

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 255 MARS 2022

Dossier

Surélever?

–

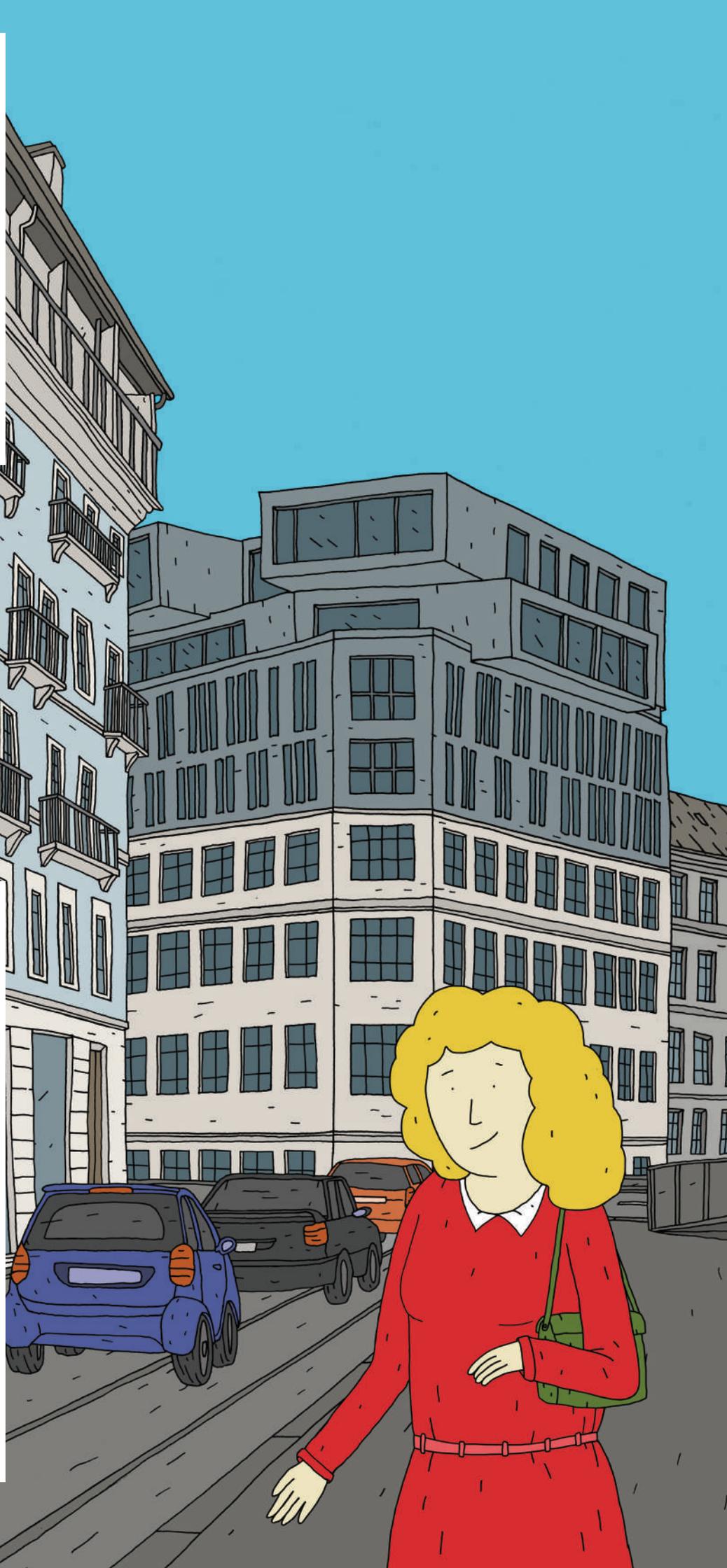
Genève

Initiative sur
les rénovations
énergétiques

–

Vaud

Préempter
pour loger





© «Mieten+Wohnen».

