-sur-les-residences-secondaires>

Les locataires paient le prix fort

Les locataires sont fortement pénalisés par l'explosion des loyers. Malgré cette situation inacceptable, elles et ils devront à nouveau payer pour alléger les impôts des plus riches propriétaires immobiliers. Le pouvoir d'achat des locataires est déjà soumis à une pression énorme !

En vingt ans, les loyers en Suisse ont augmenté de près de 25 %³, alors que les salaires n'ont pas suivi la même évolution. Chaque mois, les locataires paient 370 francs de loyers en trop. Sur une année, cela représente 10 milliards de francs en trop qui sont payés par les locataires.⁴ Le changement de système renforcera cette inégalité de traitement entre les locataires et les propriétaires les plus riches.



3 <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.assetdetail.35168481.html>

4 https://www.asloca.ch/sites/default/files/2022-12/Studie%20BASS_08-02-2022_Zusammenfassung_FR.pdf

Selon la Constitution, les locataires et les propriétaires doivent être soumis-es à la même charge fiscale à situation égale en termes de revenu et fortune. En supprimant la valeur locative et en maintenant plusieurs possibilités de déductions — notamment cantonales — pour les propriétaires, le changement de système est incomplet et maintient le traitement inégal entre locataires et propriétaires.

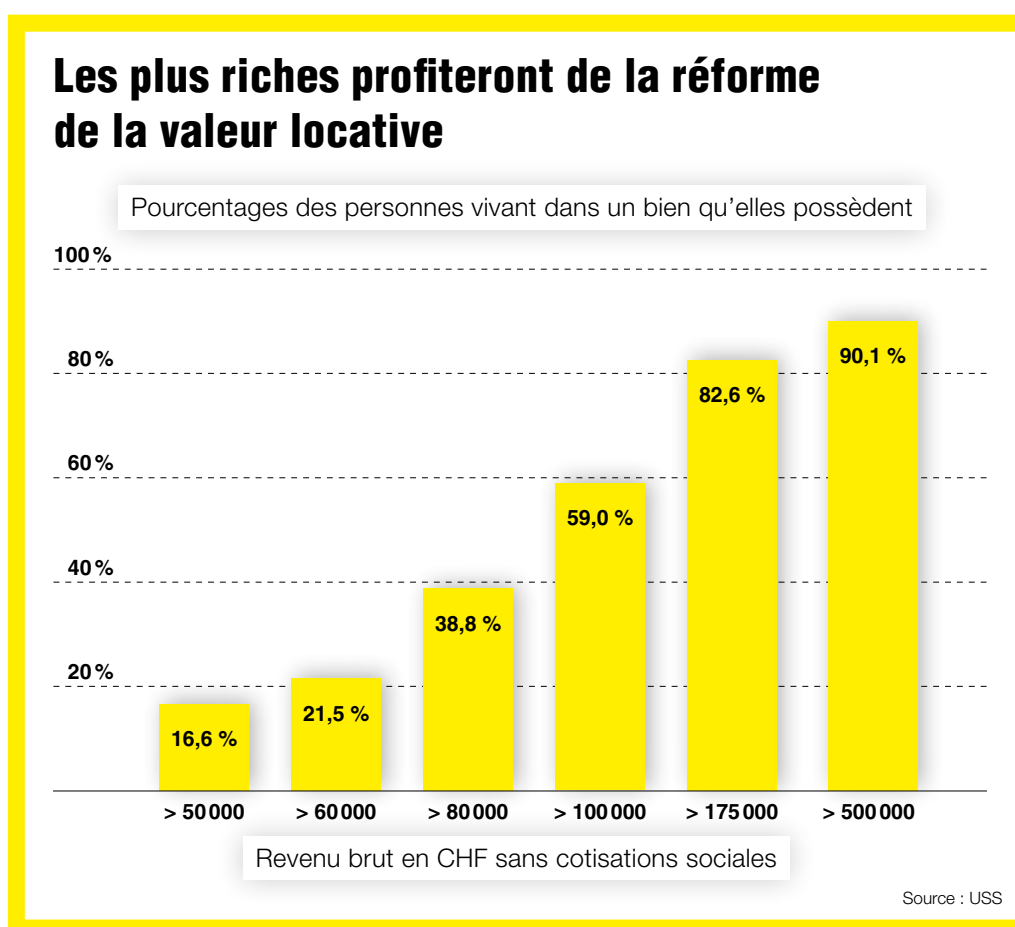
Les associations de défense des locataires estiment que le changement tel qu'il est prévu conduit à une inégalité de traitement encore plus forte entre les 2,3 millions de ménages locataires et les 1,4 million de ménages en propriété privée : les plus riches propriétaires verront leurs impôts diminuer et les locataires devront passer à la caisse. C'est également l'avis des cantons, qui refusent le projet. Ils écrivent dans leur prise de position : « Les propriétaires seraient favorisés fiscalement par rapport aux locataires. »⁵

