

Habitat

La minimaison, comme une réponse à la crise du logement

Nées en 2008 aux Etats-Unis, les «tiny houses» sont devenues un phénomène de société. Elles débarquent aujourd'hui en Suisse

Frédéric Ravussin

Elles ont vu le jour aux Etats-Unis, en 2008, comme une réponse rapide à la grave crise du logement qui frappe le pays à ce moment-là. Remportant un succès presque immédiat, les *tiny houses*, créées par un certain Jay Shafer, génèrent même la naissance d'un véritable phénomène de société.

Après avoir atteint l'Europe il y a un peu plus de deux ans, le concept débarque aujourd'hui en Suisse. Ces minuscules maisons (traduction littérale) en bois, montées sur roues, offrent à leurs habitants un toit bien plus confortable que celui d'une caravane ou d'un mobil-home, tout en leur permettant de réaliser de réelles économies en termes de loyers.

C'est d'ailleurs l'un des arguments principaux qui ont poussé Pascal Cornu à fonder, l'automne dernier, Swiss Tiny House Sàrl, la première société du pays à fabriquer des minimaisons. «Quand mon propriétaire a proposé de me reloger le temps de réaliser des travaux dans mon appartement, j'ai décidé de changer de mode de vie.» Le quinquagénaire se souvient alors d'un reportage vu sur une chaîne télévisée française. «Et comme j'ai toujours rêvé d'avoir ma propre cabane au Canada, le tour était joué.» Reste que les modèles qu'il découvre en Allemagne et en France ne le convainquent pas vraiment. «Je sais qu'il y a beaucoup de gens dans mon cas, qui en ont marre de ne plus rien avoir dans leur porte-monnaie une fois leur loyer payé. Alors je me suis dit: pourquoi ne pas créer une entreprise dans ce but-là?» Administrée par sa fille Mélanie Schlegel, la société est basée à Cheyres, dans la Broye fribourgeoise. Et c'est à Ependes, à côté d'Yverdon (VD), que les deux menuisiers de Swiss Tiny House construisent ces micromaisons, accessibles dès 30 000 francs, selon leur taille.

Zone grise de la loi

«Pour habiter une *tiny house*, il faut un permis de conduire, pas de construire...» Pascal



Pascal Cornu est fier: la première Swiss Tiny House sera livrée à sa propriétaire dans quinze jours. PATRICK MARTIN

Cornu n'est jamais à court de formule lorsqu'il s'agit de faire l'article de ses minimaisons. Dans la pratique, les choses ne sont pas aussi simples. Surtout que les communes, peu habituées à ce genre de demandes, ont tendance, selon Pascal Cornu, à mettre des bâtons dans les roues des personnes intéressées par ces petites maisons mobiles.

En fait, leur installation n'est pas vraiment prévue par la loi. Les micromaisons semblent tomber dans une zone grise. Chef du Service vaudois du développement territorial, Pierre Imhof est pourtant catégorique: «Il faut obtenir une autorisation communale. Vu leur taille et leur affectation, cela passe par une demande de permis de

construire, à moins d'une installation temporaire.»

Bien sûr, des exceptions existent. Mais elles concernent des constructions de type bûcher, cabane de jardin... «L'Office cantonal des constructions et de l'aménagement du territoire de Fribourg m'a assuré qu'on avait le droit de déposer les *tiny houses* sur

des terrains constructibles ou à proximité d'habitations existantes», reprend Pascal Cornu. Mais, selon Christophe Chardonens, préfet de la Broye fribourgeoise, l'objet doit être soumis à la procédure ordinaire de permis de construire, «à moins d'être implanté dans une zone de camping-caravaning».



Plus confortables qu'une caravane ou un mobil-home, les «tiny houses» sont de vraies petites maisons en bois. PHOTOS: DR

«J'aime l'idée d'un retour à l'essentiel et d'une vie plus simple»

A la fin du mois, Karin Zurbrügg et ses deux enfants de 8 et 11 ans emménageront dans leur *tiny house*, la première du genre en Suisse. Longue de 8 mètres et posée sur des roues, la petite maison autonome de 20 m² prendra ses quartiers sur un terrain près de Morges (VD). «Je cherchais un habitat alternatif et j'ai découvert sur Facebook que ces maisons arrivaient en Suisse. Une de mes amies en possède déjà une aux Etats-Unis, explique cette professeure de yoga. J'aime l'idée d'un retour à l'essentiel et d'une vie plus simple. Elle est écologique et permet d'être en harmonie avec la nature. J'avais d'abord pensé aux maisons containers, mais elles sont plus difficiles à installer et nécessitent des raccordements. Quant à la caravane, on ne peut pas y vivre toute l'année. La *tiny house* était la meilleure option.»