13

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3**SUISSE**

Une étude du BASS révèle un marché locatif obèse et inégalitaire pp.4-5

SUISSE

Bataille sur le droit du bail p.6

DOSSIER

Les surélévations? Un procédé complexe et qui fait débat pp.7-10

GENÈVE

Rénovations énergétiques: initiative p.11

VAUD

Contrôler le foncier pour protéger p.12

BÂLE-VILLE

Une LDTR est née p.13

VOS DROITS

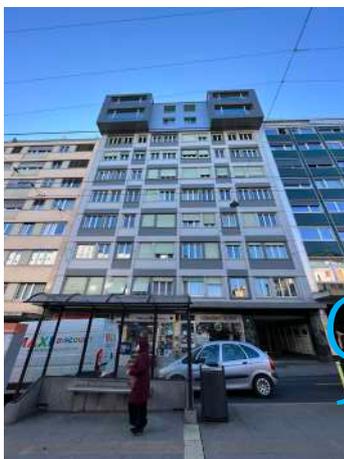
Quand la clause est nulle! p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15**BRÈVES** p.16

12



© Keystone



© St.H.

9

Couverture: illustration Jehan Khodl.

STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement**Créer une ville sur la ville?**

Chères lectrices, chers lecteurs de *Droit au logement*, les premières lignes de cet éditorial vont à Henriette Schaffter, journaliste, mais aussi enseignante dans le domaine de la réinsertion sociale, basée à Delémont. Durant quatre années, elle a assumé la rédaction en chef de ce journal associatif romand de combat. Elle l'a mené d'une main de maître, comme l'attestent plusieurs messages qui lui sont parvenus. Qu'elle soit ici chaleureusement remerciée pour son travail. L'ASLOCA lui souhaite une belle continuation dans sa route professionnelle.

Dans ce numéro, l'attention de «Droit au logement» s'est focalisée sur la question des surélévations. Ce procédé, vieux comme la construction, est-il susceptible de participer à résoudre la crise du logement dans des villes? Dans quelle mesure? Et avec quels effets sur les locataires en place et à venir?

Notre dossier s'appuie sur un cas d'école, qui a permis la création de 50 logements en ville de Genève. Les spécialistes estiment que la surélévation en question a été plutôt bien menée. D'autres voix sonnent l'alarme et dénoncent un procédé économique qui aboutit à la création de logements chers.

Des critiques invitent aussi à considérer le rehaussement d'immeubles sous un angle plus large. Pourquoi densifier des centres déjà très compacts, plutôt que de construire en zone villas? Pourquoi déclasser des terrains si c'est pour n'autoriser au final que de faibles densités? Comme dans tout débat, les bonnes réponses sont nuancées. Une ville n'est jamais immobile. C'est le jeu des forces en présence qui détermine les résultats. Et, bien sûr, l'ASLOCA tient son rôle dans cette partition complexe.

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Amsterdam, Paris, Berlin, Londres ou San Francisco. A l'échelle mondiale les grandes villes sont devenues la proie des investisseurs à la recherche de hauts rendements. La Suisse, avec en première ligne Zurich, Bâle ou Genève, n'échappe pas à cette ruée. Les loyers explosent. Les populations souffrent. Il suffit d'introduire dans un moteur de recherche le nom d'une ville et le mot «loyer» pour en prendre la mesure. Explosion des prix, défaut massif de paiement des loyers, menaces d'expulsion, sans-abrisme. C'est une litanie.

La mutation rapide du type de propriétaires de l'immobilier résidentiel locatif est la raison principale de ce dérèglement. Un père de famille possédant un petit immeuble de quelques appartements, dont l'un est affecté à son logement et à celui de sa famille, n'agira pas à l'égard de ses voisins locataires de la même manière qu'un fonds d'investissement immobilier. Coté en bourse, l'intérêt exclusif de ce dernier est de maximiser les rendements.

Or, connaître qui détient le parc des logements locatifs reste un défi en Suisse, compte tenu de l'existence de 26 registres fonciers cantonaux et d'un accès restreint aux données. Seuls les chiffres globaux publiés en 2000 et annuellement depuis 2017 par l'Office fédéral de la statistique permettent d'avoir une vision générale de l'évolution de la propriété immobilière des logements. Des recherches journalistiques récentes donnent un aperçu de la réalité de certains marchés locaux. Je pense notamment aux médias indépendants pur web www.bajour.ch ou www.reflekt.ch. Ceux-ci n'hésitent pas à développer des méthodes originales, ainsi à Bâle, où 7000 bénévoles ont été sollicités pour collecter les données.

