

An aerial photograph of a village with a river and a road. The river is blue and flows through the center of the village. The houses are mostly stone or brick with red or grey roofs. There are green fields and trees around the village. A road runs along the river.

RAIFFEISEN

**C'est
parti!**

Zoom sur les taux et l'immobilier

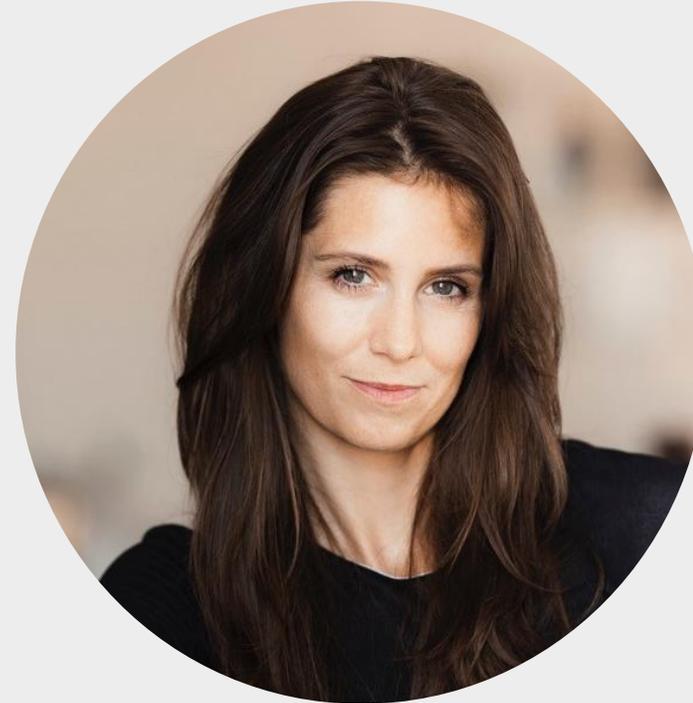
Événement en ligne

24 septembre 2024

Bienvenue! Durant cet événement, voici les intervenants:



Fredy Hasenmaile
Chef économiste de Raiffeisen Suisse



Annina Campell
Animatrice

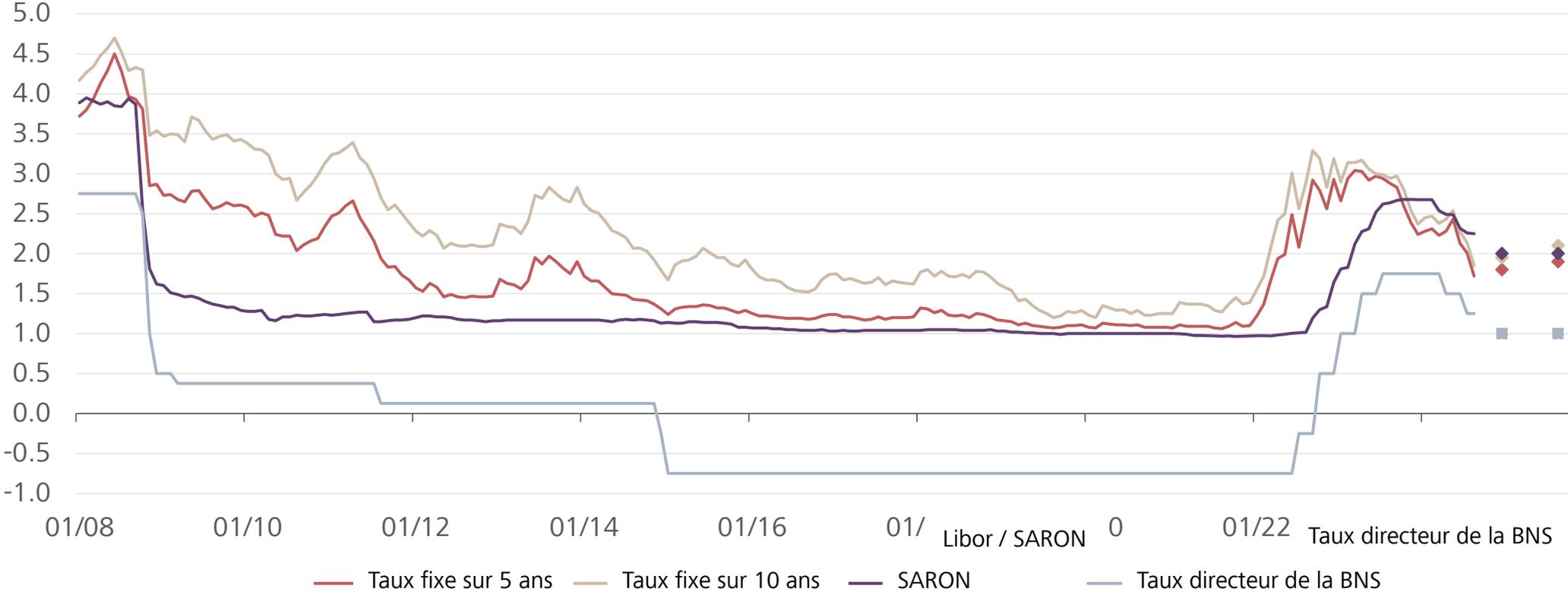
Vous avez des questions?

