La propriété du logement pour une durée limitée, un projet CTI
Des locataires qui deviennent propriétaires

Gabrielle Wanzenried et Yvonne Seiler-Zimmermann, IFZ-HSLU

Problématique

Les Suisses sont un peuple de locataires. Et pourtant, nombre d'entre eux rêvent de posséder leur logement. Avec un taux d'à peine 40%, la Suisse est le pays occidental qui compte la plus faible part de propriétaires en raison, notamment, des coûts élevés de construction et de l'importance des fonds propres nécessaires. Une nouvelle forme de propriété permet désormais de franchir ces écueils.

La solution: la propriété à durée limitée

La propriété à durée limitée représente une nouvelle forme de jouissance. Comme son nom l'indique, la possession de l'objet prend fin après une période déterminée (p. ex. de 30 ans) en fonction de la situation familiale ou d'autres circonstances déterminées par le cycle de vie, qui correspond, en général, à la durée d'utilisation effective du bien immobilier. Comme pour la forme traditionnelle de la propriété, la propriété de l'objet est inscrite au registre foncier. L'acquéreur dispose ainsi d'un droit de propriété complet pendant la période de temps définie. À son terme, l'objet redevient la propriété de l'investisseur.

Trois atouts de taille

Cette nouvelle forme de propriété comporte en particulier trois avantages par rapport à la propriété traditionnelle. Premièrement, l'acquisition du bien est meilleur marché, étant donné que le prix d'achat ne se rapporte qu'à une partie de la durée de vie de l'objet. Comme, à l'issue de la période fixée, l'investisseur recouvre son bien et en retrouve l'usage exclusif, il peut le gérer de manière optimale et, par exemple, le rénover partiellement ou complètement selon les besoins. C'est en cela que réside le deuxième avantage de cette solution: si, dans le cas de la propriété par étages traditionnelle, il est souvent très difficile de préserver la substance du bâtiment en raison des divergences d'intérêts des copropriétaires, qui se neutralisent mutuellement lors de la prise de décision, la nouvelle forme de propriété favorise, quant à elle, la conservation de la substance des logements. Troisièmement, cette forme de placement financier est intéressante pour les investisseurs, en particulier les caisses de pension, puisqu'elle assure un cash-flow constant sur la durée, et donc des rendements à long terme. Dans une situation économique comme celle que nous connaissons aujourd'hui, qui est marquée par des taux d'intérêt très bas voire négatifs et qui met entre autres en péril la préservation du capital vieillesse, il s'agit là d'un atout décisif. La nouvelle forme de placement offre des rendements sûrs et supérieurs aux formes d'investissement traditionnelles. La préservation du capital vieillesse ne profite pas seulement à la caisse de pension qui investit, mais à l'ensemble de l'économie.