Les Suisses, locataires pour longtemps encore

08 Oct 2026 - 07:00

| David Michaud, BCV

3 minutes de lecture

Depuis dix ans, le taux de propriétaires baisse en Suisse. Et la tendance devrait se poursuivre. Ce qui a une influence directe sur les prix des logements en propriété.



La Suisse est reconnue loin à la ronde comme étant un pays de locataires. Elle devrait le rester. Si des différences sensibles existent entre les cantons, en moyenne moins d'un ménage suisse sur deux possède son logement. Après avoir progressé depuis la reconnaissance légale du statut de la PPE (propriété par étage) en 1965, le taux de propriétaires baisse désormais en Suisse. Amorcée avec l'instauration

des taux négatifs en 2015, la tendance ne devrait pas s'inverser avant de nombreuses années. Notamment en raison d'une production très contenue.

Premier constat, l'évolution du taux de propriétaires en Suisse dépend quasi exclusivement de celle de la part de logements en propriété dans la production. En effet, si l'on souhaite augmenter le nombre de propriétaires, il faut produire des logements en propriété. Un second moyen pourrait passer par la constitution d'habitations collectives existantes en PPE et la vente de lots dans un but d'usage. Toutefois, cette pratique est peu répandue en Suisse en raison de freins économiques, réputationnels, voire légaux dans certains cantons.

Deuxième constat, l'attention se porte sur la production de logements en PPE, car elle constitue l'essentiel de l'offre du segment du logement en propriété. Le marché de la villa neuve se réduit fortement en lien avec les importantes modifications apportées à la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur en 2014. Si, environ 5 300 maisons individuelles ont été produites annuellement en 2016 et 2017, en 2023 et 2024, la production n'a été que de 3 600 unités. Ce segment devrait même diminuer davantage encore dans certaines régions densément peuplées, comme l'agglomération zurichoise ou l'arc lémanique. Le contexte favorise en effet les démolitions, dont le nombre peut dépasser celui des constructions.

L'ENJEU PPE

Entre 1970 et 2015, la part des propriétaires en Suisse a progressé de 9,9%. Durant près d'un demi-siècle, la production a, en effet, été davantage orientée vers le logement en propriété. Les communes tendent à favoriser les zones résidentielles à faible densité destinées à la réalisation de villas, car elles permettent d'améliorer les rentrées fiscales en attirant des habitants aux revenus intéressants. La révision de la LAT change la donne. Elle limite notamment l'autonomie des communes et promeut un habitat plus dense. La constitution de PPE a, dans ce contexte, longtemps été privilégiée, car elle permettait généralement une meilleure valorisation du bien. Le taux de propriétaire a ainsi progressé, mais lentement, car la dynamique n'était soutenue que par l'offre issue de la production de logements.

À partir de 2015, la tendance s'est inversée, notamment en raison de l'instauration des taux négatifs par la Banque nationale suisse. Pour des questions de rendement, la construction d'immeubles à vocation locative a été favorisée. La sortie des taux négatifs a, certes, eu une incidence sur la destination des logements produits. Entre 2016 et 2022, un tiers (33,3%) de la production était destiné au marché de la propriété, entre 2022 et 2024, cette part est passée à 41,5%. Cette évolution ne suffit cependant pas à inverser le déclin du taux de propriétaires en Suisse, car une partie des logements en PPE est destinée à la location.

