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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 45 (1972)

Heft: 4

Artikel: La propriété par étage sans les subventionnées

Autor: Magnenat, Henri-E.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-127302

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 01.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

La propriété par étage dans les subventionnés

Depuis la fin de la guerre, le problème du logement est sans cesse l'objet de discussions et de controverses. Statistiquement, le prix des loyers intervient d'une façon importante dans la détermination de l'indice des prix à la consommation, puisqu'il entre dans le calcul de cet indice pour 17%. Mais il découle lui-même du coût de la construction et des frais d'entretien, du taux hypothécaire, et enfin du taux de l'intérêt sur le marché des capitaux à long terme.

Dans la spirale des hausses, le prix du loyer se situe au point névralgique où la majorité des citoyens, c'est-à-dire les locataires, subissent directement les conséquences de l'évolution des prix. La retombée finale de ces hausses sur le prix du loyer met le locataire en état d'alerte et de contestation... car elle touche directement son porte-monnaie!

Il suit de là que c'est tout naturellement le problème du logement, de sa pénurie et de son coût élevé qui retiennent l'attention de l'homme politique et du candidat aux suffrages des citoyens locataires. Voilà la corde sensible que l'on fait vibrer en période électorale.

Les pouvoirs publics, il faut le reconnaître, ont fait un gros effort dans la construction de logement à loyers modérés, par une aide revêtant des formes diverses. Ainsi, dans la seule ville de Lausanne, les logements subventionnés représentent 13% de l'ensemble. Mais si l'on continue dans cette voie, le jour viendra où une grande partie des citoyens seront, en fait, d'une façon plus ou moins directe, des locataires de l'Etat. Est-ce bien ce que l'on veut?

Nous avons en Suisse, depuis 1963, une forme de copropriété introduite par le législateur: la propriété par étage. Il faut bien le reconnaître, elle a, jusqu'à maintenant, donné des résultats plutôt décevants, car elle fait surtout l'objet de constructions luxueuses principalement à l'intention des étrangers. Certes, quelques tentatives très méritantes ont permis à la classe moyenne de s'intéresser à cette nouvelle forme de copropriété, mais dans une mesure limitée.

Pour rompre de visière avec cet état de fait, nous pensons qu'il conviendrait de prendre le problème par l'autre bout, c'est-à-dire de rendre populaire la propriété par étage en la développant, sous l'impulsion des autorités, dans le secteur même des immeubles subventionnés.

Prenons l'exemple réel d'un immeuble dont la construction a été rendue possible par l'aide de la ville de Lausanne, sous la forme d'une garantie financière (nous précisons qu'il ne s'agit pas des immeubles du Pont-des-Sauges). L'aide communale consiste dans le cautionnement d'un prêt hypothécaire jusqu'à concurrence de 95% (5% de plus que dans la plupart des cas, mais on pourrait généraliser le principe du 95%) et, compte tenu des conditions du contrat de bail, le locataire d'un appartement de quatre pièces pourrait devenir propriétaire aux conditions suivantes: prix d'achat 60 000 fr., hypothèque 57 000 fr., à verser 3000 fr.

A supposer que le locataire ne puisse verser la somme de 3000 fr., il souscrirait un prêt de ce montant, remboursable en dix ans, ce qui représenterait, amortissement et intérêts de 6½% l'an compris, une mensualité de 34 fr.

Le loyer actuel de 380 fr. (chauffage compris) couvrant les frais d'entretien de l'immeuble, la charge financière et la rentabilité du capital, un rapide calcul montre que, dans le cas particulier, le futur propriétaire devra compter sur une somme de 20 fr. de plus pour sa participation aux frais communs.

En résumé, ou bien le locataire en question verse 3000 fr. et sa charge mensuelle de propriétaire s'élève à 400 fr., ou bien, il emprunte cette somme amortissable en dix ans et sa charge mensuelle est de 434 fr. Comme la grande majorité des locataires de l'immeuble en question possède une voiture automobile, nous en déduisons qu'ils pourraient sans grande difficulté financière se rendre propriétaire de leur appartement.

Il est bien entendu que la ville se réserverait pendant une longue durée un droit de préemption au prix de vente, pour éviter une spéculation de l'acquéreur. En outre, si le revenu du propriétaire d'un appartement augmentait dans une mesure telle qu'en tant que locataire, il aurait dû résilier son bail, une part de ce surplus serait obligatoirement affectée à l'amortissement plus rapide de sa dette hypothécaire.

Insistons aussi sur le fait que les locataires ne seraient pas contraints d'acheter leur appartement, mais que la faculté de le faire leur serait simplement donnée.

Une telle initiative rendrait populaire la propriété par étage et permettrait aux promoteurs d'entreprendre, avec les capitaux libérés, d'autres constructions à loyers modérés.

Ne vaudrait-il pas la peine d'essayer? Au moins dans un immeuble?

Henri-E. Magnenat
«Tribune-Le Matin»