Longtemps, la majorité des logements locatifs a été détenue par des particuliers. En 2000, c'était encore le cas de 57,3% de ceux-ci. En 2020, le paysage a bien changé. Les particuliers n'en détiennent plus que 47,2%. Parallèlement, au cours de ces vingt ans, les banques, les assurances, les caisses de pensions et les fonds d'investissement ont accru massivement leur part du marché. Elle est passée de 23% à 33% du parc des logements locatifs. Cette augmentation fulgurante de leur part du marché s'explique par la ruée de ces investisseurs vers la construction ou l'acquisition des nouveaux immeubles locatifs. Ainsi, depuis 2000, plus de 53% des logements locatifs nouvellement construits sont propriété

de ces acteurs exclusivement orientés vers le rendement. La main-mise des requins financiers sur l'immobilier s'accroît d'année en année. A Genève, en 2021, les investisseurs financiers et les sociétés de construction se sont adjugé 57,5% du parc immobilier !

Menée en 2021, la recherche bâloise «Wer gehört Basel?» (*A qui appartient Bâle*: ndlr) a permis de montrer que le marché immobilier de la ville de Bâle est dominé par deux banques (Credit Suisse et UBS), quatre assurances (Baloise, Zurich, Swiss Life et Helvetia) et la Caisse de pension du personnel de Bâle-Ville. Ces investisseurs possèdent une part de 29,7% du marché. Ce sont ces acteurs économiques qui procèdent aux résiliations de baux en masse afin de vider les immeubles, rénover et changer le standing des logements. Ils augmentent massivement les loyers en contournant le droit du bail. Au final, les loyers bâlois et le produit de leurs augmentations abusives filent à Zurich financer les dividendes versés aux actionnaires.

A Zurich, au cours des 15 dernières années, la part du logement locatif propriété des sociétés, des caisses de pensions et des fonds de placement est passée de 22% à 28%. Sur les 25 000 nouveaux logements construits pendant cette période, 20 000 l'ont été par les sociétés commerciales.

Cette mainmise explique l'augmentation particulièrement forte dans cette ville des loyers initiaux ou après rénovation. Le capital étranger adore l'immobilier suisse. Ainsi BlackRock. En 2010, ce géant de la finance possédait 100 millions de francs dans l'immobilier de notre pays. En 2020, il détient près de 2 milliards de francs, grâce à ses parts dans 17 sociétés. Les rendements filent à New York. Cela montre la nécessité d'accroître la transparence du marché, d'introduire des limitations au capital étranger sur l'immobilier et de protéger efficacement les locataires.



FINANCIARISATION



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Hold-up sur le marché locatif!

Une étude récente sur les rendements de la location confirme le niveau abusif des loyers en Suisse. En 2021, plus de 10 milliards de francs ont été perçus indûment.

Le Bureau d'études de politique du travail et de politique sociale (BASS) vient de publier l'étude «Evolution et rendements sur le marché de la location 2006-2021». Les résultats de cette enquête, réalisée sur un mandat de l'ASLOCA Suisse, sont effarants. Le premier élément que l'étude met en avant est la dimension énorme du marché de la location en Suisse, qui en fait le plus grand du pays. Fin 2021, la valeur des 2,3 millions de logements loués atteignait près de 1165 milliards de francs et le montant global des loyers payés par les locataires pour cette année-là s'est élevé à près de 40 milliards de francs. Une somme faramineuse qui sort des poches des locataires pour rejoindre celles de bailleurs et bailleuses.

Hausse injustifiée des loyers

Ce volume de loyers ne peut être atteint que par des augmentations qui ne respectent pas les règles du droit du bail. L'étude BASS montre qu'entre 2006 et 2021, les loyers ont subi en Suisse une hausse nettement supérieure au coût de la vie (voir graphique ci-contre). Elle dépasse la hausse à laquelle on aurait pu s'attendre compte tenu de l'évolution des principaux facteurs de coût définis par la loi et d'une rémunération des fonds propres investis conforme aux exigences légales.

La différence sur ces seize années s'élève à 78 milliards de francs au total, soit en moyenne 5 milliards de francs par année (voir graphique en page 5)! Ce gigantesque transfert indu représente pas moins de 15% des loyers nets versés durant cette période. Pour chaque logement, cela correspond pour la période considérée à une ponction de 200 francs par mois en moyenne dans la poche des locataires par les bailleurs et des bailleuses.

