La propriété par étage, solution pour personnes fortunées

Autor(en): **Walther, Arthur**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **41 (1968)**

Heft 11

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-126555

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

La propriété par étage, solution pour personnes fortunées

La propriété par étage ne semble pas rencontrer chez nous le succès qu'elle a connu à l'étranger où, en France notamment, le côté social de la question a été mieux compris et où l'on a largement facilité l'accession à la propriété, tandis que dans notre pays on en fait surtout une affaire financière privée à laquelle les pouvoirs publics n'ont apporté aucun appui. Il en est résulté que le système des immeubles construits avec un certain luxe, dans le dessein de les réaliser en vendant séparément par appartement, s'est révélé comme plutôt onéreux. D'emblée, il est apparu que les prix pratiqués étaient inabordables pour ceux qui ne disposaient pas déjà d'un certain capital.

La chose est d'autant plus frappante que les offres ne mentionnent souvent que le montant à verser après hypothèques, sans indiquer celles-ci; c'est dire que l'acquéreur, dans ces conditions, devient débiteur d'une dette dont il doit payer les intérêts; donc, à cet égard, au même titre qu'un simple locataire, il doit supporter les fluctuations et hausses éventuelles du taux des hypothèques. Il n'est ainsi nullement avantagé sous ce rapport.

Il faut souligner également que les établissements bancaires et les caisses d'épargne qui s'occupent spécialement de prêter sur hypothèques se montrent assez circonspects envers cette forme de placement et n'acceptent pas volontiers de prêter plus de 50%.

En plus de la charge d'intérêt, le copropriétaire doit participer aux frais communs: concierge, gérance, éclairage, ascenseur, impôt foncier, chauffage et eau chaude bien entendu, ainsi que les réparations et l'entretien courant, selon un coefficient devant couvrir l'ensemble de ces dépenses. Si le coût de la construction a pu être comprimé par un réel effort de normalisation, en revanche, on doit constater que les réparations, même les plus anodines, deviennent toujours plus chères. D'autre part, il convient de ne pas négliger le fait qu'à partir de la vingtième année, de gros travaux de réfections extérieurs deviennent inéluctables, l'usure du temps se faisant sentir; une provision doit être constituée si l'on veut éviter de coûteuses surprises.

La différence, comme nous l'avons souligné, avec l'exemple de la vente par étage à l'étranger, provient de ce que, il y a quelques années, on pouvait encore, pour une somme raisonnable, acheter son appartement en France, lequel n'était peut-être pas du tout dernier standing, mais acquis pour une bonne part grâce au système de l'épargne logement, inconnu en Suisse, encouragé par l'Etat qui complétait, le moment venu, le capital nécessaire par une subvention équivalente ou à peu près. Cette formule a été très appréciée, toutefois la spéculation s'est aussi emparée de ce domaine et nombre d'appartements acquis dans des conditions favorables ont pu être revendus avec bénéfices. Ce qui fait qu'actuellement les prix de revient plus élevés ont quelque peu diminué l'engouement des amateurs éventuels. Il nous paraît certainement que le problème de l'épargne logement mérite qu'on y revienne chez nous pour une étude plus attentive. En Suisse, nous ne savons pas si les appartements acquis peuvent escompter une plus-value en cas de revente. Il faudrait tout d'abord que ces logements fassent l'objet d'une demande suivie. Une certaine propagande ne suffit pas à cet égard, ce sont les prix qui devraient être mieux ajustés aux besoins effectifs.

Ces lignes ne doivent néanmoins pas contribuer à décourager les amateurs disposant d'un avoir suffisant et de revenus en rapport avec les charges prévues; c'est un placement qui en vaut bien un autre. Mais présenter l'affaire comme une panacée peut conduire à de très graves déconvenues si les fonds propres engagés sont insuffisants.

Arthur Walther

(«Nouvelle Revue», Lausanne.)

Les Groupements patronaux et l'aménagement du territoire

La volonté de conserver au pays un visage harmonieux se traduit en fait par des restrictions au droit de bâtir. De même, le souci de maintenir l'exploitation agricole du sol se manifeste nécessairement par l'interdiction de construire des maisons et des usines n'importe où au milieu des champs. Cette volonté et ce souci ne se manifestent pas avec la même force dans tous les cantons. Dans la zone industrielle du Nord-Est suisse, l'esprit entreprenant de nos Confédérés – en soi fort louable – a pour conséquence que les campagnes sont parsemées de petits bouts de villes industrielles.

Ce développement anarchique a suscité la réaction habituelle: on veut que la Confédération intervienne. Depuis plusieurs années, les Chambres fédérales s'ingénient à rédiger de nouveaux textes constitutionnels qui devraient permettre à l'administration centrale d'aménager convenablement le territoire.

Le Conseil national vient d'adopter le texte suivant: «La Confédération peut établir, par la voie législative, des dispositions générales pour des plans de zones destinées à l'utilisation du sol dans l'intérêt du pays. Les cantons appliquent ces dispositions et fixent les zones sous la