Conclusion : les locataires devront passer à la caisse. Leurs impôts et ceux de la population augmenteront d'au moins 500 francs par ménage et par an !

5 <https://kdk.ch/fr/actualite/communiqués-de-presse/details/non-au-changement-de-système-dimposition-de-la-propiété-du-logement-arrete-federal-relatif-a-limpot-immobilier-cantonal-sur-les-residences-secondaires>

Les plus riches en profitent

Ce sont surtout les plus riches qui profitent du changement de système de l'impôt immobilier, car ils vivent majoritairement dans leur propre logement et n'ont ni travaux de rénovation à prévoir ni hypothèques à rembourser. Il s'agit de personnes disposant de revenus élevés, qui vivent dans des biens immobiliers très coûteux et qui ne peuvent plus faire valoir de déductions pour hypothèques et rénovations qui profitent le plus du changement de système. Ce sont donc principalement les personnes déjà très aisées qui sont ainsi privilégiées par des cadeaux fiscaux massifs, qui devront en fin de compte être payés par l'ensemble de la population.



Parmi les personnes qui gagnent plus de 175 000 francs, huit sur dix vivent dans leur propre appartement ou leur propre maison. Dans les classes de revenus inférieures, cette proportion est en revanche très faible.⁶ Les propriétaires immobiliers des classes de revenus inférieures sont principalement des bénéficiaires de l'AVS qui ont acheté leur bien au cours de leur vie active.

6 <https://www.sgb.ch/themen/wirtschaft/detail/mit-den-hohen-immobilienpreisen-wird-die-abschaffung-des-eigenmietwertes-immer-mehr-zu-einer-steuersenkung-fuer-die-oberschicht>

Pour une grande partie de la population, l'acquisition d'un logement est désormais impossible. Alors que les prix des appartements en propriété et des maisons individuelles ont presque doublé au cours des 15 dernières années⁷, le revenu brut disponible par habitant-e a augmenté de moins de 20 %.

Aujourd'hui, seule une petite minorité peut encore se permettre d'acheter un logement : seuls 10 % des ménages locataires actuels disposent encore de moyens suffisants pour acheter leur propre appartement ou leur propre maison. Il y a 20 ans, 50 % d'entre eux remplissaient encore les critères de solvabilité. La suppression de la valeur locative favorise donc aujourd'hui majoritairement les ménages les plus aisés, tandis que la classe moyenne est soumise à des impôts plus élevés.

La réglementation actuelle avec la valeur locative n'est pas parfaite, car elle impose une charge fiscale plus élevée aux retraité-es, qui ne disposent pas de revenus élevés. Il faut donc saluer le fait que certains cantons prévoient déjà des solutions pour ces personnes. Au niveau fédéral, cependant, le Parlement a régulièrement rejeté l'introduction de telles mesures à l'échelle nationale.

Conclusion : le changement de système profitera en premier lieu aux propriétaires immobiliers les plus riches.