N'hésitez pas à les poser dans le tchat en ligne.

Notre spécialiste répondra en direct à vos questions après son intervention.

Prévisions sur les taux d'intérêt: il ne reste qu'une faible marge de baisse en Suisse. La BNS achève le cycle de baisse des taux d'intérêt à 1% et ensuite, il faut s'attendre à une évolution latérale des taux.

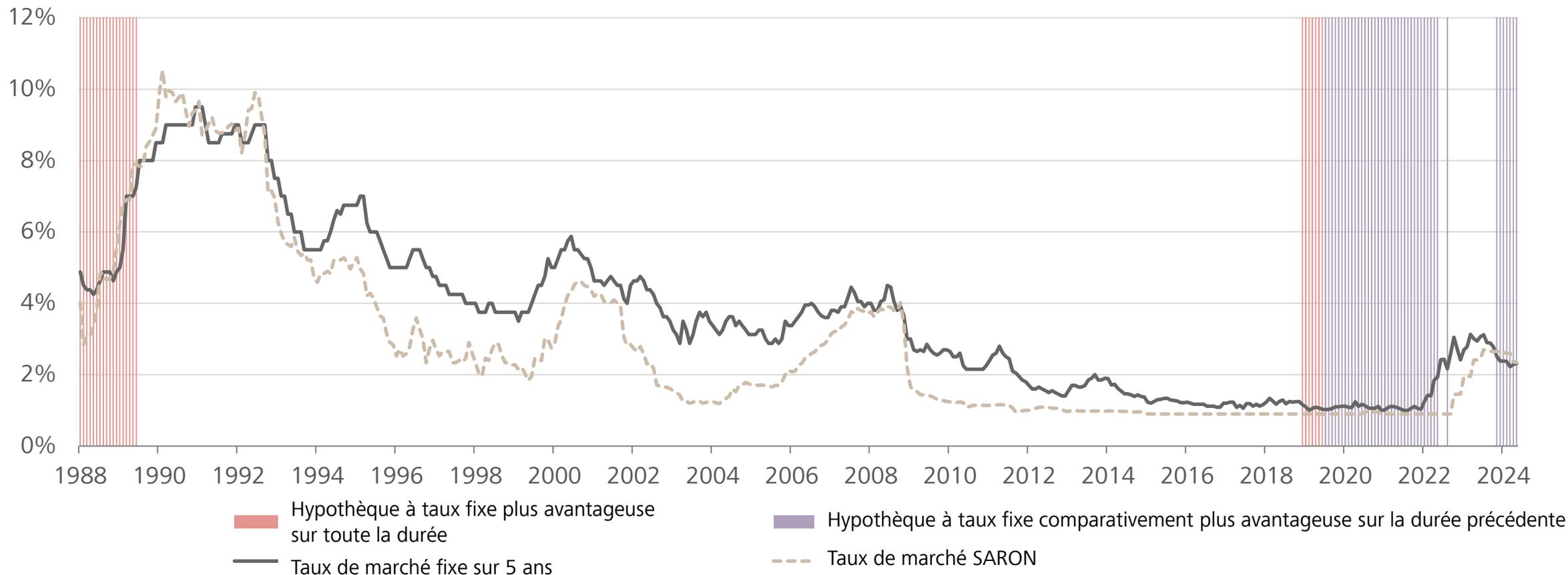
Taux d'intérêt moyens applicables aux nouvelles affaires, en %, prévisions incluses



