**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2014)

**Heft:** 3

**Artikel:** Propriété par étages et fonds de rénovation : un danger pour la rénovation urbaine?

**Autor:** Dubuis, Aurélie

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-957601

**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:** 09.12.2025

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

FORUM

# Propriété par étages et fonds de rénovation: un danger pour la rénovation urbaine? [1]

**AURÉLIE DUBUIS**
Etudiante MRU Public Planning, HSR.

**Depuis sa réintroduction dans le Code civil suisse le 1er janvier 1965 (art. 712a – 712t CC), la propriété par étages (PPE) est une option de plus en plus appréciée pour l'accession à la propriété du logement. La première génération de PPE doit, dans les années qui viennent, entreprendre les premiers gros travaux de rénovation de leurs bâtiments si cela n'a pas déjà été fait. Cependant, plusieurs experts mettent en garde qu'un certain nombre de PPE n'auront pas le moment venu les fonds suffisants pour réaliser ces travaux. Cet article questionne, du point de vue de l'aménagement du territoire, les implications de cette problématique sur la rénovation urbaine, particulièrement sur son possible frein au développement et à la rénovation d'un quartier.**

En 1912, la PPE qui avait été adoptée dans 19 cantons, a été retirée du CC par le législateur qui n'y voyait qu'une source de discordes incessantes entre copropriétaires. Depuis sa réintroduction en 1965, le nombre de PPE a chaque décennie presque doublé jusqu'à représenter 11% de l'ensemble des logements occupés en Suisse en 2010 et 30% des logements en propriété. Selon une étude de Crédit Suisse, en 2010, plus de 40% des autorisations de construire ont été octroyées à des PPE. Les principaux facteurs explicatifs de ce succès, qui ne semble pas près de s'arrêter, sont des taux d'intérêts relativement bas et des coûts d'acquisition plus faibles pour un logement en copropriété par rapport à une maison individuelle.

## Enjeux pour l'aménagement du territoire et la rénovation urbaine

Cette forme de propriété pose, par rapport à la complexité de sa forme juridique, un certain nombre de questionnements quant aux prises de décisions des copropriétaires en matière d'entretien de leur bien. Cette réflexion fait suite aux résultats d'une étude de la Haute école de Lucerne (HSLU, 2010) sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL). Les conclusions de l'étude établissent que 80% des PPE de la région lucernoise possèdent un fonds de rénovation (FR), mais plus de deux tiers versent dans le FR un pourcentage inférieur à 0.4% de la valeur d'assurance du bâtiment, ce qui ne couvrirait pas la moitié des coûts de rénovation des parties communes de la PPE.

La thèse soutenue ici est que les PPE qui ne possèdent pas un FR suffisamment doté auront des difficultés à mobiliser les montants nécessaires aux travaux de rénovation de leurs bâtiments. Face à ce manque de liquidités, il peut donc arriver qu'un bâtiment en PPE se trouve dans un état tel qu'il ne puisse plus être utilisé conformément à sa destination initiale, sauf en y investissant des montants importants. Ainsi, dans un quartier où la densité des PPE est forte, la qualité du milieu bâti sera mise à mal par une dégradation plus rapide des bâtiments. Pour illustrer cette supposition, des plans de simulation ont été créés à partir des quartiers de Fluntern, Höngg et Escher-Wyss à Zurich et de la Ville de Neuchâtel, afin de montrer où se situent les PPE et quelles seront les zones touchées par la détérioration du milieu bâti selon notre hypothèse de départ.

