

Communiqué

60 ans de propriété par étages: un concept à succès qui atteint ses limites

- **La propriété par étages a permis à de nombreux ménages suisses d'accéder à la propriété du logement**
- **Cette forme de propriété se distingue par des coûts d'acquisition et d'entretien plus faibles, mais présente un potentiel de conflit plus important**
- **Dans l'ensemble, les propriétaires par étages se disent aussi satisfaits que ceux de maisons individuelles**
- **Après 25 ans de croissance des prix, la propriété par étages est toutefois devenue un privilège**

Saint-Gall, 19 août 2025. La propriété par étages fête cette année ses 60 ans d'existence en Suisse. Introduite dans tout le pays en 1965, cette nouvelle forme de propriété foncière avait un objectif principal: rendre la propriété du logement plus abordable et plus accessible au grand public grâce au partage des coûts de construction et du terrain. L'évolution du nombre de logements en propriété montre que la propriété par étages a parfaitement atteint cet objectif et qu'elle s'est établie comme alternative viable à la maison individuelle. En effet, entre 1970 et 2010, la proportion de propriétaires en Suisse n'a cessé d'augmenter. En 1970, seuls 28,5% des ménages étaient propriétaires de leur logement contre 36,8% en 2010. «Bien que d'autres facteurs, comme la forte croissance des revenus et de la prospérité, aient joué un rôle important dans cette évolution, il est indéniable que la propriété par étages a permis à d'innombrables ménages de devenir propriétaires de leur logement», explique Michel Fleury, expert du marché immobilier chez Raiffeisen Suisse.

Moins chère, plus pratique et convoitée par les aînés

Bien que la propriété par étages se soit imposée, la plupart des locataires continuent de rêver d'une maison individuelle. C'est ce que confirme un récent sondage mené par Raiffeisen auprès de ses clientes et clients. Plus de la moitié des personnes interrogées qui sont actuellement locataires préféreraient à l'avenir vivre dans une maison individuelle ou une villa jumelle. 24% des personnes interrogées motivent cette préférence par l'indépendance accrue et la plus grande liberté en matière d'aménagement. Mais entre souhait et réalité, le fossé se creuse, car finalement, en Suisse, la majorité des gens acquiert un appartement en propriété. En 2024, près de 63% des transactions immobilières financées par les banques en Suisse concernaient des propriétés par étages. Selon le sondage mené par Raiffeisen auprès de sa clientèle, pour une personne interrogée sur quatre, ce sont en premier lieu les coûts d'acquisition et d'entretien réduits qui ont déterminé la décision d'achat, et pour une personne sur cinq, c'est le gain de temps, par exemple parce qu'il n'y a pas de jardin à entretenir. Cela présente des avantages, notamment pour les aînés. «Souvent, la décision d'accéder à une propriété par étages est prise pour des raisons pragmatiques. En raison de la hausse des prix de l'immobilier, c'est aussi d'ailleurs le seul moyen de devenir propriétaire pour beaucoup de gens», explique Robert Eberle, responsable Logement et Financement chez Raiffeisen Suisse.

Satisfaction élevée aussi bien pour les propriétés par étages que pour les maisons individuelles

La structure communautaire de la propriété par étages comporte aussi des défis, notamment pour les souhaits individuels en matière d'aménagement. A la lumière du sondage mené par Raiffeisen auprès de sa clientèle, les personnes interrogées considèrent le potentiel accru de conflits comme étant le principal inconvénient des PPE. Toujours est-il que bon nombre des inconvénients potentiels de la propriété par étages – par exemple les discussions sur le fonds de rénovation et les freins à la liberté individuelle – sont moins souvent ressentis comme étant un inconvénient par les propriétaires par étages que par ceux qui ne le sont pas. En effet, il s'avère que le niveau de satisfaction des propriétaires de propriétés par étages est presque le même que celui des propriétaires de maisons individuelles et il est nettement plus élevé que celui des locataires. La propriété par étages arrive en tête lorsqu'il s'agit de déterminer le type de logement préféré par les aînés. 42% indiquent qu'ils préféreraient vivre leurs vieux jours dans une PPE, contre 35% dans un appartement en location et 20% seulement dans une maison individuelle.