Autre argument en sa faveur: son prix de 60 000 francs. Cette maman célibataire va ainsi réduire son loyer d'environ 70%, en ne payant que l'emplacement de sa maison mobile. Si commander le logement s'est fait rapidement, trouver un endroit où l'installer a pris un peu plus de temps que prévu. Ce petit nid douillet est construit en cèdre rouge: «C'est un bois léger. La *tiny house* ne doit pas dépasser 3,5 tonnes afin de pouvoir rouler.» A l'intérieur, tout est pensé pour vivre en parfaite autonomie: «Nous avons des toilettes sèches, des panneaux solaires, un poêle à bois, des réservoirs



Karin Zurbrügg. Cette mère de deux enfants est la propriétaire de la première maison Swiss Tiny House, qui sera installée près de Morges. DR

d'eau pour la cuisine et la salle de bains qui sont chauffés au gaz. Il y aura aussi Internet.» Deux petites mezzanines serviront de chambres aux enfants tandis que la pièce à vivre du bas sera à la fois le salon et la chambre à coucher de la maman. Avant d'installer la famille dans ce micrologis, l'heure est au tri: «Je ne garde que le nécessaire. J'ai beaucoup voyagé et j'ai l'habitude de vivre simplement.» Les enfants, qui habitent la moitié du temps chez leur papa, se réjouissent déjà de cette nouvelle maison. «Le concept se développe bien en Europe. On pourra peut-être imaginer un système d'échange de maisons pour les vacances», rêve déjà Karin Zurbrügg.

Rebecca Mosimann

Swiss Tiny House, les chiffres clés

Prix La Swiss Tiny House coûte entre 30 000 francs et 60 000 fr.
Surface La petite maison montée sur roues mesure entre 6 et 8 mètres de long sur 2,5 m de large. Soit 15 m² à 20 m².
Hauteur La hauteur sous plafond de 3,20 m permet d'augmenter

sensiblement la surface habitable grâce à l'installation de mezzanines.
Poids Construite avec des matériaux légers, une *tiny house* ne doit pas peser plus de 3500 kg, afin de pouvoir être tractée sur toutes les routes suisses et européennes.

C'est votre droit

Quand doit-on payer l'impôt sur les gains immobiliers?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier
Secrétaire général de la CGI *



Question de Stéphane M, de Troinex: «Je suis propriétaire d'un appartement et souhaite le vendre. Suis-je soumis à l'impôt sur les gains immobiliers si j'achète un nouveau logement avec le produit de cette vente?»

Si le vendeur réalise un bénéfice dans le cadre de la vente de son bien immobilier, cette plus-value sera soumise à un impôt sur les gains immobiliers. Cet impôt constitue donc un impôt spécial qui est perçu pour autant que le propriétaire réalise un bénéfice. Cet impôt ne s'applique pas aux professionnels de l'immobilier.

Selon la loi, lorsque le vendeur, dans un délai de cinq ans, utilise le produit de la vente pour acquérir, construire ou transformer un immeuble de même nature, l'impôt perçu peut être remboursé. On parle alors de «remploi». Sous réserve des propriétés agricoles et des immeubles cédés à des corporations de droit public, seul le logement occupé par le propriétaire peut faire l'objet d'un emploi. Le remboursement de l'impôt interviendra lorsque l'immeuble de remplacement se trouve en Suisse. Un emploi intercantonal est donc possible.

Un réinvestissement de la plus-value réalisée lors de la vente dans l'achat d'une nouvelle résidence principale permet de reporter l'impôt sur les gains immobiliers. En effet, la perception de l'impôt est différée lorsque le vendeur réinvestit le tout ou partie du bénéfice réalisé dans l'acquisition d'un nouveau logement qui remplit la même nature, ce qui n'implique pas que le nouveau logement soit de taille identique ni de qualité semblable au bien vendu. Le remboursement est également possible lorsqu'il y a utilisation du produit de la première vente pour construire un bien immo-

bilier sur un nouveau terrain ou transformer un immeuble de même nature. L'impôt remboursé sera ainsi exigible lors de la vente de l'immeuble de remplacement.