## Aspects juridiques de la PPE et du FR

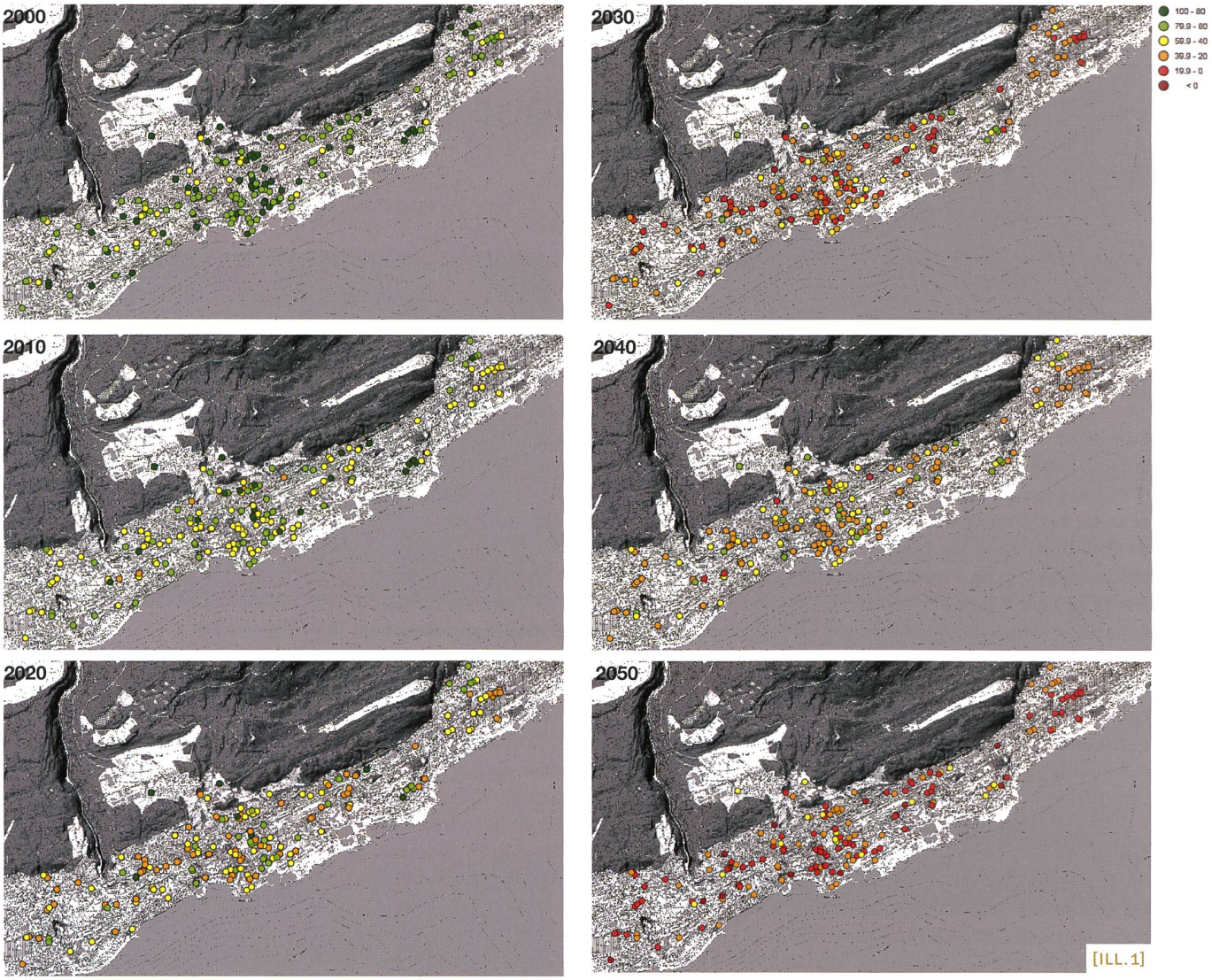
La forme juridique d'une PPE est complexe, ce qui ne facilite pas une gestion coordonnée sur le long terme; d'une part, l'acquéreur d'un appartement en copropriété devient titulaire d'un droit d'usage exclusif sur son unité d'étage, il assume donc seul la responsabilité de son bien (aménagement, entretien et rénovation des parties privées). D'autre part, il fait partie de la communauté de copropriétaires et partage ainsi avec les autres copropriétaires la responsabilité pour l'ensemble des parties communes de la PPE (aménagement, entretien et rénovation des parties communes) d'où la nécessité d'adopter une stratégie commune.

