

Encouragement à la propriété du logement par des maîtres d'ouvrage coopératifs**Propriété flexible****1. La situation de départ**

La Suisse a toujours un taux de logements en propriété comparativement bas, d'environ 37%¹, mais celui-ci varie selon les régions, d'environ 57% dans le canton du Valais à environ 15% dans le canton de Bâle-Ville². Cela s'explique notamment par les raisons suivantes :

- La propriété du logement est très chère compte tenu de la pénurie de terrains en Suisse.
- La propriété du logement est contraignante et souvent considérée comme une forme de logement inflexible : En cas de changements professionnels ou familiaux, la possession d'un logement peut être perçue comme une charge.

On sait par ailleurs que la consommation de surface habitable par personne a massivement augmenté au cours des dernières années. Cette tendance est notamment favorisée par le fait que, pour de nombreuses personnes âgées, il ne vaut pas la peine, financièrement, d'abandonner le logement qu'elles occupent elles-mêmes et qu'elles ont en partie payé - généralement une maison individuelle ou un grand appartement en copropriété - pour emménager dans un logement plus petit, mieux adapté à leurs besoins actuels.³ Si elles franchissent malgré tout le pas, elles paient en général des impôts élevés sur les gains immobiliers et les droits de mutation et doivent ensuite payer beaucoup plus cher pour vivre dans un appartement locatif plus petit que dans leur maison individuelle ou leur ancien appartement en copropriété.

2. L'objectif

LOGEMENT SUISSE - Association des Coopératives d'habitation s'est fixé comme objectif, outre la promotion de logements locatifs coopératifs en tant que "troisième voie dans la construction de logements", de contribuer à la promotion de la propriété du logement en Suisse. Dans ce but, LOGEMENT SUISSE - Association des Coopératives d'habitation a développé un modèle qui peut servir de base à de futurs projets. Il s'agit de soustraire les logements en propriété bon marché à la spéculation et de les conserver, si possible, pour les générations futures.

Avec le modèle d'encouragement à la propriété du logement décrit ci-après, LOGEMENT SUISSE veut d'une part tenir compte d'un besoin social et d'autre part contribuer à ce que la consommation de surface habitable par personne diminue en Suisse ou cesse d'augmenter.

¹ Stand 2011, Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO, <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00101/00105/>

² Stand 2011, Quelle Bundesamt für Wohnungswesen BWO, http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_region.html

³ Viele Eigenheimbesitzer benötigen den zur Verfügung stehenden Wohnraum nicht mehr, da die Kinder ausgezogen sind. Das grossflächige Eigenheim wird vielfach vielmehr als Last empfunden.

3. Le modèle

Les maîtres d'ouvrage coopératifs construisent des logements répondant à un bon standard d'aménagement, qui sont vendus en propriété par étage. Au moins une unité de propriété par étage reste toutefois la propriété de la coopérative de construction qui l'a construite. Lors de la constitution de la propriété par étages, un droit de préemption limité ou illimité des copropriétaires est établi (art. 712c en relation avec l'art. 682 CC). Les contrats d'achat des unités de propriété par étage prévoient en même temps que les acheteurs renoncent à faire valoir le droit de préemption des copropriétaires. De même, la location ultérieure du bien par les propriétaires est exclue par le contrat de vente. Ceci à l'exception de la location aux descendants sur la base du loyer basé sur les coûts.

La coopérative de construction qui a construit le bâtiment obtient ainsi le droit de rachat exclusif et illimité dans le temps (légal) des unités de propriété par étage vendues à un prix déterminé. Le cas échéant, elle peut en même temps garantir par contrat aux acquéreurs le rachat à tout moment de l'appartement à un prix déterminable à l'avance.

Si la coopérative de construction renonce à faire valoir ce droit de préemption limité lors de la survenance d'un cas de préemption et que l'objet est ensuite proposé sur le marché par les propriétaires, la coopérative de construction dispose en outre d'un droit de préemption illimité. En outre, la location à but lucratif de l'unité de propriété par étage par les acheteurs est empêchée par contrat (le cas échéant avec inscription de la restriction d'utilisation au registre foncier).

Dans le cas où la coopérative de construction n'exerce ni le droit de préemption limité ni le droit de préemption illimité lors de la survenance d'un cas de préemption, il peut être stipulé dans le contrat d'achat que la coopérative de construction concernée a droit à une part du bénéfice de spéculation (produit de la vente moins la valeur de rachat calculée, tous les investissements augmentant la valeur ainsi que les impôts et taxes) en cas de vente de l'unité de propriété par étage au prix du marché.

