

PRIX DE L'IMMOBILIER EN SUISSE : NETTE AUGMENTATION !

Évolution des prix au cours des dix dernières années

Les dix dernières années ont été très lucratives pour les propriétaires immobiliers suisses. Les prix des logements en propriété ont augmenté de manière significative durant cette période, de plusieurs centaines de milliers selon les régions. Les propriétaires ont ainsi enregistré des plus-values substantielles.

Cette évolution souligne l'importance de la propriété du logement en tant que classe d'actifs à long terme. Alors que l'acquisition devient de plus en plus difficile pour de nombreux ménages, les propriétaires existants bénéficient d'une solide croissance du capital.

Selon les données de la société d'évaluation immobilière Wüest Partner, les prix des maisons individuelles ont augmenté en moyenne de 3,6% par an dans tout le pays au cours des dix dernières années. Les appartements en copropriété ont enregistré une hausse annuelle moyenne de 2,9%.

Comparaison avec les placements en titres

Si l'on veut comparer cette situation avec d'autres catégories de placement, il faut également tenir compte du fait que seule l'augmentation du prix est indiquée ici. Si un propriétaire loue son bien immobilier, des revenus du patrimoine s'y ajoutent ; s'il occupe lui-même le bien, ces avantages peuvent également être comptabilisés (sinon, il faudrait payer un loyer pour un bien similaire).

Par rapport aux placements en titres, les propriétaires d'immeubles doivent toutefois investir dans l'entretien pour conserver la valeur de leurs quatre murs. Il faudrait donc prendre en compte environ 1% par an pour établir une comparaison.

Ainsi, le rendement annuel effectif brut pour les propriétaires de maisons individuelles devrait s'élever à environ 5% - 6% par an au cours des dix dernières années. Un rendement intéressant!

Durant la même période, selon l'étude Pictet « Die langfristige Performance von Schweizer Aktien und Obligationen », les investisseurs ont obtenu un rendement moyen de 5,7% avec des actions suisses et de 0,5% avec des obligations suisses. Le rendement brut pour les propriétaires de logements était donc similaire à celui des investisseurs en actions, mais avec des fluctuations beaucoup plus faibles.

Toutes les valeurs s'entendent avant impôts et frais.

Constitution d'un patrimoine à long terme grâce à la possession d'un bien immobilier

La plus-value semble d'abord modérée, mais elle déploie des effets considérables sur dix ans. Par exemple, une maison achetée en 2015 pour CHF 1 million vaut aujourd'hui en moyenne CHF 360'000 de plus. Pour les appartements en propriété, le gain est d'environ CHF 290'000.

Les évaluations régionales montrent parfois des augmentations nettement plus élevées. Ceux qui ont investi entre 20 et 30 minutes (temps de trajet) en dehors d'un centre urbain ont pu profiter d'un gain supérieur à la moyenne – un critère important pour l'analyse de l'emplacement lors du conseil aux clients. Actuellement, la demande est également élevée dans ces régions – en raison du niveau de prix plus bas.

Différences régionales dans l'augmentation de la valeur

L'étude présente également quelques exemples de différentes régions :

- Schwerzenbach ZH : prix de la maison en 2015 : CHF 1,5 Mio. → +50 % de plus-value jusqu'en 2025 → + CHF 750'000
- Reinach BL : prix de la maison en 2015 : CHF 1,35 Mio. → +38 % → + CHF 520'000
- Burgdorf BE : prix de la maison en 2015 : CHF 870'000 → +44 % → + CHF 350'000

Les prix absolus les plus élevés se trouvent dans les régions de Zurich, Zoug, Genève, Bâle-Ville, Schwyz ainsi que Davos. Dans les cantons de Nidwald, Uri et Schanfigg (y compris Coire et Arosa), les prix ont même augmenté de plus de 70 % au cours des dix dernières années.

Pronostic : d'autres augmentations de valeur sont possibles

Selon Wüst Partner, les chiffres cités sont corrigés de la qualité – c'est-à-dire que l'état et le standard d'aménagement de l'immeuble ont été maintenus constants. Les propriétaires qui investissent régulièrement dans l'entretien (recommandation : environ 1% de la valeur du marché par an) peuvent continuer à espérer des gains à l'avenir. Pour l'année 2025, Wüst Partner prévoit à nouveau une hausse des prix : +3,6% pour les appartements en propriété et +3,8% pour les maisons individuelles.

Pour plus d'informations :

<https://www.wuestpartner.com/ch-fr/insights/publications/marche-immobilier-suisse/>

Nouvelles entrées de blog

- 23.5.2025 – La FINMA met en garde contre les risques liés aux opérations hypothécaires
- 27.5.2025 – Vendre sa maison pour prendre sa retraite ?