LES EFFETS DE LA LAT

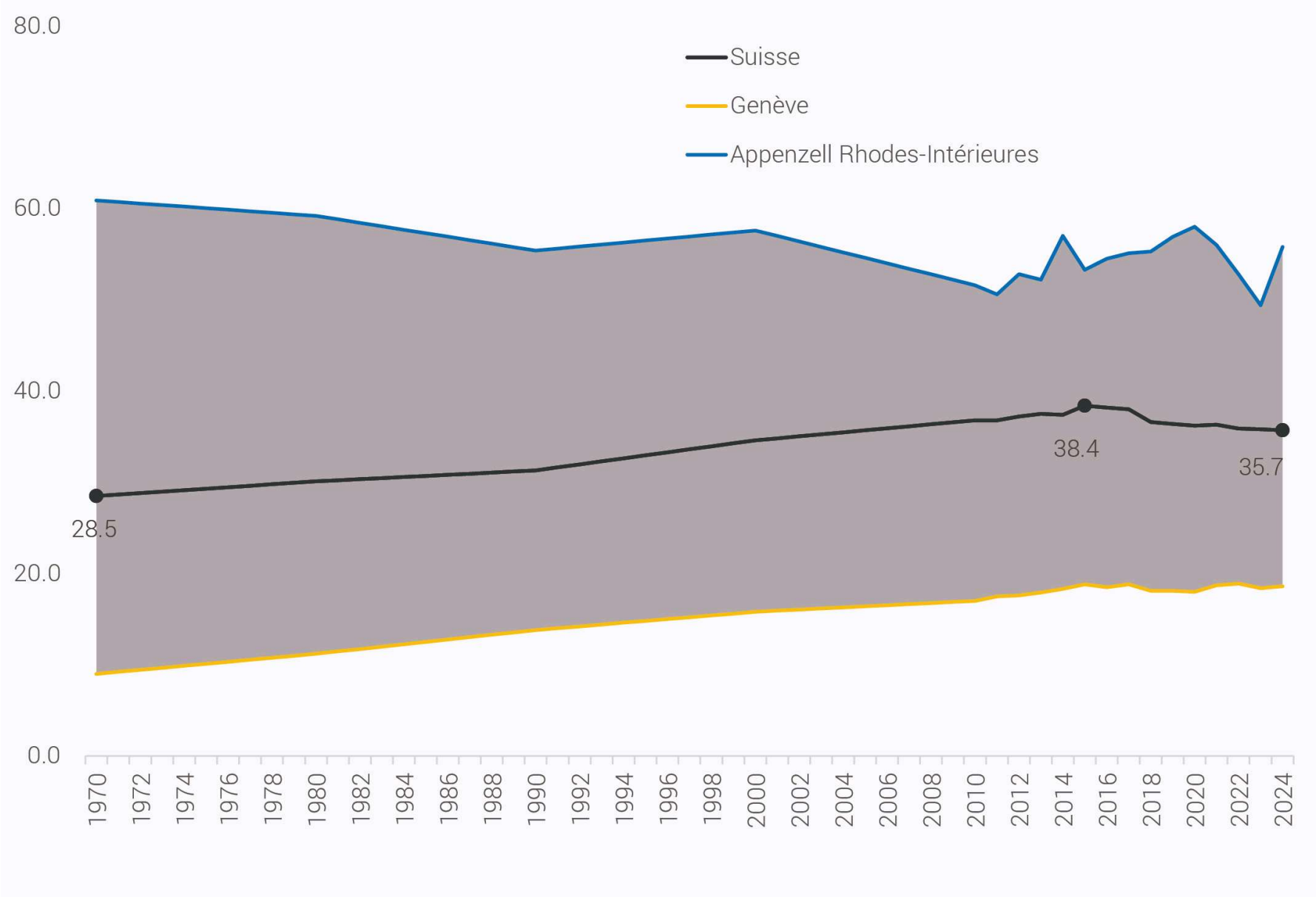
Outre l'influence des taux d'intérêt, la structure des logements produits dépend aussi des politiques en matière d'aménagement du territoire. La densification – nécessaire au vu de l'absence d'extensibilité du foncier suisse et des exigences en matière de réduction des émissions de CO2 liées à la mobilité – freine la production de logements en propriété. Si l'absence de création de nouvelles zones résidentielles à faible densité a affecté la réalisation de nouvelles villas, la tendance au ralentissement devrait s'étendre aussi à la production de logements en PPE. La densification souhaitée du tissu urbain implique, en effet, la réalisation de logements supplémentaires soit par une surélévation ou une extension d'un bâtiment existant, soit par une démolition-reconstruction. Or la majorité de ces nouvelles unités sera destinée au segment locatif, dans la mesure où les habitations collectives constituées en PPE semblent peu propices à la densification, ceci grandement pour une question de gouvernance.

Chaque décision peut notamment devoir être prise à l'unanimité des propriétaires. Une démolition-reconstruction nécessiterait un relogement provisoire de chaque ménage, tous en ont-ils la possibilité? Comment convaincre par ailleurs, en cas de surélévation, les propriétaires du dernier étage, qui ont payé pour l'être, de perdre cet avantage?

Les propriétaires d'immeubles auront en outre aussi tendance à favoriser la location pour les nouvelles unités produites dans le cadre de la densification, là encore pour des questions de gouvernance. En effet, la constitution d'une PPE pour les nouveaux logements réalisés impliquerait des décisions prises par l'ensemble des propriétaires, notamment en ce qui concerne les investissements à réaliser, compliquant d'autant la gestion de l'immeuble. Notons que pour les cantons de Vaud, de Genève et de Bâle l'aliénation des logements loués est soumise à des conditions strictes.

Ainsi, si la Suisse comptera, en absolu, davantage de propriétaires, le taux de propriétaires est appelé, lui, à décliner. Et ce n'est pas sans conséquence sur les prix. La production de logements en propriété a, en effet, une importance supérieure à celle de l'évolution de la production de logements locatifs dans la constitution des prix. Une production en PPE contenue tend à limiter l'offre, mais surtout elle affecte moins la capacité d'acquisition des ménages locataires. Il ne suffit pas de construire pour vendre. Trouver aujourd'hui en Suisse des ménages capables d'assumer financièrement l'acquisition de leur logement revient soit à produire moins, soit à baisser les prix. En période de production contenue, les prix des logements en propriété sont appelés à poursuivre leur hausse en Suisse.

Evolution du taux de propriétaires entre 1970 et 2024 en %



Sources: OFS-BCV

-



David Michaud
Economiste immobilier

David Michaud est économiste immobilier à la BCV. En cours de formation postgrade à l'EPFL, il rejoint en 2007 le cabinet de conseil Wüest & Partner SA en tant que consultant immobilier. Il débute à la BCV en 2010, initialement comme expert immobilier, puis dès 2013, en tant qu'économiste immobilier. Ingénieur ETS en génie civil, il obtient en outre en 2011 un Master of Advances Studies en expertise dans l'immobilier à l'EPFL.

BCV

La BCV est une banque universelle présente depuis 1845 dans le canton de Vaud. Elle est notamment active dans la gestion institutionnelle en Suisse. Elle propose son expertise sous forme de mandats sur mesure, de conseil ou de fonds de placement couvrant l'ensemble des grandes classes d'actifs pour une clientèle institutionnelle et privée.