



# L'AVENIR DE LA PROPRIÉTÉ PAR ÉTAGES OUTILS DESTINÉS AUX COMMUNES

RAIMUND KEMPER



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**



**HSR**  
HOCHSCHULE FÜR TECHNIK  
RAPPERSWIL

FHO Fachhochschule Ostschweiz

## **IMPRESSUM**

### **Avec le soutien de:**

Office fédéral du logement OFL, canton d'Argovie, villes d'Uster et de Thalwil, communes d'Ittigen et de Spreitenbach, Schweizer Stockwerkeigentümerversand et Matma Immobilien

### **Editeur:**

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung  
Oberseestrasse 10, CH-8640 Rapperswil  
www.irap.ch, www.hsr.ch

© IRAP Institut für Raumentwicklung 2015

Tous droits réservés.

### **Auteur:**

Raimund Kemper

### **Avec la collaboration de:**

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung  
Patricia Nigg, Martin Schlatter, Joachim Schöffel

Universität de Zurich – Institut de droit  
Prof. David Dürr

Kanzlei Scholl Lienhard & Partner SLP  
Andreas Baumann

Flecto Raumentwicklung  
Heidi Berger

### **Conception:**

HSR Hochschule für Technik Rapperswil – IRAP Institut für Raumentwicklung  
Mirjam Landwehr, Sarah Keller

### **Diffusion:**

Le rapport final (en allemand uniquement) et le présent résumé peuvent être téléchargés sous forme de document PDF sur le site internet de l'OFL ([www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)).

Le rapport a été publié sous forme de livre (ISBN 978-3-9524450-1-3). Il peut être commandé auprès de l'Institut für Raumentwicklung IRAP ([info@irap.ch](mailto:info@irap.ch) ; [www.irap.ch](http://www.irap.ch))

## L'ESSENTIEL EN BREF

Les activités de planification portant sur des zones déjà construites et impliquant de nombreux propriétaires sont, pour les communes, des tâches à la fois complexes et exigeantes. A cet égard, elles sont de plus en plus souvent confrontées aux problèmes spécifiques posés par la propriété par étages (PPE), une forme particulière de copropriété qui requiert des réponses innovantes. Le rapport aborde ces défis en matière de développement de quartiers comportant des PPE et présente des outils et des recommandations pour les relever.

### 1 Contexte: la propriété par étages, un défi pour les communes

Un demi-siècle après son apparition en 1965, la propriété par étages reste une forme de propriété toujours aussi populaire et demandée. Dans le même temps, la nécessité de réaliser des travaux de rénovation se fait toujours plus pressante, au point de mettre à l'épreuve les PPE constituées jusque dans les années 1980 ainsi que celles, nombreuses, résultant des transformations de logements anciennement locatifs. Quant aux villes et aux communes, elles sont confrontées aux problèmes inhérents à la densification du tissu urbain vers l'intérieur ou à l'adaptation du milieu bâti aux nouveaux besoins en matière de logement et aux standards techniques actuels. A cet égard, les propriétaires privés sont devenus des acteurs importants qu'il convient d'associer aux projets d'aménagement.

La propriété par étages pose des problèmes spécifiques aux communes. Il s'agit d'une forme particulière de copropriété, dans laquelle chaque propriétaire détient une quote-part définie de la propriété commune (constituée p. ex. des parties communes comme le terrain, l'enveloppe et les installations techniques du bâtiment) ainsi que d'un droit exclusif sur son propre logement. Les décisions qui se rapportent à la copropriété dans son ensemble doivent être prises par la communauté des copropriétaires. De ce fait, une commune qui planifie des mesures qui ont un impact sur les parties communes doit réussir à obtenir l'assentiment de cette communauté.

Ces caractéristiques inhérentes à la propriété par étages peuvent rendre difficile le développement de projets communaux dans des quartiers qui comportent plusieurs PPE ou de grande taille dont les copropriétaires ne partagent pas les mêmes points de vue et intérêts. Dès lors, que peut faire une commune lorsque les copropriétaires ne s'accordent pas sur des mesures nécessaires d'entretien et de rénovation ? Comment appliquer des stratégies de revalorisation ou de développement urbains lorsque l'on a affaire à des copropriétaires qui ont chacun leur avis sur la question ? Les autorités communales craignent le report des travaux d'entretien et de rénovation de PPE et des difficultés accrues dans la planification et la mise en œuvre de stratégies de développement territorial.