Transfert indu de 10 milliards de francs

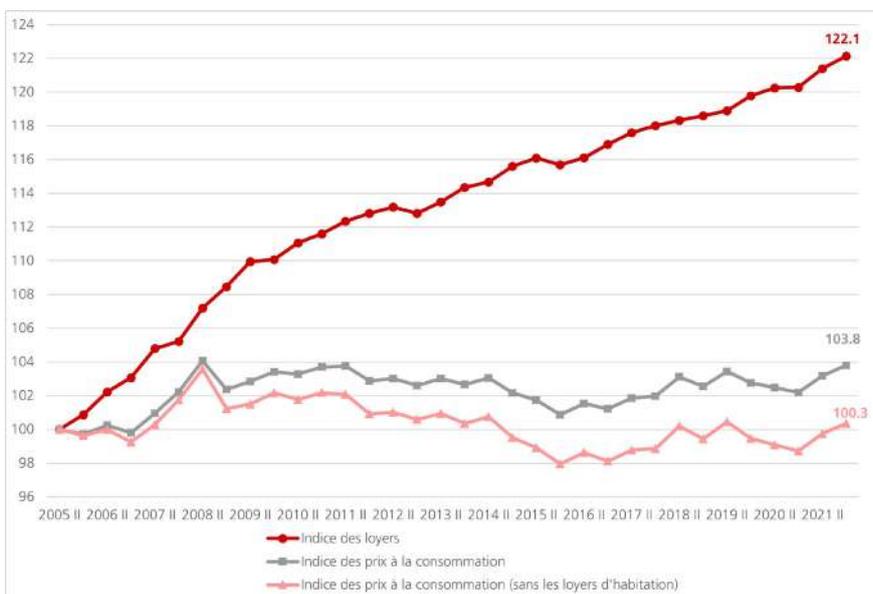
Si l'on s'arrête seulement sur l'année 2021, le transfert indu en faveur des bailleuses et bailleurs est estimé pour l'ensemble de la Suisse à 10,4 milliards de francs, soit 26%

des loyers payés au cours de l'année. Cela équivaut en moyenne à 370 francs par mois et par logement loué. C'est un hold-up permanent contre les locataires de ce pays. Au vu du comportement des bailleuses et bailleurs et des lacunes quant au contrôle des loyers du droit du bail cela n'est malheureusement pas près de s'arrêter.

