

<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>	94 (2022)
<b>Heft:</b>	3
<b>Artikel:</b>	Le nouveau concept de "propriété flexible du logement"
<b>Autor:</b>	Steiner, Pascal
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-1029640">https://doi.org/10.5169/seals-1029640</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:** 13.12.2025

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

# LE NOUVEAU CONCEPT DE «PROPRIÉTÉ FLEXIBLE DU LOGEMENT»

Face à une demande toujours plus croissante des personnes souhaitant devenir propriétaires d'un logement et un marché de plus en plus saturé existe-t-il une alternative à l'achat des «traditionnelles» propriétés par étage et aux maisons individuelles en Suisse?

PASCAL STEINER, AVOCAT-ASSOCIÉ, CURRAT & ASSOCIÉS, AVOCATS

Actuellement en Suisse, il est de plus en plus complexe pour les citoyens de classe moyenne de devenir propriétaires d'un logement. En l'état, peu de solutions sont proposées à celles et ceux qui souhaitent devenir propriétaires. La possibilité d'acquérir une part de copropriété par étage («PPE») facilite certes l'accès à la propriété, mais cette structure juridique demeure encore insatisfaisante pour de nombreux citoyens. Les coopératives de construction peuvent désormais remédier à cette situation en s'appuyant sur l'outil développé par l'association LOGEMENT SUISSE: la propriété flexible du logement. Comparativement à ses pays voisins, la Suisse est un pays dit «de locataires» avec un taux de propriété faible d'un peu plus de 36%. La raison principale pour laquelle il est de plus en plus difficile d'acquérir un logement en Suisse est le prix, toujours plus élevé, de l'immobilier et des terrains.

Face à cette situation, la force des coopératives d'habitation a toujours résidé dans le fait que le centre de l'attention est porté sur l'accessibilité de logement locatif à prix attractif. En ce sens que la maximisation du profit est relayée au second plan pour celles-ci. Les coopératives veulent proposer au travers de leur habitat et de leur espace de vie, des réponses à ce qui est vraiment important pour la population. Selon Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement, «les coopératives de construction doivent créer des logements à prix avantageux, durables et favorisant l'esprit du vivre ensemble et de la communauté<sup>1</sup>». Dans cette perspective, les coopératives de construction ont toujours joué le rôle de pionniers.

Dans l'optique de répondre au désir des personnes de devenir propriétaires de leur propre logement, l'association LOGEMENT SUISSE s'est ainsi penchée sur la question afin de trouver des alternatives aux problématiques actuelles. Après plusieurs années de recherche, l'association en question, en collaboration avec des spécialistes a développé un moyen d'ancrer la propriété individuelle dans la construction de logements d'utilité publique: c'est le modèle dit «de la propriété flexible» qui représente l'accession à la propriété par le biais de coopérative de construction. Le thème de la propriété du logement par des coopératives n'est pas nouveau. En effet, il y a toujours eu des coopératives de construction ayant réalisé des logements en propriété. Toutefois, les coopératives se limitaient à la planification, à la réalisation et à la vente, afin d'utiliser les bénéfices pour des projets de location. Dans le modèle de

propriété flexible du logement, la coopérative acquiert elle-même au moins un appartement, fait ainsi partie de la copropriété et gère l'ensemble des copropriétaires Ainsi, la coopérative reste impliquée dans l'ensemble du complexe du logement et ce même après le contrat de vente.

## Trois éléments clés

Le modèle de propriété flexible du logement repose sur trois éléments qui se distinguent des autres modèles.

### 1<sup>er</sup> point: pas de bénéfice.

En règle générale, le prix d'achat de chaque immeuble est calculé en fonction du prix du terrain, du taux d'intérêt hypothécaire, des coûts de construction ainsi des loyers escomptés. Or, dans la structure de propriété flexible, l'acheteur d'un appartement en propriété par étage accepte de renoncer à profiter d'une éventuelle plus-value immobilière en cas de revente. En contrepartie, il a l'avantage de voir la valeur de rachat garantie lors de la vente et de ne pas devoir chercher un acquéreur. L'augmentation du prix du terrain n'est pas prise en compte dans le prix de revente ou seulement sous forme de quote-part. De ce fait, la propriété devient, au fil des années, plus avantageuse que le prix du marché. Par cette structure, l'immeuble est soustrait de la spéculation immobilière. Le prix est durablement plus avantageux.

### 2<sup>e</sup> point: droit de préemption

La propriété par étage classique permet au copropriétaire de créer un droit de préemption en sa faveur ou en faveur de proches (article 712c, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil suisse). En créant un droit de préemption, le bénéficiaire peut acheter prioritairement la part de copropriété grevée du droit de préemption. Ce n'est que si le bénéficiaire du droit de préemption refuse d'acquérir le bien que la vente peut être ouverte à tout le monde.