Sources: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

Comparaison des taux d'intérêt d'une hypothèque SARON et d'une hypothèque à taux fixe sur cinq ans

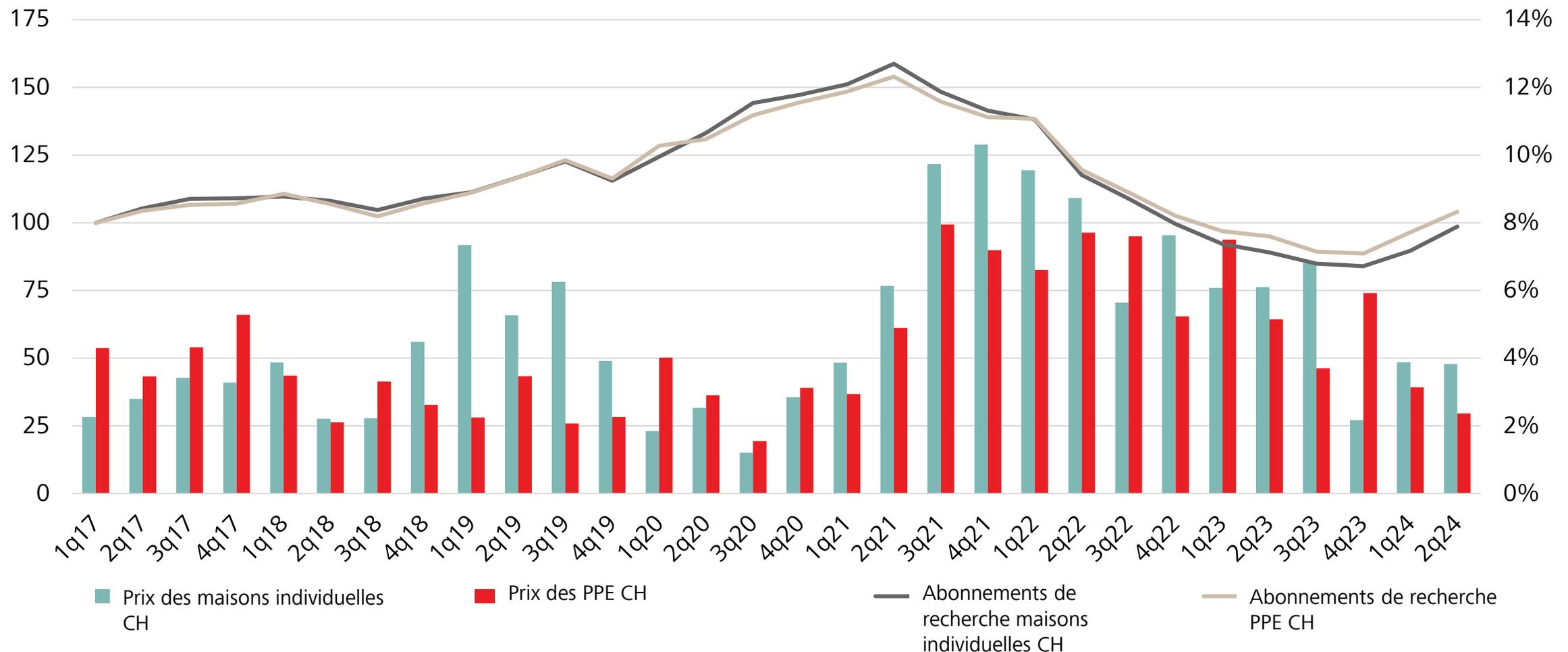
et les moments où l'hypothèque à taux fixe était plus avantageuse sur la durée



Sources: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

L'évolution des prix de l'immobilier toujours positive malgré le revirement des taux