Le prix de rachat de l'unité de propriété par étage mentionné se base sur les critères objectifs suivants :

- Prix d'achat et, le cas échéant, une part de l'évolution de la valeur du terrain à bâtir, répartie proportionnellement entre les appartements ;
- Coûts de construction de l'appartement en tant que somme des investissements dans la substance/l'enveloppe du bâtiment, des coûts de l'aménagement intérieur individuel général de l'appartement, de l'aménagement de la cuisine et des installations sanitaires/salles de bain ;
- Pertes de valeur dans les différents domaines d'investissement sur la base de tables de durée de vie reconnues, en tenant compte de l'inflation ;
- Investissements de maintien ou d'augmentation de la valeur réalisés par les propriétaires de l'appartement (ce dernier point n'étant applicable par analogie au droit du bail / art. 260a CO qu'en cas d'approbation par la coopérative de construction).

Après la vente des appartements en copropriété par la coopérative de construction, le modèle constitue ainsi la base des possibilités de revente suivantes pour les propriétaires d'appartements :

- Revente à la coopérative de construction, qui possède un droit de préemption à la valeur de rachat calculée ;
- Le cas échéant, faire valoir l'obligation de rachat contractuelle de la coopérative de construction à la valeur de rachat avec une déduction convenue contractuellement ;
- Transmission ou vente non spéculative aux descendants, pour autant qu'ils occupent eux-mêmes le logement en propriété concerné ;
- Si la coopérative de construction n'exerce pas son droit de préemption limité, l'objet peut être proposé sur le marché. La coopérative de construction dispose alors d'un droit de préemption illimité au prix du marché ;
- Si la coopérative de construction n'exerce pas son droit de préemption illimité, elle a droit, le cas échéant, à une partie définie du bénéfice de spéculation (voir ci-dessus). La coopérative de construction peut ensuite réinvestir ce revenu en faveur d'autres projets d'utilité publique.

Les acheteurs de logements en propriété construits par des coopératives bénéficient des avantages suivants :

- Pour les jeunes, qui ne savent pas aujourd'hui s'ils travailleront encore demain au même endroit, la possession d'un logement en propriété ne devient pas un boulet ;
- Les personnes âgées savent que si elles ne peuvent plus vivre chez elles en raison de leur âge, elles n'auront pas encore à mettre leur logement sur le marché et à s'occuper de la vente, ce qui pourrait éventuellement les submerger ;
- Les anciens propriétaires d'une maison individuelle peuvent réinvestir partiellement le produit de la vente de leur maison individuelle. Dans la plupart des cantons, ils bénéficient ainsi d'avantages fiscaux (par exemple, l'impôt sur les gains immobiliers est reporté) et peuvent continuer à se loger à un prix avantageux tout en conservant une charge hypothécaire faible ;
- Le cas échéant, possibilités de financement à taux avantageux et exigences moindres en matière de fonds propres pour les acheteurs grâce à l'intégration des instruments de financement selon la loi sur le logement LOG (fonds de roulement et emprunts CCL).

Pour les coopératives de construction, le modèle présente notamment les opportunités suivantes :

- Nouvelles possibilités d'investissement pour le capital disponible ;
- Maintien de la concurrence en matière de prix pour l'acquisition de terrains grâce à l'offre de logements en propriété ;
- Faible immobilisation du capital grâce à la vente majoritaire des unités de propriété par étage ;
- L'argent du fonds de rénovation peut être géré et investi de manière rentable ;
- Le cas échéant, le capital disponible peut être investi à faible risque sous forme de prêt aux acheteurs ;
- Les logements construits selon un standard élevé peuvent, le cas échéant, être loués à bas prix lors d'un rachat ultérieur ;
- La conquête d'un nouveau marché apporte une dynamique supplémentaire et un gain d'image pour les coopératives de construction ;
- La coopérative de construction reste l'administrateur de l'immeuble et conserve ainsi des possibilités d'influence.

4. La mise en œuvre

Les propriétaires individuels des unités d'étage forment une communauté classique de propriétaires par étage (cf. art. 712a ss. CO). Les unités non vendues sont détenues et louées par la coopérative (pour des raisons juridiques, au moins une unité doit être détenue en permanence par la coopérative de construction concernée).

LOGEMENT SUISSE est en discussion avec certains maîtres d'ouvrage afin de mettre en œuvre concrètement le nouveau modèle dans le cadre de projets pilotes et, sur la base des expériences pratiques faites, de l'affiner ou de l'adapter si nécessaire. L'association soutient la coopérative de construction concernée, notamment en mettant à sa disposition son propre savoir-faire et, si nécessaire, un savoir-faire externe.

Dans la mesure où il existe des obstacles à la mise en œuvre (p. ex. droit fiscal cantonal), LOGEMENT SUISSE peut s'engager, dans le cadre de son influence politique, pour que ces obstacles soient réduits ou supprimés. Un lobbying cantonal correspondant serait alors nécessaire.

Sinon, LOGEMENT SUISSE peut faire connaître et propager le modèle par le biais des médias et concrètement auprès de ses membres. Dans la mesure où certains maîtres d'ouvrage supplémentaires peuvent être gagnés à la cause de la mise en œuvre, LOGEMENT SUISSE envisage également de soutenir financièrement ces projets dans un cadre modeste en raison de leur fonction de pionnier.