7 <https://www.iazicifi.ch/fr/indices/>

Des pertes de plusieurs dizaines de milliards de francs

La situation économique mondiale est actuellement soumise à de fortes turbulences. L'élection de Donald Trump à la présidence des États-Unis et son programme visant à déstabiliser systématiquement l'économie mondiale mettent la Suisse sous pression. La Banque nationale suisse a réagi en abaissant plusieurs fois son taux directeur. Depuis juin 2025, celui-ci est désormais fixé à 0 %. La plupart des rapports sur le changement de système de l'impôt immobilier se basent toutefois sur un taux d'intérêt de 3 %. Les pertes fiscales seront donc bien plus élevées que prévu !

Conclusion : avec un taux d'intérêt de 1,5 % seulement, les pertes cumulées s'élèveront à environ 2 milliards de francs par an. Cela représente plus de 20 milliards de francs en près de dix ans. Ces pertes devront être compensées par la classe moyenne.

Des rénovations au point mort

Ce projet profite à celles et ceux qui possèdent déjà des maisons en bon état, voire neuves, et qui n'ont pas de lourdes charges hypothécaires. Les personnes qui ont des maisons à rénover sont perdantes. Elles ne pourront plus déduire leurs investissements de leur déclaration d'impôts.

Pour atteindre les objectifs en matière de politique énergétique et climatique, ces mesures doivent être renforcées plutôt que supprimées. Cela est d'autant plus vrai que le Conseil fédéral propose, dans le cadre de son programme de coupes, de supprimer le « programme Bâtiments ». Si le « programme Bâtiments » et les déductions fiscales pour les rénovations énergétiques venaient à disparaître, les objectifs fixés ne pourraient pas être atteints.

Les rénovations de l'enveloppe des bâtiments, qui font l'objet d'incitations fiscales, sont particulièrement concernées par la problématique de l'approvisionnement en électricité en hiver. Une maison bien isolée consomme nettement moins d'électricité pour être chauffée en hiver qu'une maison mal isolée. Le projet aggrave donc encore la problématique de l'approvisionnement en électricité en hiver.

Conclusion : la suppression des déductions pour l'entretien et la rénovation met en péril l'entretien du parc immobilier privé en Suisse.

Conseil fédéral : « d'autres projets sont prioritaires »

Le changement de système de l'impôt immobilier allège principalement la charge fiscale des plus riches. Les cantons rejettent ce changement, car ils risquent de devoir augmenter les impôts de l'ensemble de la population en compensation. Le Conseil fédéral lui-même ne semble pas convaincu par le projet soumis aux urnes. Dans un rapport, le Gouvernement écrit⁸ :

« Du point de vue du Conseil fédéral, d'autres projets fiscaux sont aujourd'hui prioritaires. »

Conseil fédéral

Le changement de système soumis au vote est mal conçu. C'est pour cette raison qu'outre le PS et les Vert-e-s, certaines grandes sections cantonales du PLR recommandent également de voter NON. C'est le cas par exemple des PLR vaudois et genevois.

Conclusion : le changement de système est un projet commandé par les lobbies immobiliers pour alléger en priorité les impôts des plus riches. En compensation, il fera augmenter les impôts de la population !

8 <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf>

Une hausse des prix de l'immobilier de 13 %

Selon une étude d'UBS, le changement de système de l'impôt immobilier aura un effet négatif supplémentaire : les prix de l'immobilier pourraient augmenter de 13 %.⁹

Le principe est simple : le changement de système rendra plus intéressant d'investir son patrimoine dans l'immobilier, ce qui entraînera une hausse des prix. Le rêve d'accéder à la propriété s'éloignera donc encore davantage, en particulier pour les jeunes familles.

En outre, les déductions fiscales pour les intérêts hypothécaires seront fortement réduites, voire supprimées après dix ans. Cela rendra encore plus difficile l'acquisition d'un logement, en particulier pour les jeunes familles et les personnes qui souhaitent devenir propriétaires. Il en résultera une nouvelle augmentation des obstacles à l'accession à la propriété.