La réfection des parties communes d'un bâtiment est un travail relativement coûteux et inhabituel. Afin que les copropriétaires n'aient pas de mauvaises surprises en devant subitement débloquer des montants importants pour, par exemple, la réfection de l'enveloppe du bâtiment ou des installations de chauffage, le FR s'avère être un instrument utile. C'est, en quelque sorte, un outil à disposition de la communauté de copropriétaires les incitant à une épargne volontaire destinée aux futurs travaux de rénovation des parties communes d'un bâtiment.

La décision de créer un FR est, selon le CC, une compétence de l'assemblée des copropriétaires (art. 712m al. 1 ch. 5 CC). Néanmoins, il n'existe aucune obligation légale de constituer un FR. Chaque PPE est libre de créer un fonds ou non, et le montant des contributions annuelles est fixé en assemblée générale. Bien qu'il n'existe aucune règle quant au montant des cotisations, les experts recommandent un pourcentage oscillant entre 0.2% et 1% de la valeur d'assurance du bâtiment.

En résumé, la PPE constitue une forme de propriété particulière qui donne aux futurs acquéreurs des droits et des obligations. Au-delà des aspects financiers et juridiques, les paramètres sociaux doivent être pris en compte. En achetant, le copropriétaire appartient à une communauté et doit donc s'inscrire dans une dynamique de recherche de consensus et de stratégies communes à la gestion du bien immobilier.

[1] Cet article est un résumé d'un travail de semestre effectué, sous la conduite du Prof. Andreas Schneider, dans le cadre du programme de Master en aménagement du territoire de la Haute école technique de Rapperswil (HSR).




[ILL. 1] Plans de simulation, Ville de Neuchâtel. Apport annuel moyen au FR: 0.36 % de la valeur d'assurance du bâtiment.

## Plans de simulation – Méthodologie

La méthode retenue pour la création des plans de simulation est la suivante: seules les parties communes – financées par le FR – sont prises en compte (parties communes 68 %, parties privées 32 %). Chaque bâtiment est divisé en 5 groupes fictifs nécessitant des rénovations. Un pourcentage est attribué à chaque groupe en fonction de la valeur totale du bâtiment (second œuvre 5 %, installations 8 %, façades 15 %, toiture 5 %, gros œuvre 35 %). Chaque élément de construction possède un cycle de vie et a donc besoin, après un certain nombre d'années, d'être rénové. La construction du modèle se base sur les principes suivants:

— le cycle de vie d'un bâtiment est de 90 ans;

— les rénovations s'effectuent selon un cycle de 30 ans qui comprend second œuvre, installations, façades, toiture (33 % de la valeur du bâtiment) et un cycle de 90 ans qui comprend le gros œuvre (35 % de la valeur du bâtiment);

— le degré de dégradation de chacune des parties du bâtiment est une fonction linéaire du temps;