Précisons, par ailleurs, que le Tribunal administratif genevois a jugé, dans un arrêt récent, que si le contribuable doit payer l'impôt lorsqu'il vend l'immeuble de remplacement, il n'est pas possible d'utiliser tout ou partie du bénéfice qu'il a perçu pour acheter et occuper un nouveau logement. Une fois que le produit de la vente d'un immeuble est utilisé pour l'achat d'un logement, il n'est donc pas permis de l'utiliser une nouvelle fois pour l'acquisition d'un autre immeuble.

Dans le cas de notre lecteur, un emploi semble donc possible s'il ne s'écoule pas plus de cinq ans entre la vente et le rachat de son nouveau logement, étant précisé que n'est remboursé que l'impôt relatif au bénéfice qui a été effectivement investi, en plus du prix de revient du premier logement.

* CGI: Chambre genevoise immobilière

www.cgionline.ch



PUBLICITÉ

MOSER VERNET & CIE

LE MEILLEUR LIEN VERS L'APPARTEMENT DE VOS RÊVES

www.moservernet.ch

La chronique du notaire

L'usufruitier a des droits et des devoirs sur le logement

Jérôme Schöni
Chambre des notaires de Genève



Peut-être êtes-vous, ou serez-vous confronté un jour, au droit d'usufruit sur un bien immobilier. Cet usufruit peut être constitué du vivant, par exemple par donation du bien immobilier avec réserve d'usufruit en faveur du donateur et éventuellement de son conjoint, mais également au moment d'un décès, par testament.

Quels sont alors les droits de l'usufruitier? Celui-ci a d'abord un droit d'usage et de jouissance sur le bien immobilier. Cela signifie qu'il a le droit d'y habiter et d'y héberger n'importe quelle personne, qu'il s'agisse d'un proche ou d'un tiers. Il peut aussi ne pas y habiter et le louer, voire le laisser vide. Il a le droit de percevoir les «fruits naturels» (blé, pomme, salades, etc.) ainsi que les revenus

(loyers ou fermages payés par un locataire).

L'usufruitier a, d'autre part, le droit de gérer le bien immobilier, ce qui implique notamment de décider de faire les travaux d'entretien et de réparation nécessaires. Ce droit lui permet encore de cultiver la parcelle, d'entretenir le jardin, de participer à l'assemblée des copropriétaires et d'y voter.

Les droits de l'usufruitier peuvent toutefois être limités par convention entre les parties: Cela peut porter par exemple sur une interdiction de louer l'immeuble, une possibilité de ne le louer qu'à certaines personnes en particulier, etc.

En contrepartie de ces droits, l'usufruitier a aussi certains devoirs. Il a, premièrement, l'obligation d'entretenir le bien (nettoyage régulier) et de procéder aux réparations courantes (remplacement des vitres cassées, les ampoules, réparation des appareils ménagers, etc.). Mais si des travaux plus importants (réfection du toit ou d'une façade par

sonnes en situation difficile. Quant à l'Yverdonnois François Mayerat, il réfléchit à l'opportunité d'en installer sur son terrain pour les louer à des étudiants. Si l'esprit n'est pas tout à fait comparable au mouvement qui s'est créé aux Etats-Unis autour de ces minimaisons, elles serviraient là aussi des personnes aux moyens financiers limités.

exemple) doivent être effectués, ils seront entièrement à la charge du nu-propriétaire.

L'usufruitier doit assurer le bien immobilier contre l'incendie et les autres risques, tels que les dégâts d'eau, et s'acquitter des primes. Il est conseillé à l'usufruitier de contracter une assurance responsabilité civile.

L'usufruitier a, enfin, l'obligation d'assumer certaines charges; en l'occurrence les frais liés à l'entretien ordinaire, les intérêts hypothécaires (mais pas l'amortissement de la dette) ainsi que les impôts relatifs au bien immobilier. En effet, fiscalement, l'usufruitier est considéré comme propriétaire: il est donc imposé, pour l'impôt sur la fortune, sur la valeur de l'immeuble et, pour l'impôt sur le revenu, sur sa valeur locative ou sur les loyers encaissés. Il pourra toutefois déduire les intérêts hypothécaires qu'il paie.

www.notaires-geneve.ch



PUBLICITÉ

GENEVE naef

GENÈVE

Av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17

Route de Florissant 57
case postale 30
1211 Genève 7

Tél: +41 22 839 39 39
geneve@naef.ch

En un mot, naef

GENÈVE - NYON - LAUSANNE - VEVEY - NEUCHÂTEL - LA CHaux-DE-FONDS

www.naef.ch