Le Conseil fédéral estime également que le changement de système prévu profitera en premier lieu à celles et ceux qui disposent déjà des moyens nécessaires ! Le Gouvernement écrit dans un rapport¹⁰ :

« Cet instrument favorise en partie les personnes qui achèteraient leur logement même sans bénéficier d'un allègement fiscal. »

Conseil fédéral

Conclusion : le changement de système ne facilitera en aucun cas l'accès à la propriété immobilière. Au contraire, les prix de l'immobilier pourraient exploser de 13 % supplémentaires !

9 https://www.ubs.com/global/fr/wealthmanagement/insights/2025/real-estate-focus/_jcr_content/root/contentarea/mainpar/toplevel-grid_3395575/col_2/teaser_copy_copy_cop/linklist/actionbut-ton.1238647566.file/PS9jb250ZW50L2RhbS9hc3NldHMvd21hL3VzL3NoYXJlZC9kb2N1bWVudHMvcmVmLTlwMjUtZnNucGRm/ref-2025-fr.pdf

10 <https://www.fedlex.admin.ch/filestore/fedlex.data.admin.ch/eli/fga/2021/2076/de/pdf-a/fedlex-data-admin-ch-eli-fga-2021-2076-de-pdf-a.pdf>

Les cantons de montagne et les communes touristiques inquiets

Les cantons de montagne sont particulièrement inquiets, car les communes avec une forte proportion de résidences secondaires sont particulièrement touchées. Pour pouvoir financer leurs infrastructures, ils devraient augmenter considérablement les impôts de la population. Le nouveau système pourrait donc aggraver les inégalités entre les cantons.

La conseillère d'État Carmelia Maissen, présidente de la Conférence gouvernementale des cantons alpins, commente ainsi ce changement de système¹¹ :

« Il faut compenser cela. Nous devons donc soit réduire les prestations, soit augmenter d'autres impôts, soit introduire le nouvel impôt sur les résidences secondaires. »

Carmelia Maissen, présidente de la Conférence gouvernementale des cantons alpins

Les partisans du changement de système affirment que les régions touristiques devraient être les premières à introduire une nouvelle taxe sur les résidences secondaires. Mais ce n'est pas si simple. En effet, « de nombreuses questions restent en suspens et il existe un risque que de nouvelles lacunes apparaissent », explique Carmelia Maissen.

Les difficultés de mise en œuvre ont également incité la Conférence des président(e)s des communes touristiques de montagne à se prononcer contre le changement de système¹². La raison : les pertes fiscales pour ces communes ne pourront guère être compensées par la seule nouvelle taxe sur les résidences secondaires.

Conclusion : le changement de système renforce les inégalités entre les cantons de montagne et le reste de la Suisse.

11 <https://www.blick.ch/politik/parlament-hat-es-sich-etwas-sehr-einfach-gemacht-warum-die-oberste-berglerin-den-eigenmietwert-verteidigt-id20640317.html>

12 https://www.sab.ch/wp-content/uploads/2025/06/CP_Les-communes-touristiques-disent-NON-a-labolition-de-limposition-de-la-va-leur-locative.pdf

« La réforme toucherait en priorité les ménages modestes et les revenus moyens »

Les expert-es du secteur immobilier mettent en garde : le changement de système ne profitera qu'à une petite minorité de la population¹³. C'est la conclusion à laquelle parvient Frédéric Doviati, de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier. Selon lui, le changement de système ne profiterait qu'aux propriétaires qui ont remboursé l'intégralité de leur emprunt hypothécaire et dont le bâtiment est soit neuf, soit déjà rénové et performant sur le plan énergétique.

« Même si les retraités ont amorti leur dette, ils ne pourront plus déduire les frais d'entretien et d'assainissement énergétique de leur bien (...); par conséquent, ils peineront à trouver des acquéreurs. Sauf à sacrifier le prix... »

Frédéric Doviati, Union suisse des professionnels de l'immobilier

Résultat : « Dans l'état actuel du texte, la réforme toucherait en premier lieu les ménages à faibles et moyens revenus », écrit Emanuel von Graffenried, directeur et associé de la société de gestion immobilière Bernard Nicod Conseils.