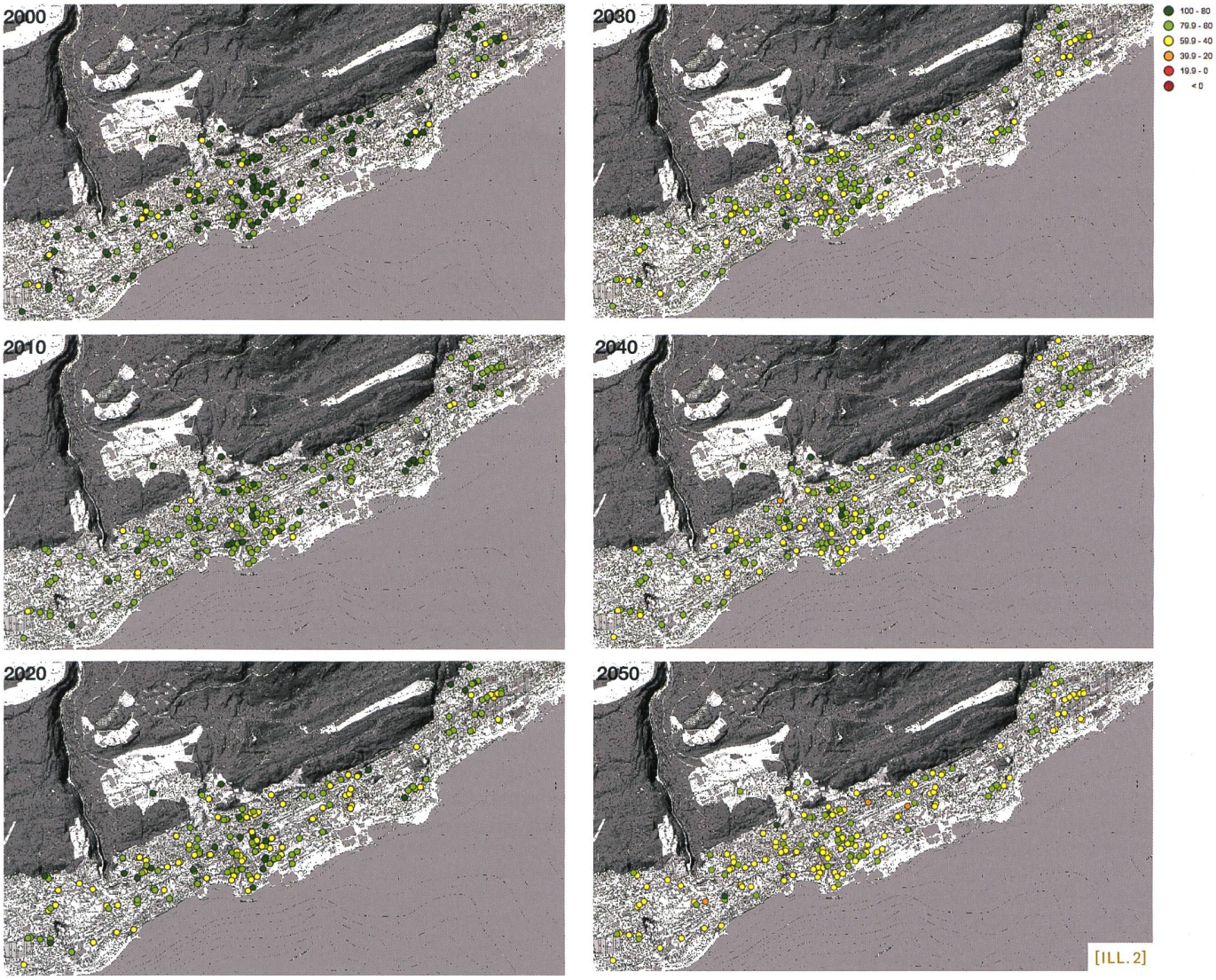
— l'apport moyen annuel au FR s'élève à 0.36 % de la valeur d'assurance du bâtiment (moyenne des contributions à Lucerne selon l'étude de la HSLU).

Afin que le bâtiment conserve sa valeur initiale, la PPE doit après 30 ans investir 33 % de la valeur totale du bâtiment, après 60 ans à nouveau 33 % et après 90 ans 68 %, c'est-à-dire rénover tous les éléments de construction.

Pour créer les plans de simulation, les administrations concernées ont fourni les coordonnées géoréférencées de chaque PPE, ainsi que la date de construction du bâtiment, celle de constitution de la PPE et le nombre d'unités d'étage par PPE. Par ailleurs, il est estimé que les PPE ayant un grand nombre de copropriétaires auront plus de difficultés à trouver un consensus pour l'approvisionnement du FR. C'est pourquoi, les petites PPE, qui ont entre 1 et 5 unités d'étage, n'ont pas été prises en considération. En outre, toutes les PPE ne sont pas fondées dans des bâtiments neufs. Aussi, lorsque la différence entre la date de construction du bâtiment et celle de la constitution de la PPE est supérieure à cinq ans, le modèle suppose que les dernières rénovations du bâtiment ont été faites 15 ans avant l'année de constitution de la PPE.

## Résultats Ville de Neuchâtel

Pour illustrer l'hypothèse de départ, qui soutient qu'un FR faiblement provisionné restreint la marge de manœuvre d'une PPE dans la conduite des travaux de rénovation, le cas d'étude présenté ici est la Ville de Neuchâtel. Les données fournies par la Ville de Neuchâtel font état de 250 PPE comprenant jusqu'à 65 appartements. Près d'un tiers des PPE (28.8 %) comptent moins de 6 appartements et 52 % entre 6 et 20. Seules les PPE de plus de 5 unités d'étages ont été prises en compte (178 bâtiments pour 2950 appartements). La particularité de Neuchâtel est que les bâtiments qui abritent les PPE sont soit très anciens (31 % des bâtiments ont été construits avant 1929), soit relativement neufs (35 % ont été construits après 1980).