La reprise de la demande signale une nouvelle dynamique des prix à moyen terme

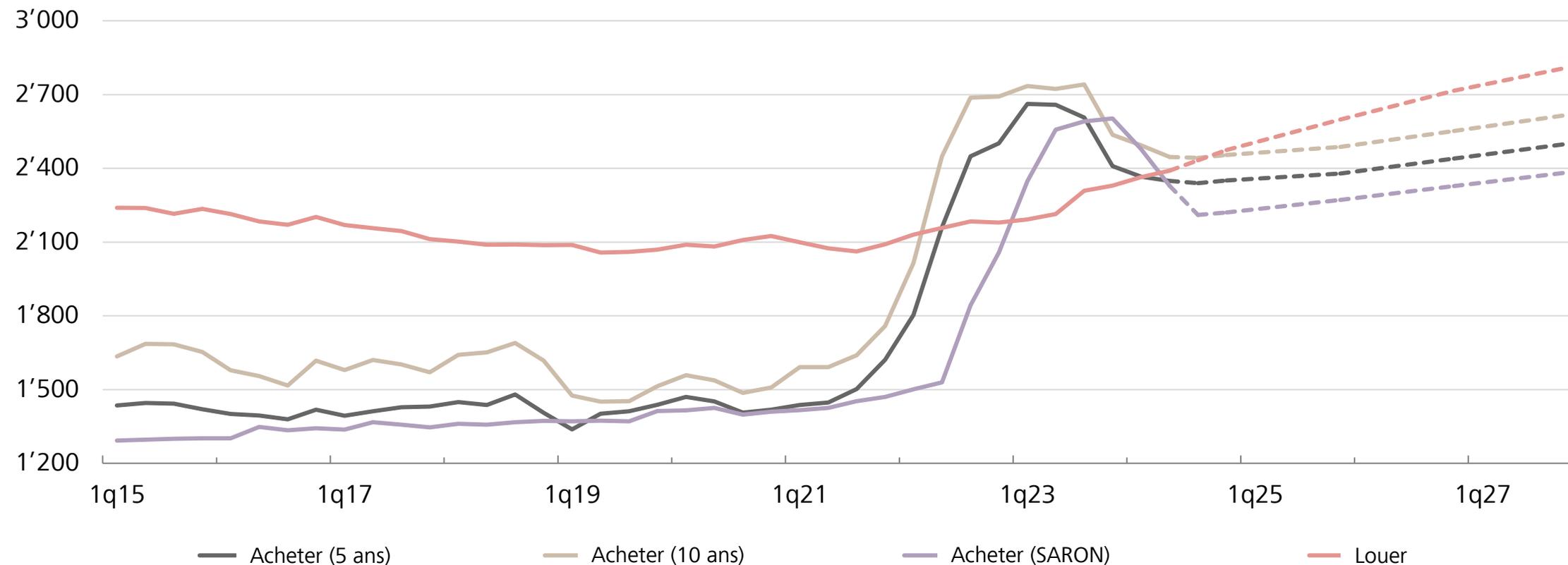


Sources: Meta-Sys, Realmatch360, SRED, Raiffeisen Economic Research

Acheter coûte de nouveau moins que louer

Coûts du logement – Comparatif acheter vs louer sur la base de logements comparables

Coûts de logement courants par mois dans un appartement de 4 pièces, en CHF, scénario de base à partir du T3 2024

