Une formule fait ses preuves : comment financer la restauration de maisons individuelles?

Autor(en): **Seidlitz, Henri**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **100 (2005)**

Heft 4

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-176164

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Diese als Zweitwohnung benützte «Ferme» des 17. Jahrhunderts (links) und das untenstehende Wohnhaus konnten durch Mietzinsvorleistungen renoviert werden (Bild H. de Seidlitz)
Cette ferme du XVIIe siècle utilisée comme résidence secondaire (à gauche) et la maison d'habitation du bas ont pu être rénovées grâce au versement anticipé d'un loyer *(photo H. de Seidlitz)*

Comment financer la restauration de maisons individuelles ?

Une formule fait ses preuves

Les maisons individuelles peuvent aussi être des immeubles plus ou moins anciens qui demandent à être restaurés ou réhabilités ce qui suppose des dépenses que le propriétaire ne veut pas ou n'est pas en mesure d'assumer. Dans de semblables cas, nous relatons ci-après une formule d'investissement contre location qui a été expérimentée avec succès. Deux cas sont décrits à titre d'exemple.

Henri de Seidlitz, Dr. ès sciences économiques, Neuchâtel

Résidence secondaire

Une collectivité publique est propriétaire d'une fermette du XVIIe siècle abandonnée parce que sans terre dans un paysage champêtre idyllique. La maison est délabrée. Pour être habitable, elle demande une réhabilitation assez importante, donc un investissement relativement lourd pour la commune. Vu l'état de ses finances et la rentabilité limitée d'un tel objet, le propriétaire ne veut pas investir. Comment éviter une dégradation irréversible et finalement la disparition de ce patrimoine construit alors qu'il pourrait être sauvé et habité ?

L'idée est venue de proposer à la commune-propriétaire de financer la remise en état des lieux contre un bail locatif à long terme sans loyer ou d'un montant symbolique. En d'autres termes, le loyer est payé d'avance sous la forme de l'investissement de réfection et de certaines charges d'entretien. L'affaire a pu être conclue.

Résidence permanente

Une demeure et ses dépendances du milieu du 19ème siècle sise dans un environnement arborisé sur la rive du lac est dans les mains de promoteurs immobiliers qui veulent la raser pour construire un lotissement de petits locatifs. L'histoire de cette maison et de ses anciens propriétaires, son intégration dans le paysage et certains éléments décoratifs intérieurs ont mobilisé un groupe de personnes qui, appuyé par la section neuchâteloise de Patrimoine suisse, s'est attaché à sauvegarder cet ensemble. Après moult péripéties, les promoteurs ont accepté de donner les bâtiments et un peu de terrain pour sauver leur projet de locatifs sur du terrain limitrophe moyennant le financement de la restauration des immeubles anciens et de leurs abords et ceci dans un délai très court. Dans ces conditions, comment relever ce défi de trouver des personnes intéressées et le financement de plusieurs centaines de milliers de francs? L'idée de l'investissement-location a été reprise.
Une fondation sans but lucratif a été créée. Les bâtiments ont été affectés à des résidents prêts à réhabiliter et restaurer les lieux et à une association pour mener des activités d'ordre culturel. Chacun des occupants, en contre partie de ses prestations, a été mis au bénéfice de droits d'occupation des lieux : location, droit de superficie (code civil, art. 779 et 779 a-l), droit d'habitation (code civil, art. 776 et suivants). Le tout a été réalisé dans une optique de longue durée : soit à échéance fixe d'environ 30 ans et/ou au décès des résidents ou encore à la cessation des activités culturelles pour l'association. Au terme des contrats, l'entière propriété de la chose reviendra à la fondation qui pourra en disposer sous une forme ou une autre: reconduction ou aménagement des contrats, nouveaux partenaires ou encore occupation propre du bailleur.

En conclusion

Cette formule peut être modulée en fonction de chaque cas particulier. Son principal avantage est de permettre la sauvegarde de maisons dans lesquelles le propriétaire ne peut ou ne veut pas investir pour les rendre habitables. La limite de cette solution réside dans l'impossibilité de transmettre la propriété à des enfants ou d'autres légataires, à moins que le propriétaire n'y consente ou contracte un nouvel accord avec les descendants et avec d'autres modalités, notamment un loyer. Pour le locataire ou le bénéficiaire d'un droit de superficie, voire d'un droit d'habitation, ceci suppose qu'il dispose de ressources financières ou de garanties s'il doit ou veut emprunter. L'avantage pour le propriétaire est de rester propriétaire des biens immobiliers et de pouvoir en disposer à sa guise au terme du contrat.