[ILL. 2]

[ILL. 2] Plans de simulation, Ville de Neuchâtel. Situation idéale, apport annuel moyen au FR: 1.49% de la valeur d'assurance du bâtiment.

La répartition géographique des PPE explique cette tendance. En effet, une grande partie des PPE se situe au centre-ville de Neuchâtel, là où se concentre la majorité des bâtiments anciens de type maisons de maître ou pavillons.

A l'instar du quartier historique de Fluntern à Zurich, les PPE à Neuchâtel ont été fondées relativement tard, puisque 47 % des copropriétés ont une date de constitution comprise entre 1980 et 1989, 38 % après 1990, alors que seuls 15 % ont été constituées entre 1965 et 1979.

Les 27 PPE constituées dans des bâtiments déjà existants et non rénovés auraient dû entreprendre les premiers travaux de rénovation avant les années 2000. Pour 114 autres copropriétés, les premières rénovations seront nécessaires dès 2010. Les plans de simulation montrent une densification relativement élevée de PPE ce qui signifie que, si les communautés n'entreprennent pas leurs travaux de rénovation à temps, le centre-ville sera touché, dès 2030, par des problèmes de dégradation de son milieu bâti et la situation sera très préoccupante en 2050 (rouge et rouge carmin). Au vu de ces résultats, l'étude s'interroge sur la menace que peut constituer la PPE pour le développement d'un quartier et le maintien de la valeur de son milieu bâti.

## Solutions possibles

L'histoire immobilière suisse montre que plus de deux tiers des appartements ont été construits après 1945 et qu'un tiers date des années 1960. La plupart des bâtiments présentent des problèmes techniques aussi bien que structurels. Pour répondre aux exigences du marché, de lourds travaux de réfections sont donc nécessaires. L'étude de cas corrobore ces résultats et la première génération de PPE est confrontée à cette problématique. L'expérience future montrera si les PPE auront les ressources suffisantes (grâce au FR ou aux propres économies des copropriétaires) pour assumer l'entier des rénovations. Si cela n'est pas le cas, il est essentiel de réfléchir aux diverses solutions possibles pour combler ce manque de ressources. Ici, sont présentées quatre manières d'envisager l'avenir.

*Laisser-faire*

La première solution est de laisser la situation telle quelle sans entreprendre de mesures spécifiques. Selon la Constitution fédérale, la liberté personnelle (art. 10) et la propriété (art. 26) doivent être garanties. L'acquéreur d'un bien en PPE est donc libre de ses choix et en assume également les conséquences. Toutefois, cette solution n'apporte aucune réponse ce qui est peu pertinent.

*Prévention*

La deuxième solution soutient qu'un appartement en PPE est vendu moins cher que son coût réel, car le potentiel acheteur n'a souvent pas conscience de la charge supplémentaire engendrée par les coûts de copropriété ou il est simplement mal conseillé. Plusieurs experts s'accordent sur le fait que le manque de connaissances des futurs copropriétaires ainsi que

le manque d'informations fournies par les agents immobiliers peuvent entraîner des difficultés dans le financement des rénovations. C'est pourquoi, il est nécessaire de prévenir et sensibiliser. Pour y parvenir, une action coordonnée des acteurs étatiques (OFL), des services des administrations cantonales concernés ainsi que des associations de propriétaires, de copropriétaires, des banques et des gérances immobilières est essentielle. Cette solution a l'avantage d'essayer de prévenir plutôt que de guérir.

*Réglementation légale*

La troisième variante est d'inscrire le FR comme obligatoire dans le CC tout en précisant son usage et le montant minimum des cotisations annuelles à y verser (par ex. 1% de la valeur d'assurance du bâtiment). Cette solution a l'avantage de clarifier la situation et d'éviter les situations conflictuelles au sein de la communauté de copropriétaires.