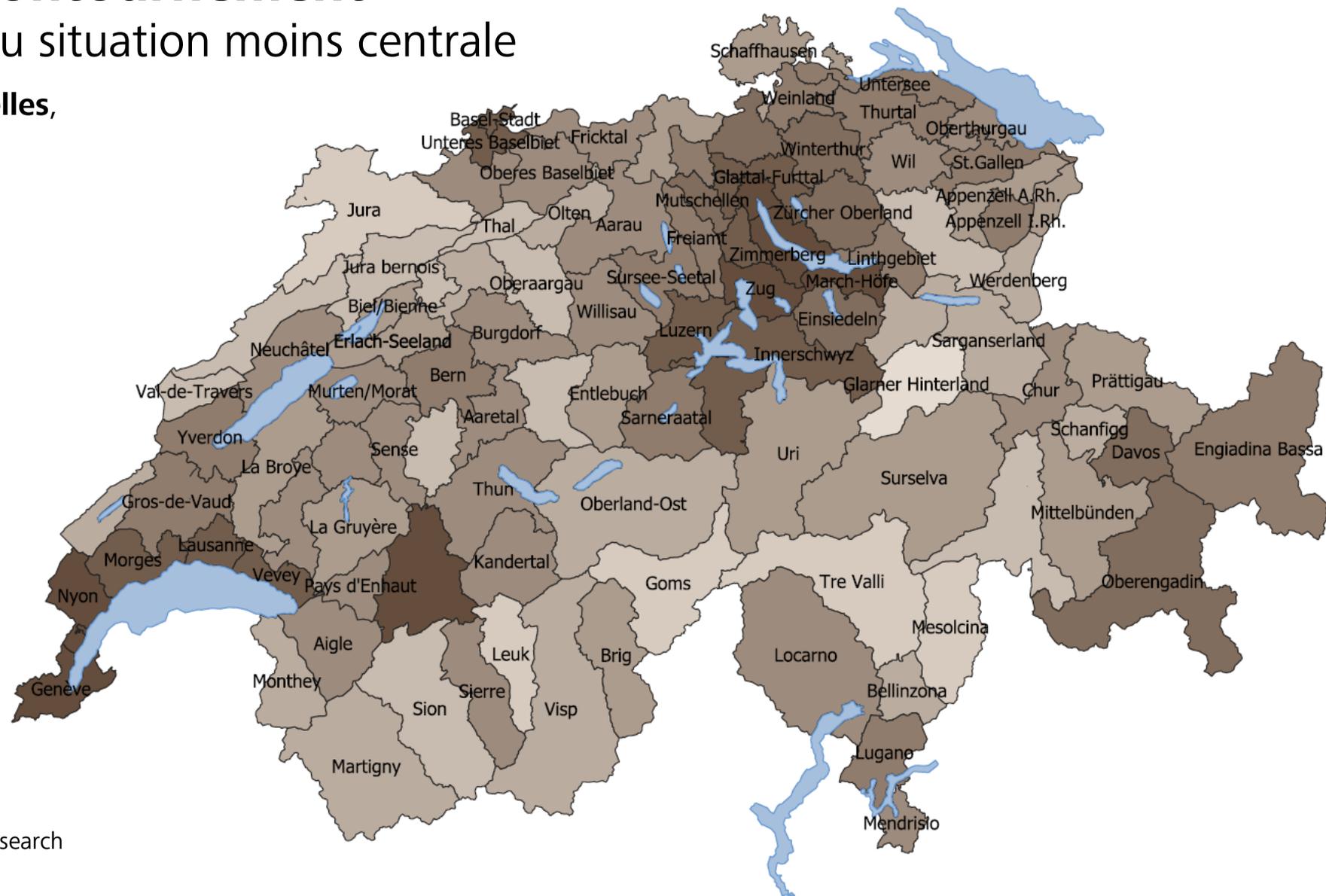
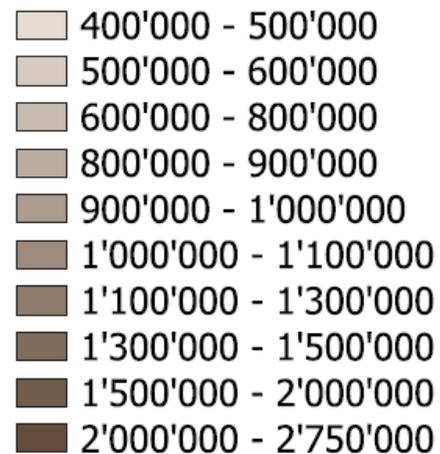


Sources: Meta-Sys, BNS, SRED, Raiffeisen Economic Research

Stratégies de contournement

Moins de surface ou situation moins centrale

Prix des maisons individuelles,
en CHF 2023–2024



Sources: SRED, Raiffeisen Economic Research

Sept stratégies de recherche

1. Activer ses réseaux

- Informer son réseau personnel et son réseau local
- Utiliser les réseaux sociaux (groupes Facebook, forums en ligne)

3. Utiliser des sources d'information alternatives

- Demandes de permis
- Annonces locales (tableaux d'affichage)
- Médias locaux (petites annonces)
- Open Source Intelligence:
 - Registres fonciers en ligne
 - Portails données géographiques
 - Webcrawling

6. Faire appel à des courtiers professionnels

- Faire appel à un courtier de recherche
- Évaluer les newsletters de courtiers
- Vérifier les plateformes de courtiers

2. Anticiper l'entrée en matière

- Demander aux développeurs de projets, aux bureaux d'architectes les objets planifiés
- Rechercher de nouveaux projets de construction (via des profils de construction, des entreprises du bâtiment)
- Demander aux assurances, aux caisses de pension si des biens immobiliers sont à vendre