Le modèle de propriété flexible du logement fait usage de l'article 712c, alinéa 1 CC, en accordant à la coopérative et aux autres unités un droit de préemption dont le prix d'exercice – c'est-à-dire le prix de rachat – est convenu à l'avance. Le droit de préemption est accordé en faveur de toutes les unités de propriété par étage, mais l'ordre de priorité suivant s'applique: la coopérative de construction en tant que propriétaire par étage occupe la première place, c'est-à-dire qu'elle peut acquérir le bien immobilier en propriété par étage en premier. Si la coopérative de construction exerce son droit de préemption, elle reçoit l'unité de propriété par étage vendue et a le droit de choisir si elle veut exercer son droit de préemption de

manière non limitée ou limitée selon la détermination du prix. Si la coopérative de construction n'exerce pas son droit de préemption, le tirage au sort est effectué si deux ou plusieurs des autres unités de propriété par étage exercent le droit de préemption.

Par conséquent, le droit de préemption légal des copropriétaires défini à l'article 682, alinéa 1<sup>er</sup> CC est maintenu mais modifié en ce sens que tous les autres copropriétaires renoncent à leur droit de préemption en faveur de la coopérative de construction. Ainsi, de par la loi, ce droit de préemption n'est pas limité. S'il est souhaité, il peut être limité. Par exemple en fixant le prix au prix d'achat actuel de l'aliénateur.

En outre, la coopérative de construction doit impérativement conserver au moins une unité d'étage et une unité de copropriété. Par ce biais, la coopérative reste ainsi membre de la copropriété. Elle est cependant privilégiée dans le sens où elle obtient des droits de préemption sur les unités.

### **3<sup>e</sup> point: valeur de rachat**

La valeur de rachat est un troisième point important qui diffère de la propriété par étage normale et un élément crucial de la «propriété flexible du logement». Ladite valeur est fixée mais adaptable. Le calcul de cette valeur se fait en fonction des travaux d'aménagement intérieur ainsi que des installations. Les premiers comprennent les travaux de plâtrerie, de peinture, de menuiserie, de revêtement du sol, de mur et de plafond. A titre d'exemple, pour une durée de vie modèle de trente-trois ans, il en résulte un amortissement linéaire de trois pourcents par an de l'ouvrage initial de l'aménagement intérieur. Pour les installations, ce type de logement table sur une durée de vie modèle de vingt-cinq ans, soit un amortissement d'environ 4% par an. A travers ce modèle, la structure de base du bâtiment est entièrement amortie par le fonds de rénovation et n'est ainsi pas prise en compte dans le calcul de la valeur de rachat.

Le contrat d'achat ou son règlement peut préciser les critères selon lesquels les rénovations entraînent une plus-value dans le calcul du prix de rachat. L'obligation de réserver le logement à son propre usage peut également être incluse dans les contrats d'achat. Il en va de même pour le principe selon lequel le prix d'une éventuelle location du logement en propriété par étage doit se fonder sur un loyer basé sur les coûts. Par ailleurs, les contrats peuvent prévoir de surcroît une obligation de rachat du maître d'ouvrage avec des dispositions fixant le prix. A travers ce modèle de propriété, il est ainsi renoncé au gain immobilier lors de la revente ultérieure du logement. En

Vous avez une question à poser ou vous souhaitez voir une thématique particulière abordée dans notre rubrique «Question juridique» pour un prochain numéro? Alors n'hésitez pas à adresser votre question ou thématique souhaitée à questionjuridique@habitation.ch.

revanche, les logements peuvent être acquis à un prix plus avantageux. Par ce biais, davantage de personnes peuvent devenir propriétaires<sup>2</sup>. Cela ouvre ainsi une nouvelle dimension sur un marché difficile d'accès.

En définitive, ce mode alternatif d'accès au logement est innovateur. Même si ce modèle paraît encore un peu abstrait, il a une forte marge de progression et de développement dans la partie romande de la Suisse. Ce type de logement est, en effet, déjà plus répandu dans certains cantons alémaniques, ce qui permet à un plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété et ainsi apporter une contribution contre la pénurie de logements abordables en propriété. Il y aura ainsi lieu d'être attentif et d'observer son expansion dans la région romande, en particulier sur l'arc lémanique, où l'accès en propriété au logement reste pour le moment fortement limitée. ■

<sup>1</sup> Martin TSCHIRREN, in «Revue Wohnen Schweiz», 1-2022.

<sup>2</sup> Kurt Bischof et autres auteurs, «Revue Wohnen Schweiz», 1-2022.