*Intervention étatique*

La dernière solution n'intervient qu'en dernier recours lorsqu'un bâtiment ne serait plus utilisable conformément à sa destination initiale. Dans ce cas, une commune, qui a pour obligation de mettre en œuvre les principes de l'aménagement du territoire (utilisation mesurée du sol), devrait disposer d'instruments juridiques clairs lui permettant en dernier recours l'expropriation.

Depuis 2012, le législateur, conscient du problème, a introduit un nouvel article (art. 712f al. 3) permettant à tout copropriétaire de dissoudre une PPE de plus de 50 ans, si l'état du bâti est tel qu'il ne peut plus être utilisé conformément à sa destination initiale. Les premières PPE pourront, dès 2015, avoir recours à cette garantie judiciaire pour mettre un terme à ce qui peut rapidement devenir un mauvais rêve. Pourtant est-il vraiment judicieux d'en arriver à une telle situation plutôt que de mettre en œuvre, dès le départ, des mesures appropriées?


ZUSAMMENFASSUNG

## *Stockwerkeigentum und Erneuerungsfonds: Gefahr für die Siedlungserneuerung?*

*Seit der Wiedereinführung des Stockwerkeigentums (STWE) im ZGB 1965 hat sich die Anzahl STWE-Wohnungen jedes Jahrzehnt verdoppelt und machte 2010 bereits 30% des selbstbewohnten Wohneigentums aus. Verschiedentlich wurde in letzter Zeit vermutet, dass dieser Boom des STWE auch negative Auswirkungen auf die Siedlungserneuerung haben könnte. Die dem Artikel zugrunde liegende Master-Projektarbeit an der HSR zeigt nicht nur auf, wieso die Entscheidstrukturen von STWE-Gemeinschaften schwerfälliger sind als jene institutioneller Anleger oder Genossenschaften – besonders wenn's um grössere Investitionen geht. Sondern sie hat mittels GIS-Auswertung erstmals für 4 Quartiere in Neuchâtel und Zürich simuliert, wann und wo nach derzeitigem Gang der Dinge derartige «faulen Zähne in der Quartierstruktur» entstehen dürften. Und nicht zuletzt diskutiert sie mögliche Handlungsansätze, in der ganzen Spannweite zwischen Laisser-faire und Enteignungstitel für marode STWE-Gebäude.*



Inserat

**Universität Zürich**[UZH]

**Institut für Banking und Finance – CUREM**

# Weiterbildung: Urban Management – angewandte Raumökonomie

Urban Management thematisiert Raumentwicklung als wertschöpfungsorientierte Steuerung räumlicher Transformationsprozesse. Die Teilnehmenden lernen, raumökonomische Zusammenhänge und Instrumente als Ergänzung zur klassischen Raum- und Stadtentwicklung zu verstehen und in die berufliche Praxis miteinzubeziehen.

**Zielgruppe:** Berufsleute aus den Bereichen Stadt- und Raumplanung, Standortförderung, Public Real Estate Management, Architektur, Städtebau, Immobilienprojektentwicklung sowie Immobilien Investment Management.

**Dauer:** 6 Tage: 29./30. August, 12./13. und 26./27. September 2014

**Anmeldeschluss**
Urban Management
29. Juli 2014

**Weitere Lehrgänge**
- **Indirekte Immobilienanlagen,** 4 Tage, Oktober/November 2014
- **Urban Psychology – Erleben und Verhalten in der gebauten Umwelt,** 4 Tage, Februar/März 2015
- **Master of Advanced Studies in Real Estate,** 18 Monate, berufsbegleitend, Beginn am 2. März 2015
- **Grundlagen der Immobilienbewertung,** 4 Tage, Mai 2015
- **Immobilien Portfolio- und Assetmanagement,** 6 Tage, Juni/Juli 2015

Informationen und Anmeldung:
Center for Urban & Real Estate Management (CUREM)
Tel. 044 208 99 99 oder www.bf.uzh.ch/curem

RICS the mark of property professionalism worldwide · AACSB ACCREDITED · EFMD EQUIS ACCREDITED