

# Réponse : pas la panacée, mais...

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

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

Heft 757

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1017443>

## **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.

## Locacasa: mi-chair, mi-poisson

*Locacasa (DP 752 et 756): nous avons 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 «locataire» 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 rembourse-

ment 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<sup>1</sup>. 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 «locataire» 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 ressem-

<sup>1</sup> 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%.

ble fort à une vente, le «propriétaire locataire» qui cherche preneur n'ayant aucune raison de se comporter autrement qu'un copropriétaire par étage.

D'autres inconvénients peuvent encore décourager le «locataire». 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 «locataire» 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 «location» en cumule les inconvénients plus que les avantages.

### 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*

sur pied une alternative aux transactions foncières débouchant sur les congés-ventes, et cela le plus rapidement possible. On a crié à l'utopie, à la théorie; mais les promoteurs de la formule n'ont pas mis six mois pour donner sur le terrain la preuve que leurs idées étaient réalisables.

Notre interlocuteur a raison, bien sûr, lorsqu'il note que le système des coopératives va bien au-delà de Locacasa pour ce qui est de la cogestion, et qu'il satisfait mieux aux aspirations de participation des usagers. Pas de doute à ce chapitre! Mais il faut bien constater qu'en dépit d'une conjoncture favorable à leur épanouissement, les coopératives n'ont pas prospéré comme on aurait pu l'imaginer, voire le souhaiter (c'est notre cas!). Le parc immobilier coopératif n'a pratiquement pas varié depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale, et il représente environ le 5% du total des immeubles en Suisse; il serait du reste intéressant de connaître les raisons profondes qui ont dissuadé la très grande majorité des Suisses à choisir cette forme de production et d'administration de logements.

La fondation Locacasa adapte ses loyers au moment du départ d'un locataire? C'est un fait! Nous ne connaissons pas dans le détail les barèmes appliqués pour les ajustements, les adaptations de loyers en vigueur dans les coopératives; mais il serait faux de croire qu'elles renoncent totalement à leur part de la plus-value de leurs immeubles; cela n'enlève rien à leur mission d'intérêt public! Idem pour Locacasa.

Signalons enfin, pour répondre à des critiques mineures, qu'au chapitre de la fixation du loyer, une erreur de traduction (de l'allemand au français) laissait croire qu'il appartenait au locataire lui-même de fixer le loyer de son successeur; en fait, ce droit revient à la fondation. Comme celui de trouver un nouveau locataire. Quant au montant prêté par le locataire, celui-ci peut le récupérer dans les soixante jours qui suivent son départ, et seule sa part à la plus-value fait l'objet d'un verse-

ment échelonné sur trois ans. Ceci pour éviter des difficultés de trésorerie à la fondation; celle-ci est d'ailleurs conçue pour des gens qui cherchent à rester dans leur immeuble, leur quartier, leur environnement, plutôt que pour des résidents temporaires. Pour ce qui touche aux défalcons fiscaux de la somme prêtée, les avis des services compétents ne sont pas encore tombés...

#### DANS UN SECTEUR FIGÉ

Encore une fois, Locacasa, sans être la panacée, peut répondre à certains besoins, à certaines aspirations, tout en respectant mieux les droits des usagers que ne le fait actuellement le marché du logement classique. Dans une situation pour le moins figée, cette tentative est une valeur nouvelle de référence; elle peut dans une certaine mesure changer les données de la concurrence dans le secteur immobilier. C'est bon à prendre dans les urgences que nous connaissons. 1985 sera-t-elle l'année de l'engagement des cantons romands dans une formule Locacasa adaptée aux besoins régionaux? Nous l'espérons.

#### EN BREF

Quelques libertaires de Suisse alémanique ont formé un groupement libre en septembre. Ils disposent d'une case postale à Berne sous la désignation «Anares».

On sait l'UDC zurichoise particulièrement à droite dans un parti qui n'est pas de gauche; elle se proclame libérale-conservatrice. Qu'attend-elle pour adhérer au Parti libéral suisse, à peine présent en Suisse alémanique?

A fin janvier ou au début de février 1985, les électeurs de Constance, la voisine allemande de Kreuzlingen, seront appelés, pour la première fois, à se prononcer sur un projet de construction d'une route expresse. C'est la conséquence d'une

demande de référendum, désormais possible dans cette ville. A noter que la majorité doit représenter au moins le 30% des électeurs inscrits s'il s'agit de refuser un projet adopté par le Conseil communal.

L'UDC bernoise a l'intention d'organiser un nouveau «cours de base» et un cours du «deuxième niveau» pour ses militants. Le premier cours, organisé à partir du printemps 1984, a consisté en onze blocs de trois leçons données par 24 conseillers d'Etat, conseillers nationaux, députés au Grand Conseil, préfets, juristes et fonctionnaires. Presque tous les participants ont reçu un diplôme; ils transmettront ce qu'ils ont appris aux sections locales et aux organisations de districts. Les partis politiques se défendent.

Avez-vous noté que le Conseil fédéral a siégé pendant 194 heures en 1985, soit l'équivalent d'un mois de travail pour qui est soumis à la semaine de travail de 44 heures? Ajoutez le temps pour la préparation... et le reste de la charge: sages, mais fatigués.

Il y a 40 ans, un groupe d'amis de la «Nouvelle Revue de Hongrie» publiait à Genève une édition datée «Noël 1984» de cette publication paraissant auparavant dans la capitale hongroise. Le thème de ce numéro exceptionnel: «Propos d'émigrés». Propos d'actualité?

Le conseiller d'Etat bernois Martignoni a rédigé une rétrospective en vers de l'année 1984. Publiés dans «Der Bund» du 31 décembre, ces vers ne manquent pas d'évoquer Helmut et Lilian jouant au yass contre Otto et Pierrot, ainsi que le flot de boue destiné à éclabousser Elisabeth.

Est-il possible que le père du radicalisme vaudois, Henri Druey, ait envisagé de faire introduire en 1845 dans la Constitution de ce canton une reconnaissance du droit au travail?