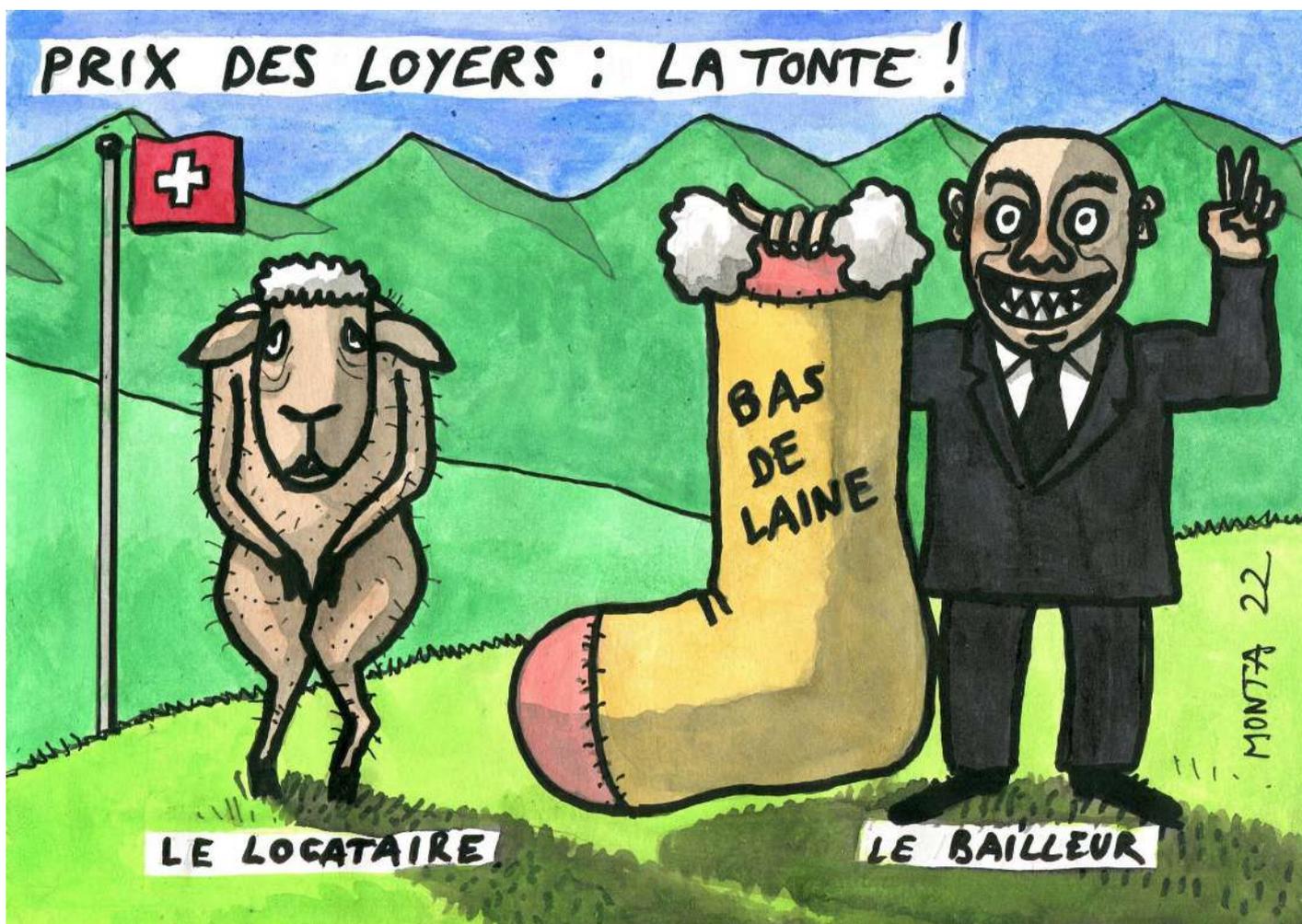
Un taux d'effort inégalitaire

L'étude menée par le BASS montre également que les ménages de locataires, surtout les plus faibles économiquement, paient toujours plus pour leur logement. En moyenne, les ménages locataires affectent 21,9% de leur revenu disponible au loyer. Malgré une augmentation du revenu disponible, c'est une part de 1% de plus qu'il y a neuf ans. Pour les ménages aux ressources les plus faibles, la part du loyer est nettement plus élevée. Ainsi, les personnes seules

Les personnes seules à la retraite déboursent en moyenne 35,3% de leur revenu disponible pour leur loyer.



Indice des prix à la consommation, indice des loyers effectifs et indice des loyers attendus sur la base des principaux facteurs de coût pertinents selon le droit de bail en vigueur, entre novembre 2005 et novembre 2021. Source: OFS et BASS.



Dessin de Monta pour l'ASLOCA.

à la retraite déboursent en moyenne 35,3% de leur revenu disponible. Pour les ménages ayant les revenus les plus bas, soit les 20% des revenus les plus bas, c'est encore plus scandaleux. La part du loyer sur le revenu disponible atteint l'insoutenable proportion de 45%, soit quasi un franc sur deux pour payer son loyer !

Baisse des coûts pour les nantis

Un examen de l'évolution des dépenses des ménages entre 2006 et 2017 fait apparaître que le taux des dépenses pour le logement a baissé de 12% à 10% pour les ménages à hauts revenus, c'est-à-dire pour les 20% des revenus les plus élevés. Or cette proportion est passée de 32% à 36% pour les ménages à bas revenus

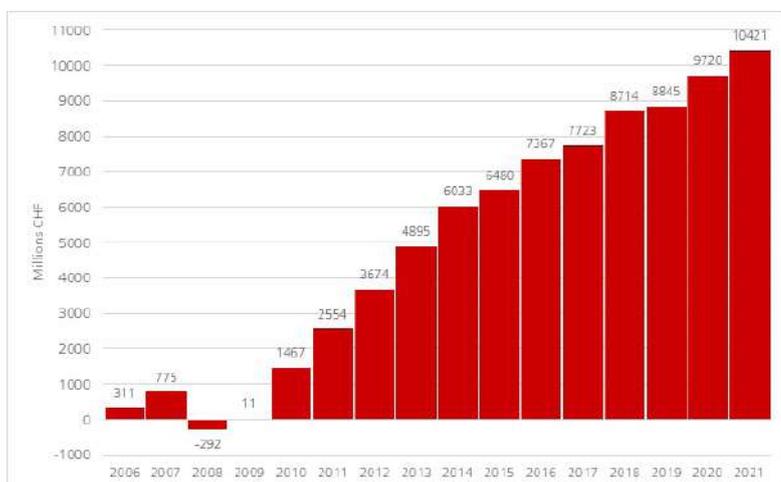
(pour les 20% des revenus les plus bas). Cet accroissement insupportable des inégalités, la majorité de droite au Conseil fédéral et au Parlement refuse de la voir. Cette réalité n'est pas prise en considération pour définir les politiques publiques, notamment quant au droit du bail.

