Point de vue

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (1985)**

Heft 757

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

POINT DE VUE

Locacasa: mi-chair, mi-poisson

Locacasa (DP 752 et 756): nous avions promis que nous y reviendrions le plus tôt possible. Dont acte: un de nos lecteurs, suite à notre présentation, nous a fait part de ses réserves. Les voici en détail. Nous y répondons aussitôt.

Une nouvelle forme de stabilisation du marché locatif est née ce printemps, portée sur les fonds baptismaux par Elisabeth Kopp (présidente du groupe de travail ad hoc). Locacasa, système d'accession à la «propriété locative», a été présenté dans DP 752 sous le titre «Pour faire échec aux congés-ventes». Mais il y a fort à craindre qu'il ne réalise que partiellement cette ambition.

Reprenons. Une fondation Locacasa acquiert une parcelle, en principe déjà bâtie. Elle transforme l'immeuble, si besoin est, en une série de lots de propriété par étage, non pour les vendre, mais pour continuer de les louer. Elle propose alors un bail lié à un contrat de prêt: le locataire fournit (sans intérêt, mais sa participation diminue d'autant son loyer) au moins 10% de la valeur (prix de revient? valeur fiscale? valeur vénale?) de la part qu'il loue. De plus, par son loyer, il amortit la dette bancaire qui finance le reste (sous déduction des fonds propres de la fondation) et participe aux charges de l'immeuble comme un copropriétaire.
En échange, il obtient un bail à loyer réduit qu'il peut résilier comme tout autre bail, mais que la fondation ne peut, elle, résilier que dans des hypothèses restrictives. Quand donc il s'en va, le «locacataire» obtient le remboursement de son prêt, sans les intérêts puisque ceux-ci ont diminué son loyer, mais augmenté des amortissements. Jusqu'ici tout va bien... sauf que ce remboursement peut être différé si la trésorerie de la fondation ne permet pas son paiement immédiat. Que fait, pendant ce temps, l'ex-locataire qui a par exemple acheté sa maison?
Mais tout se complique lorsqu'il s'agit de la participation à la plus-value de l'immeuble[1]. En effet, le propriétaire locataire touche alors un montant — proportionnel au prêt qu'il avait accordé — déterminé par l'augmentation de valeur de son appartement entre le début de son bail et le début du bail de son successeur. Cette différence est calculée en capitalisant la différence des deux loyers. Or «le montant du loyer à charge du nouveau locataire est déterminé exclusivement par le prêteur» (art. 6 F du contrat de prêt), soit par l'ancien locataire!
Et c'est là que le bât blesse. Le «locacataire» touche en principe cette somme sur trois échéances annuelles, mais sans les intérêts correspondant à cet échelonnement. Il ne peut donc pas réutiliser immédiatement ses fonds propres immobilisés pour l'achat ou la location (en coopérative ou en propriété locative) de son nouveau logement. De plus, il porte comme un véritable propriétaire le risque de la recherche de son successeur. Suivant la conjoncture, les circonstances, les aménagements en cours du quartier, il vaut mieux pour lui attendre, sous peine d'y perdre (en fait d'y moins gagner).

PAS DE STABILISATION DES LOYERS

Sur le long terme, le système ne favorise pas une stabilisation des loyers. A chaque changement de locataire, la valeur de l'appartement et son loyer sont réactualisés selon les conditions du marché. L'immeuble, propriété d'une fondation, est certes soustrait au marché spéculatif. Mais pas les appartements. Il n'y a peut-être plus de «congé-vente» à l'initiative du bailleur. Mais chaque congé ressemble fort à une vente, le «propriétaire locacataire» qui cherche preneur n'ayant aucune raison de se comporter autrement qu'un copropriétaire par étage.
D'autres inconvénients peuvent encore décourager le «locacataire». A la différence d'un véritable propriétaire, il ne peut déduire de ses impôts la dette hypothécaire qui grève son logement et ses intérêts. Bien plus, le prêt qu'il a accordé à la fondation entre dans sa fortune, et les intérêts qu'il ne touche pas s'additionnent à son revenu (la loi fiscale vaudoise — qu'ont combattu les milieux de protection des locataires — place-t-elle ici le «propriétaire locataire» sur le même pied que le copropriétaire?). C'est la fondation qui bénéficie des dégrèvements correspondants.
Enfin, la fondation Locacasa n'offre pas aux locataires le même pouvoir de décision que la coopérative de logement. Dans la première, un ou plusieurs représentants sont largement majorisés par les délégués des fondateurs. Dans la seconde, tout le pouvoir appartient aux coopérateurs, libre à eux de le déléguer. Le «locacataire» est plus propriétaire de son logement que le coopérateur, mais il en a d'autant moins de pouvoir sur la gestion de l'immeuble.
Le système Locacasa apporte des idées fraîches. Quant à celles que les milieux de locataires sont d'accord d'intégrer, peut-être trouveraient-elles un cadre plus avantageux dans les coopératives de logement. Car on a un peu l'impression qu'à vouloir au mieux combiner propriété et bail, la «locacation» en cumule les inconvénients plus que les avantages.

[1] Cette participation est garantie par le contrat lorsque le bail a duré au moins six ans et que l'indice suisse des prix à la consommation a augmenté entre-temps d'au moins 15%.

RÉPONSE

Pas la panacée, mais...

Réd. Le caractère hybride du projet Locacasa — combinaison de deux statuts bien différents, propriétaire et locataire — n'est pas contesté par ses auteurs; ces derniers cherchaient surtout à mettre