Lire la suite dans le blog de Mendo : <https://mendo.ch/fr/blog/>

Refus de la déductibilité des rachats de caisse de pension

Un contribuable a effectué des rachats de prévoyance professionnelle peu avant son départ de Suisse (le 30.9.2021). Les rachats ont été effectués les 14 et 19 juillet ainsi que le 28 septembre 2021 pour un montant total de CHF 335'000. Dans les motifs de son arrêt, le Tribunal fédéral rappelle que la déduction d'un rachat de caisse de pension est refusée si la réception des prestations en capital permet de réaliser une économie d'impôt abusive et ne sert pas le but de la prévoyance. Dans le cas présent, il s'agissait plutôt de détourner le 2^{ème} pilier de son objectif et de le considérer comme un « compte courant fiscalement avantageux », ce qui n'était pas admissible. En conséquence, le Tribunal fédéral a confirmé l'instance inférieure et a également refusé la déductibilité fiscale pour ces contributions de rachat. Le Tribunal fédéral a jugé que les rachats constituaient un détournement de l'objectif (ne sert pas à la prévoyance) et donc une évasion fiscale. En particulier, le retour du contribuable en Suisse n'était pas certain au moment des rachats. 9C_350/2024

Nouvelle reconnaissance d'équivalence de l'IAF (examens de conseiller/ère financier/ère)

L'IAF reconnaît partiellement les nouveaux examens d'admission de l'AFA (conformément au standard minimum selon la LSA) dans le cadre de ses examens modulaires de conseiller/ère financier/ère diplômé/e IAF. **NOUVEAU** : les profils Toutes branches et Non-vie sont reconnus comme équivalents pour le module IAF Assurance. Les candidats peuvent ainsi demander une dispense d'examen pour ce module. Il n'y aura pas de dispense d'examen pour le module Prévoyance, car les examens AFA sont d'une autre nature (« seulement » oral de 30 minutes). Pour les candidats titulaires de l'« ancien » certificat d'intermédiaire d'assurance AFA et du certificat de conseiller en assurance et prévoyance IAF, il n'y a pas de changement. Ces deux certificats permettent toujours d'obtenir une dispense pour les deux modules IAF Prévoyance et Assurance.

Les examens d'admission de l'AFA sur les rails : les attentes peuvent-elles être satisfaites ?

Depuis le 19 mai 2025, l'AFA propose le nouvel examen d'admission « Intermédiation avec mandat spécifique de produit branche automobile » et a ainsi lancé le nouveau monde de la formation et de la formation continue dans l'intermédiation en assurance. Les autres examens partiels seront introduits progressivement : De plus amples informations sur la feuille de route sont disponibles ici : <https://www.vbv.ch/fr/reglementation-intermediaires/explication-des-normes-minimales-pour-la-formation-initiale-et-la-formation-continue>. L'AFA a suscité de grandes attentes et l'ensemble du secteur attend désormais avec impatience l'introduction des nouveaux examens :

- Les examens à distance en ligne ont lieu en permanence (24/7), indépendamment du temps et du lieu.
- Les examens oraux ont lieu plusieurs fois par mois, sur place et de manière centralisée, pendant plusieurs jours

Certaines décisions et déclarations de l'AFA font dresser l'oreille. Ainsi, tous les examens oraux sont proposés exclusivement à Berne. Pour de nombreux experts d'examen et candidats, cela signifie un effort important pour se rendre sur place. Ensuite, certaines personnes de l'AFA conseillent régulièrement aux entreprises de ne pas proposer de cours de préparation. Le nouveau parcours d'apprentissage sur myVBV est suffisant pour la préparation à l'examen. De notre point de vue, une telle affirmation n'est pas professionnelle. De nombreuses personnes ne trouvent pas la motivation nécessaire pour apprendre dans un parcours d'apprentissage purement numérique. Bien sûr, en tant qu'école, nous ne sommes pas tout à fait neutres, mais l'expérience des 20 dernières années nous a montré que les chances de réussite aux examens finaux sont nettement plus faibles pour la grande majorité des élèves qui n'ont pas suivi de cours de préparation.

Début du relèvement de l'âge de référence AVS pour les femmes

Depuis début mai, les premières femmes nées en 1961, qui doivent travailler trois mois de plus, perçoivent leur rente AVS. Au cours des prochaines années, cet âge passera progressivement à 65 ans, sans oublier les suppléments de rente pour la génération de transition.

Il reste encore qq places pour deux formations un tout tout petit peu prisées

G14 – Immobilier et succession – les défis de la retraite

Ou comment éviter tous les pièges de la propriété après la retraite et éviter de devoir vendre son bien, ou pire, l'offrir à l'EMS.

Quand : mardi 7 octobre

Où : Ecole Club Migros, Lausanne Flon

Combien : CHF 490

SAQ : 7h pour CI, AFF, PME, CCoB et CWMA

Cicero : 8 crédits

Plus d'infos : <https://mendo.ch/fr/formation-continue-excellence-in-finance/#flipbook-g14-immobilier-et-succession/1/>

Inscription : <https://mendo.ch/fr/inscription/>

Refresh brevet session novembre (la première session est d'ores et déjà complète)

3 jours avec les pros de la planification et de l'optimisation financière

Quand : mardi 11, 18 et 25 novembre

Où : Ecole Club Migros, Lausanne Flon

Combien : CHF 490 par jour ou CHF 1'250 pour les 3 jours

SAQ : 24h pour CI, AFF, PME, CCoB et CWMA (pour les 3 jours en bloc)

Cicero : 24 crédits (pour les 3 jours en bloc)

Plus d'infos <https://mendo.ch/fr/formation-continue-excellence-in-finance/#flipbook-refresh-brevet-novembre-25/1/>

Inscription : <https://mendo.ch/fr/inscription/>

Et en automne, une formation sur la succession haut de gamme donnée par ...Marie Lambert (<https://marie-lambert.ch/>)