

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

**Artikel:** Locacasa : faire échec aux congés-ventes [à suivre]  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1017209>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 15.03.2025

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

## Faire échec aux congés-ventes

*La pratique du congé-vente se généralise, «grosso modo», pour deux (mauvaises) raisons. D'abord parce que la pénurie de logements permet à des propriétaires d'immeubles vétustes, partiellement ou totalement amortis, de les vendre à des prix très proches du neuf... Ensuite, parce que les banques, les sociétés d'assurances regorgent de capitaux qui ne demandent qu'à être placés dans des secteurs sûrs — certains économistes redoutent d'ailleurs, dans cette perspective, l'arrivée des fonds du deuxième pilier qui pourraient bien faire encore monter les enchères par une augmentation de la demande.*

*Au-delà de l'appauvrissement général provoqué par cette confiscation de plus-value induite — vive le libéralisme économique! — il y a des difficultés, les drames de l'expulsion, de l'arrachement à un environnement familial, de*

*la quête d'un autre logement dans un climat de pénurie.*

*Le congé-vente, un mécanisme bien huilé, avec ses zones d'ombres et de profits à la limite du droit, comme le montrait tout récemment un remarquable numéro de l'émission de la TV suisse romande «A bon entendeur».*

*La parade à l'intérieur du système est délicate. Il vaut la peine d'examiner les tenants et aboutissants du projet Locacasa, présenté il y a peu à la presse, déjà au stade des premiers bilans, puisque ses promoteurs prétendent s'attaquer en toute priorité au manque de loyers modérés dans les villes et dans les communes suburbaines: rien de révolutionnaire dans cette idée qui repose sur le droit actuel, mais «une tentative d'harmonisation, en un projet concret, de divers éléments du régime juridique relatif au bail à loyer et à la propriété immobilière» (E. Kopp). Des détails.*

Le mécanisme Locacasa, imaginé par l'architecte bernois F. Beyeler et mis au point par un groupe de travail de l'Association suisse pour l'aménagement national? Quelques principes simples: les fondations Locacasa encouragent la propriété locative et ont pour objectif l'achat d'immeubles, avec la participation des locataires qui engageront leurs fonds propres à raison de 10% au minimum (et 50% au maximum) de la valeur de leur appartement — notons que ce prêt des locataires porte intérêt à un taux équivalent à celui d'une hypothèque de deuxième rang et que le revenu de ces intérêts diminue d'autant le loyer fixé.

Les bénéfices acquis aux locataires-propriétaires? Une protection évidente contre la dénonciation de leur bail, une stabilité contrôlée des loyers et, après

six ans au moins, en cas de départ, une participation à la plus-value de l'immeuble. En outre, les locataires jouiront d'une liberté plus grande que celle inscrite dans les contrats de bails actuels, puisqu'ils pourront par exemple prendre en main la gérance de l'immeuble, participer à la modification du règlement de maison et, bien sûr, procéder à des transformations dans leur appartement.

En un premier temps, les avantages financiers ne seront pas évidents: même si elle s'engage dans ses statuts à fixer les loyers sur la base du prix de revient de l'immeuble concerné (à l'exclusion évidemment de toute opération spéculative), la fondation Locacasa demeure, dans sa politique d'achat, tributaire des conditions du marché. A plus long terme, les conditions de participation consenties

aux locataires-propriétaires ne peuvent qu'être avantageuses, dans la mesure bien sûr, où leur immeuble aura été bien géré et conservé...

Résumons-nous! Au total, le système Locacasa, qui ne fait manifestement pas concurrence aux coopératives, semble avoir au moins trois buts principaux:

— Ne pas décourager les propriétaires décidés à

Le contrat de bail et de prêt passé entre le locataire et chaque fondation régionale Locacasa sera basé sur un modèle national comportant notamment les points suivants:

- l'objet du bail;
- les *coûts d'investissement* de l'appartement et partant le *prêt* du locataire équivalent à 10% de ce montant qui doit être versé à la fondation Locacasa;
- les modalités des prêts supplémentaires, ainsi que de la participation des locataires à la plus-value de l'objet du bail;
- la dénonciation du prêt; celle-ci ne peut intervenir aussi longtemps que le contrat de bail reste valable;
- le *loyer* conforme à un calcul transparent et les modalités d'adaptation aux variations des taux hypothécaires ou des autres coûts;
- le calcul des *frais accessoires* et la définition de cette notion;
- la *protection contre les dénonciations du bail* et les raisons qui peuvent conduire à une telle dénonciation, comme par exemple: l'inexécution des engagements financiers, le comportement intolérable d'un locataire, la défaillance dans l'entretien du logement;
- le *droit du locataire d'aménager son appartement* ou d'y apporter des modifications;
- la possibilité pour les locataires d'établir en commun un *règlement de l'immeuble*.

vendre, honnêtes mais découragés dès lors qu'en période de pénurie, tout renoncement à leur part de «bénéfice» risque d'être empochée par un intermédiaire. Là, les garanties inhérentes au régime de fondation tel qu'il est préconisé par Locacasa paraissent suffisantes: ce sont les usagers qui profiteront des bonnes conditions de vente!

— Mettre en place une «solution» qui ne nécessite

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 faitier (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.»*