### 2 Objectifs

Une boîte à outils très complète doit permettre aux responsables communaux d'une part de réagir en vue d'assurer la qualité des immeubles et de l'espace habité face aux besoins croissants en matière d'entretien et de rénovation dans des quartiers comptant de PPE d'un certain âge, et d'autre part, de disposer de bases d'intervention pour le nécessaire développement du milieu bâti vers l'intérieur et l'adaptation des PPE aux nouveaux besoins et aux standards techniques actuels. Ces instruments visent à la fois à répondre aux fréquentes questions liées au développement de quartiers de PPE et à renforcer l'attrait de ce type de propriété.

### 3 Outils pour les communes

En ce qui concerne le développement de quartiers de PPE, les acteurs de l'aménagement communal peuvent agir aux niveaux de la planification, de la coopération et de l'information. Les outils proposés leur permettent de piloter leur projet et de l'adapter aux problèmes particuliers qui se posent lorsque l'on doit traiter avec des PPE.

Au niveau de la planification, la commune, qui veille à l'application du droit de l'aménagement du territoire et de la construction, peut contribuer – grâce aux dispositions annexes aux procédures d'autorisation et aux plans d'affectation spéciaux qu'elle adopte – au maintien de la qualité des PPE. Par le biais de ces outils, il est en effet possible de définir des objectifs de qualité pour les bâtiments et l'espace habité ainsi que des stratégies d'exploitation à long terme des PPE. Ces réglementations servent dans le même temps de base à des outils supplémentaires tels que l'obligation faite aux communautés de propriétaires par étages de mettre en œuvre les mesures de construction, d'assainissement et d'entretien nécessaires.

En recourant à la coopération, la commune traite avec les communautés de copropriétaires d'égal à égal. Les procédures relatives au développement territorial, par exemple, lui permettent de fédérer les copropriétaires autour de projets de coopération qui ne seraient jamais lancés à l'instigation des milieux privés. Par ailleurs, en reprenant des quotes-parts de PPE, par exemple en œuvrant de concert avec une coopérative, une commune peut également résoudre les tensions qui résultent de la coexistence, souvent problématique et potentiellement conflictuelle, d'un objet de droit exclusif (le logement) et de parties communes en copropriété (parties extérieures du bien-fonds, enveloppe du bâtiment, etc.). Enfin, certaines mesures incitatives, financières ou autres, instaurées par la commune peuvent faciliter la réalisation d'actions souhaitées.

Concernant l'information des PPE, la commune dispose de plusieurs outils, qu'il s'agisse de mesures de sensibilisation ou de communication, ou encore en faisant connaître des offres de conseil et des sources de financement. Grâce à ces offres, la commune réagit de manière proactive et anticipe les besoins de nombreux copropriétaires, qui n'ont souvent qu'une conscience limitée des particularités liées à la forme de propriété qu'ils ont choisie. En les mettant en contact avec des professionnels, elle facilite le recours au conseil de gestionnaires immobiliers qualifiés.

### 4 Application des outils

Les outils visent principalement à recouper le mieux possible les intérêts des propriétaires privés et ceux des pouvoirs publics. Dès lors, il est préférable de privilégier le dialogue et la coopération, les mécanismes incitatifs et les négociations d'égal à égal plutôt que l'instauration de normes légales, même si celles-ci peuvent également contribuer à encourager les acteurs privés à coopérer. C'est dans la manière dont ces instruments seront mis en pratique que réside la clé du succès des outils. De même que, du point de vue des responsables de projets d'aménagement, les PPE vont devoir relever un défi de taille, les outils évoqués doivent eux aussi encore faire leurs preuves, en pratique. Si certains d'entre eux ont été repris et adaptés, sur le plan du contenu, à partir d'approches déjà connues en matière de planification, d'autres constituent encore de véritables inconnues pour les communes. Il faudra avoir le courage d'innover.

## Planifier



Obligation d'entretenir  
et d'assainir



Obligation  
de construire



Dispositions annexes aux  
autorisations de construire



Plan d'affec-  
tation spécial

## Coopérer



Procédures relatives  
au développement  
territorial



Reprise de quote-  
parts de PPE



Mesures incitatives

## Informer



Sensibilisation  
et information



Communication d'offres  
de conseil et de sources  
de financement