4. Ne pas être réactif, mais rechercher de manière proactive

- Prospection à l'aveugle auprès des propriétaires fonciers et immobiliers
- Recherche ciblée en fonction de leads (cibler les groupes ayant une plus grande propension à vendre)
- Publier ses propres annonces d'achat

5. Formes alternatives d'acquisition

- Plateformes d'échange d'appartements
- Plateformes de crowdsourcing
- Plateformes d'investissement
- Plateformes d'immobilier en viager
- Co-propriété
- Location-vente
- Procédure d'exécution forcée

7. Développer son propre projet

- Acheter un immeuble locatif et utiliser un appartement pour soi-même
- Créer une société (coopérative, Immo SA)
- Rénovation d'un bien immobilier délabré
- Micromaison sur une parcelle non construite
- Participation à d'autres projets

Source: Raiffeisen Economic Research

Encouragement à la propriété du logement

Aperçu

Niveau	Type d'encouragement	Statut	Descriptif	Informations
Confédération	Utilisation des capitaux de prévoyance	En vigueur	Utilisation des capitaux du pilier 2/3a pour l'accession à la propriété	Art. 30 LPP, art. 4 OEPL Art. 3 OPP3
Confédération	Avantage fiscal	En vigueur	Fixation de la valeur locative au-dessous du loyer de marché (en moyenne environ 70% du loyer de marché)	Arrêt du tribunal fédéral 2C_605/2021
Confédération	Avantage fiscal	En vigueur	Déductibilité des intérêts débiteurs et des coûts d'entretien	Art. 33, al. 1a, LIFD Art. 32, al. 2, phrase 1, LIFD
Confédération	Réduction des prêts	En vigueur	La Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement (FPPL) peut soutenir les propriétaires immobiliers à revenu modeste	sfwe@sobv.ch www.sobv.ch
Canton ZH	Différentes formes d'encouragement	En suspens	Initiative pour l'accession à la propriété du logement: les projets de construction résidentielle subventionnés par l'Etat doivent inclure à raison de la moitié des logements en propriété utilisés par le propriétaire à des fins d'habitation	Base de données des initiatives
Canton ZH	Cautionnements	En suspens	Le canton encourage la première acquisition d'un logement à usage propre par le biais de cautionnements simples (max. 15% du prix d'achat)	Base de données des initiatives
Canton BL	Subventions directes	En vigueur	Le canton encourage la construction et l'acquisition d'un logement à usage propre par le biais de primes épargne-logement à fonds perdu (20% du montant épargné)	Prime épargne-logement
Tous les cantons	Subventions directes	En vigueur	Le Programme Bâtiments accorde des subventions pour la rénovation énergétique des bâtiments	leprogrammebatiments.ch/

Source: Raiffeisen Economic Research



Conseil: visionnez l'enregistrement de l'événement «Rénovation: comment procéder?» pour obtenir de précieuses informations sur la rénovation et les subventions:
raiffeisen.ch/evnement-digital-recover

Questions et réponses

Notre spécialiste répond dès à présent à vos questions posées lors du tchat en direct.

**N'hésitez pas à nous
faire part de vos
commentaires sur cet
événement!**

Scannez le code QR et donnez-nous votre
avis:



Merci beaucoup!

raiffeisen.ch/etudes-immobilieres

Découvrez ici tout ce que vous voulez savoir sur **l'évolution des prix immobiliers suisses**, la **situation sur le marché du logement**, les **taux d'intérêt** et bien plus encore.

À ne pas manquer :
Événement digital
«Léguer ou vendre son logement» le 26 septembre 2024.



**N'hésitez pas à nous
faire part de vos
commentaires sur cet
événement!**

Scannez le code QR et donnez-nous votre
avis:



Disclaimer / Mention légale

Les contenus publiés dans le présent document sont mis à disposition uniquement à titre d'information. Ils ne constituent donc ni une offre au sens juridique, ni une incitation ou recommandation d'achat ou de vente d'instruments de placement. Toute décision prise sur la base des présents documents l'est au seul risque du destinataire. Raiffeisen ne garantit pas l'actualité, l'exactitude ou l'exhaustivité des informations divulguées dans la présente publication.