

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	39-40 (1967)
<b>Heft:</b>	8
<b>Artikel:</b>	La propriété par étage déçoit
<b>Autor:</b>	Weber, Max
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-126290">https://doi.org/10.5169/seals-126290</a>

### 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:** 28.12.2025

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

## La propriété par étage déçoit

par Max Weber

39

Nos lecteurs se rappellent peut-être que lorsque certains milieux prônaient la propriété par étage, nous l'avons accueillie avec réserve. Nous craignions en effet que l'intense spéculation foncière de l'époque ne renchérisse trop les prix des biens immobiliers. Il ne fallait pas non plus compter sur le fait que l'introduction de la propriété par étage puisse réduire la crise du logement.

La loi sur la propriété par étage est donc en vigueur depuis deux ans et demi. On tira tout de suite la sonnette d'alarme, surtout en Suisse romande, parce que des locataires recevaient leur congé, mais avec la possibilité de racheter leur appartement à des prix surfaits. Lorsqu'on intervint sur ces faits au Conseil national, il fut répondu qu'il ne s'agissait que de cas particuliers. C'est peut-être possible, car cette nouvelle loi n'a pas connu d'extension particulière. On peut dire cela heureusement, car partout on a exigé de gros prix, voire de très gros prix pour cette forme de propriété. Il ne fallait pas s'attendre à autre chose à une période où le prix de tous les biens augmentait.

Dans la «Neue Zürcher Zeitung», qui s'était faite le porte-parole des défenseurs de cette cause, on a posé récemment la question de savoir si l'introduction de la propriété par étage avait répondu à toutes les attentes. On y lit que beaucoup répondent par la négative, qu'il n'y a eu que déceptions, car les appartements offerts ne pouvaient intéresser les classes moyennes à cause de leur prix très élevé. D'autres ajoutent qu'on n'a fait qu'ouvrir un nouveau chemin à la spéculation.

A cela on oppose que le délai d'épreuve est très court, trop pour pouvoir se faire apprécier véritablement, et que, d'autre part, cette loi est arrivée au mauvais moment. La «NZZ» se reporte ensuite à la situation du marché des appartements à vendre dans la région zurichoise. Il s'agit principalement d'appartements chers. «Le prix moyen d'un appartement cossu de quatre pièces dans la banlieue de Zurich oscille entre 120 000 et 160 000 fr.» Cela correspond à un loyer de 600 à 800 fr. par mois au minimum. Il paraît qu'on peut aussi se procurer des appartements de quatre pièces pour 100 000 fr.; mais même cet argent ne court pas les rues. Cela ne peut pas intéresser la majorité de la population. On signale que les appartements de luxe et les maisons de vacances sont particulièrement chers suivant l'endroit où ils ont été édifiés. Il s'agit souvent d'édifices spéculatifs. Ils trouvent des acquéreurs, car ils s'adressent à une catégorie de gens à fort pouvoir d'achat. Mais il faut dire que la propriété par

## Décongestionner les villes

Un problème pour les urbanistes

*Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, la Grande-Bretagne était un des rares pays dont on pouvait dire qu'ils étaient urbanisés. Mais à l'heure actuelle, près d'un tiers de la population mondiale habite les villes. Ce changement du mode de vie a entraîné un état de congestion, avec tous les problèmes de logement, de circulation et de transport qu'il implique. Mais la décongestion des villes a fait naître d'autres problèmes, et cet article de Terence Bendixson, correspondant du «Guardian» de Londres pour les questions d'urbanisme, expose comment la Grande-Bretagne s'efforce de résoudre ces problèmes.*

Il est impossible de ne pas éprouver de sentiments complexes en face des villes. Elles pourvoient à plus de la moitié des besoins de l'humanité, mais en même temps elles sont la cause de plus de la moitié de ses maux. On ne peut négliger leur importance si l'on veut bien se rappeler que ce ne seront pas les villages du monde entier qui

---

étage n'a rien fait pour pallier le manque d'appartements pour personnes à revenu faible ou moyen.

A part les prix élevés, il y a eu apparemment d'autres défauts. On parle d'insonorisation déficiente et de manque de débarras ou autres choses de ce genre. On accepte ces inconvénients lorsqu'on a seulement loué l'appartement. Si l'on est acheteur, on y est assigné à résidence et on ne peut plus donner son congé. Ensuite, il faut prendre garde que les droits et les devoirs de chaque acheteur soient consignés avec soin et précision dans un règlement.

Cela nous permet de constater que les critiques et les avertissements que nous avons émis en son temps ont été parfaitement justifiés. La propriété par étage n'a pas permis de résoudre la crise du logement, ni d'en atténuer les effets, ni encore de normaliser les prix. Tout au contraire, elle n'a fait que favoriser la spéculation. Le meilleur moyen de lutter contre le manque de logements et aussi le plus sain: c'est la coopérative de construction. Elle accorde aux locataires un droit d'intervention et les protège contre les prix injustifiés.

(«Tagwacht»)

Max Weber

(Traduction: J.-P. Métral)