**Zeitschrift:** Domaine public
**Herausgeber:** Domaine public
**Band:** - (1984)
**Heft:** 752

**Artikel:** Sur le terrain : Berne au front
**Autor:** [s.n.]
**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-1017210

**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:** 14.07.2025

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

pas de modifications législatives — c'est important en ces périodes de repli sur les privilèges acquis — souple, décentralisée (création de fondations régionales), faisant appel à des investissements privés (moins d'Etat...), mais pouvant être combinée avec l'aide au logement — à cet égard, il est important de savoir qu'en cas d'achat d'un immeuble, et si les locataires n'étaient pas en mesure de s'acquitter des 10% de la valeur de l'appartement, la fondation prévoit de s'adresser soit à la Confédération, soit au canton ou à la commune pour obtenir un prêt ou une caution pour un emprunt.
— Assurer une stabilité des loyers, hors les variations du taux hypothécaire: un élément essentiel au moment où la droite conservatrice, toute-puissante dans les milieux immobiliers, remet systématiquement en question l'indexation des salaires.
Des critiques? Outre l'objection fondamentale, irréductible, que la formule ne crée pas de logements supplémentaires, il y en a eu de toutes sortes, dont la plupart, il faut le dire, ne tiennent pas la route face aux premiers bilans de l'expérience bernoise (voir ci-contre). Mais tout de même, on a souvent demandé aux promoteurs de Locacasa s'il ne serait pas plus efficace pour les locataires en cause de devenir carrément propriétaires. Leur réponse: «Les immeubles locatifs ne sont pas faits pour être débités en propriétés par étages; il y a intérêt pour les usagers, que la responsabilité de la gestion reste entre les mains du petit groupe réunissant financiers et techniciens de la construction; dans les conditions fixées statutairement, le contrôle de la gestion peut être assuré à trois niveaux par le représentant des locataires, la fondation elle-même étant contrôlée par l'association organisme faîtier (suisse) et par l'organisme cantonal chargé de la surveillance des fondations d'intérêt public.»

Moralité? Le canton de Berne s'est lancé, une fois de plus disposé à prendre des risques (contrôlés) et pour ses premiers pas, l'appui du secteur privé, bancaire en particulier, ne lui a pas manqué. Antidote bienvenu à l'explosion d'un secteur économique et financier où les profits ne semblent pas connaître de limites «naturelles». La voie est tracée pour d'autres engagements cantonaux. A suivre.

---

**SUR LE TERRAIN**

# Berne au front

*Avant d'être concrètement expérimenté sur le terrain, le projet Locacasa n'avait pour lui que les bonnes intentions affichées par ses défenseurs. Aujourd'hui, un canton est monté au feu, celui de Berne: constitution d'une fondation et achats de quatre immeubles représentant une quarantaine d'appartements, principalement dans la Ville fédérale. Une goutte d'eau peut-être dans le marché du logement, mais une expérience qui n'a pas rebuté les instances les plus officielles et les têtes de liste dans le secteur privé. Qu'on en juge plutôt! Huit membres «fondateurs», pour un total de 120 000 francs au départ: la commune de Berne, la SBS, la Caisse d'épargne et de prêt, la Caisse industrielle de Berne, la Caisse hypothécaire du canton de Berne, la Banque Centrale Coopérative, la BPS et la Banque cantonale bernoise. Excusez du peu... Comme prévu, un article deuxième qui se retrouvera, moyennant bien entendu des adaptations géographiques, dans tous les statuts de toutes les fondations du même genre: «Poursuivant un but d'utilité publique, la fondation a pour objectif d'encourager l'accession à la propriété locative des personnes physiques, domiciliées dans l'agglomération de Berne et dans le canton de Berne et aussi longtemps qu'elles en font un usage propre...»*

*Au bout de cinq mois, un premier immeuble fonctionnait à Berne même, selon le système Locacasa. Principale difficulté surmontée: le scepticisme des locataires, forts de leurs mauvaises expériences passées, face aux solutions durables des problèmes posés par l'entretien de leur immeuble... Cette méfiance est du reste à l'origine des difficultés rencontrées pour gagner l'accord des locataires dans un autre immeuble acheté à Steffisburg.*
*Ailleurs, à noter un remarquable changement de climat entre vendeurs et acheteur. Soit un immeuble à vendre et à l'origine de la décision de vendre, le poids des travaux d'entretien en souffrance depuis des années — certains locataires étaient là, malgré tout, depuis quelque quarante ans! D'un côté, les propriétaires (une hoirie), parfaitement conscients de pouvoir obtenir sur le marché «libre» un prix de vente beaucoup plus élevé que l'offre de Locacasa. De l'autre côté, la Fondation Locacasa disposée, conformément à son but, à reprendre les baux à son compte et à garantir aux locataires un loyer correspondant au prix d'achat de l'immeuble. Face à face inhabituel dans le milieu immobilier: les cartes étant sur la table, les vendeurs avaient en quelque sorte la possibilité de déterminer eux-mêmes le niveau futur des loyers de leurs anciens locataires, ceux-ci dépendant du prix de vente! Finalement, une issue significative, court-circuitant les schémas volontiers propagés sur la spéculation immobilière: entente sur un prix de vente «raisonnable» qui entraîne aujourd'hui des loyers modiques.*

*Locacasa Berne n'en restera pas là: la fondation est à la recherche de nouveaux immeubles à acheter. Le plus délicat est qu'elle dépend principalement de la masse des locataires pour poursuivre son entreprise et qu'il y a là, dans le climat actuel des rapports de forces, un écueil psychologique à doubler: «Les locataires sont généralement les premiers informés lorsqu'un immeuble va être mis en vente, mais ce sont ces mêmes locataires qui doivent manifester assez tôt leur intérêt d'acheteurs potentiels de leur logement.»*