Conclusion : les expert-es préviennent que les ménages à faibles et moyens revenus seront pénalisés. La suppression des déductions pour les hypothèques, les frais d'entretien et de rénovation, ainsi que les hausses d'impôts qui menacent, nuisent à leur pouvoir d'achat.

13 <https://www.24heures.ch/valeur-locative-les-professionnels-du-marche-immobilier-inquiets-847488696715>

Une large alliance contre le changement de système

Les hausses d'impôts annoncées ont conduit de nombreuses organisations et partis, ainsi qu'un grand nombre d'élu-es de différents partis, à rejeter le changement de système.

« Ce projet entraînera une augmentation du travail au noir et affaiblira l'économie. Il doit être rejeté afin que le Parlement puisse présenter une solution plus favorable aux classes moyennes. »

Pascal Broulis, conseiller aux États PLR, Vaud

« Ce changement de système entraînera d'énormes pertes financières, en particulier dans les cantons de montagne. Le nouvel impôt immobilier sur les résidences secondaires proposé à titre de compensation implique une charge administrative supplémentaire pour les cantons, les communes et la population, sans aucune garantie quant à sa mise en œuvre. »

Beat Rieder, conseiller aux États du Centre, Valais

C'est également l'avis de l'organisation faîtière Centre Patronal, qui s'est prononcée à plusieurs reprises contre le changement de système sous sa forme actuelle¹⁴.

Conclusion : outre le PS et les VERT-E-S, des élu-es du PVL, du Centre, du PLR et de l'UDC rejettent également le projet.

Jean-Blaise Roggen, responsable politique Finance et Fiscalité du Centre patronal

Conclusion : outre le PS et les VERT-E-S, des élu-es du PVL, du Centre, du PLR et de l'UDC rejettent également le projet.

14 https://www.centrepatronal.ch/wp-content/uploads/2025/01/20250117_AGEFI_La_suppression_de_la_valeur_locative_ou_le_destin_d_une_fausse_bonne_idee_JBR.pdf

Conclusion : les plus riches en profitent – la classe moyenne paie

Le changement de système de la valeur locative coûte environ 2 milliards de francs. Cela signifie 500 francs d'impôts en plus par ménage, tandis que les riches propriétaires immobiliers verront leurs impôts allégés.

- **500 francs d'impôts en plus par ménage :** tel qu'il est prévu, le changement de système de l'impôt immobilier profitera surtout aux riches propriétaires immobiliers. En revanche, la population devra payer pour les pertes fiscales d'environ 2 milliards de francs. Les gouvernements cantonaux s'attendent à des pertes importantes. Le gouvernement cantonal tessinois a déjà annoncé qu'il devrait augmenter les impôts de plus de 7,5 % pour les compenser. Dans le canton de Zurich et dans les communes zurchoises, des hausses d'impôts d'environ 2 % sont à craindre.
- **Les locataires paient le prix fort :** bien que les locataires soient déjà fortement pénalisés par l'explosion des loyers, elles et ils doivent à nouveau payer pour les privilèges de quelques riches propriétaires immobiliers. Le pouvoir d'achat des locataires est déjà suffisamment sous pression !
- **Des pertes de plusieurs dizaines de milliards :** selon la Confédération, une baisse des taux d'intérêt fera exploser les pertes fiscales. En l'espace de 10 ans, les pertes pourraient atteindre 20 milliards de francs, au détriment de la population. C'est pour cette raison que même les cantons sont sortis de leur réserve pour appeler au rejet du changement de système. Cet argent manquera pour financer les crèches, les réductions de primes et la formation.

Le 28 septembre, nous avons l'occasion d'empêcher cela. Votons NON au changement de système de l'impôt immobilier !