L'évolution des prix montre des limites

Aujourd'hui, près d'un demi-million de ménages vivent dans un appartement en propriété. Malgré le grand succès des 60 dernières années, le concept atteint de plus en plus ses limites à une époque où les prix de l'immobilier ne cessent de grimper. Les prix des propriétés par étages ont augmenté de 35% au cours des dix dernières années. Ils ont même presque triplé depuis 1985. La comparaison entre le revenu moyen des ménages et le prix d'un appartement en propriété typique (neuf, 4 pièces, 100 m²) démontre également que la propriété par étages devient de moins en moins abordable pour une grande partie de la population. Alors qu'en 2005, il fallait 5,6 revenus de ménage moyens pour acquérir un tel appartement, il en fallait presque 9,2 en 2024. Pour que la propriété du logement redevienne une option pour une grande partie de la population suisse, de nombreuses voix s'élèvent en faveur de nouveaux modèles de PPE. Les solutions proposées à ce jour, telles que le droit de superficie, la propriété du logement à durée déterminée ou les tiny houses, n'ont toutefois pas réussi à s'imposer. «Ces solutions s'accompagnent souvent de pertes en termes de propriété foncière ou de qualité de vie. Au lieu de les accepter, beaucoup préfèrent rester dans un appartement en location», explique Robert Eberle. La cause principale du niveau élevé des prix est finalement la disproportion persistante entre l'offre et la demande. «Si suffisamment de nouveaux logements en propriété étaient construits, davantage de ménages pourraient automatiquement se permettre d'en acheter un. Outre l'encouragement à la construction de logements, d'autres leviers politiques, tels que l'encouragement actif à la propriété du logement, pourraient faciliter l'accès à un appartement en propriété pour des couches plus larges de la population à l'avenir», conclut Michel Fleury.

A propos du sondage

Pour le sondage mené par le service en charge des études de marché de Raiffeisen Suisse, 739 clientes et clients âgés de 15 à 88 ans et appartenant au panel clients Raiffeisen ont été interrogés entre le 28 mai et le 11 juin 2025 par sondage aléatoire. La représentativité du contrôle par sondage pour l'ensemble de la population suisse n'est pas assurée, car il a été réalisé dans le panel clients de Raiffeisen. C'est pourquoi il existe des distorsions aussi bien par rapport à la population suisse, par exemple concernant le taux de propriété du logement, l'âge et le patrimoine, que pour tout sondage en ligne rempli par des personnes ayant un niveau d'éducation plus élevé et une activité en ligne plus importante. L'objectivité peut être considérée comme élevée car les données ont été recueillies au moyen d'un questionnaire standardisé et analysées statistiquement. La méthodologie du sondage transversal se prête bien à la description de la situation actuelle. En revanche, il n'est pas possible de tirer des conclusions causales.

Renseignements: Service de presse de Raiffeisen Suisse
021 612 51 11, presse@raiffeisen.ch

Photos: Vous trouverez des photos de nos spécialistes ainsi que d'autres images qui sont mises à votre disposition sur www.raiffeisen.ch/medias

Raiffeisen: deuxième groupe bancaire de Suisse

Raiffeisen est le deuxième groupe bancaire sur le marché domestique et la banque retail suisse la plus proche de sa clientèle. Elle compte plus de deux millions de sociétaires ainsi que 3,73 millions de clientes et clients et entretient des relations clients avec quelque 225'000 entreprises en Suisse. Le Groupe Raiffeisen est présent sur 774 points bancaires répartis dans toute la Suisse. Les 218 Banques Raiffeisen, juridiquement indépendantes et organisées en coopératives, sont regroupées au sein de Raiffeisen Suisse société coopérative, qui assure la fonction de gestion stratégique et de surveillance de l'ensemble du Groupe Raiffeisen. Grâce aux sociétés du Groupe, à ses coopérations et à ses participations, le Groupe Raiffeisen propose aux particuliers et aux entreprises une offre complète de services et de produits. Au 31 décembre 2024, le Groupe Raiffeisen gérait des actifs à hauteur de 263 milliards de francs, et quelque 233 milliards de francs de prêts et crédits à la clientèle. Le patrimoine géré par Raiffeisen dans ses solutions et produits de placement s'élève à 22,3 milliards de francs. Sa part du marché hypothécaire national est de 18,1%. Quant au total du bilan, il s'élève à 306 milliards de francs.

Se désabonner des communiqués de presse:

Si vous ne souhaitez plus recevoir nos communiqués, veuillez écrire à presse@raiffeisen.ch.

Remarques concernant notamment les déclarations prospectives

La présente publication contient des déclarations prospectives qui reflètent les estimations, hypothèses et prévisions de Raiffeisen Suisse société coopérative au moment de son élaboration. En raison des risques, incertitudes et autres facteurs, les résultats futurs sont susceptibles de diverger des déclarations prospectives. Par conséquent, ces déclarations ne représentent aucune garantie concernant les performances et évolutions futures. Les risques et incertitudes comprennent notamment ceux décrits dans le rapport de gestion du Groupe Raiffeisen (disponible sur report.raiffeisen.ch). Raiffeisen Suisse société coopérative n'est pas tenue d'actualiser les déclarations prospectives présentées dans cette publication. De légères différences par rapport aux valeurs effectives peuvent survenir en raison d'arrondis.