Rendements immobiliers en hausse

L'étude du BASS révèle que, contrairement à ce que les organisations immobilières et leurs relais parlementaires affirment sans cesse, les rendements de l'immobilier de location se portent à merveille! La rentabilité annuelle des investissements immobiliers de location aurait dû atteindre selon le droit du bail une moyenne annuelle de 2.7%. Or le rendement annuel des actions immobilières a atteint 7.4% en moyenne. C'est plus que les obligations de la Confédération à dix ans pendant les seize dernières années, qui elles ont offert un taux d'intérêt moyen de 0.9%.

Afflux de capitaux étrangers

C'est plus aussi qu'un investissement sur le marché suisse des actions qui a permis d'atteindre un moyenne de 6.4%. La location de logements est donc une opération lucrative qui explique l'afflux de capitaux, notamment étrangers, dans ce secteur.



Evolution du transfert annuel de richesses des locataires au profit des bailleurs/baillereses entre 2006 et 2021, en millions de francs (point de départ: 2005). Source: OFS et BASS.



CHRISTIAN DANDRÈS
Conseiller national
ASLOCA Genève

Pour un droit du bail plus facile à défendre

L'ASLOCA milite pour une réforme du Code de procédure civile fédéral. Elle vise à assurer un accès plus aisé des locataires à la justice.

La mise en œuvre du droit du bail repose sur les épaules des locataires. Ces derniers doivent agir en justice pour contester un congé ou un loyer abusif ou encore pour demander une indemnité en cas de défaut dans le logement ou de nuisances.

C'est une grande faiblesse du système de protection des locataires. La seule exception concerne les hausses de loyer après des travaux de rénovation ou d'assainissements énergétiques. Certains cantons comme Genève, Vaud, Neuchâtel et maintenant Bâle-Ville (voir page 13) contrôlent automatiquement les loyers après travaux avec parfois un plafonnement de ceux-ci.

Accès à la justice difficile et coûteux

Agir en justice exige des locataires de respecter des règles de procédure civile. Depuis 2011, celles-ci sont compilées dans le Code de procédure civile fédéral. Lors de son introduction, les locataires ont eu chaud. Les milieux immobiliers se sont activés pour que le Parlement fédéral empêche les locataires de se défendre en faisant appel aux différents services juridiques de l'ASLOCA ou interdise aux cantons de prévoir ou de maintenir la gratuité des procédures.

Dix ans après l'introduction du Code, un bilan sévère peut être fait pour les locataires mais aussi pour les autres justiciables. L'accès à la justice est difficile et coûteux. Ce constat est partagé par le Conseil fédéral, qui envisageait une réforme dont la portée a finalement été réduite. Le dossier est débattu au Conseil national.

Le risque de perdre ses droits

Dans ce cadre, l'ASLOCA fait valoir plusieurs modifications destinées à favoriser la défense des locataires. Il s'agit tout d'abord de supprimer la règle qui sanctionne durement le locataire qui conteste une hausse de loyer ou

un congé et qui ne se présente pas lors de la première audience de conciliation ou se fait représenter. La loi actuelle prévoit que le tribunal classe l'affaire. Cela a pour conséquence que le locataire perd ses droits et son logement ou doit supporter la hausse de loyer que le bailleur veut lui imposer.

Favoriser une procédure simple

Il s'agit également de soumettre tous les litiges en matière de baux et loyers à une procédure simple et facile à mettre en œuvre. Plus les règles sont complexes et plus le travail est important pour le juriste ou l'avocat, partant plus la procédure coûte chère.

La bataille parlementaire va se heurter aux milieux immobiliers.

La procédure applicable à l'évacuation du locataire est beaucoup trop favorable au bailleur puisqu'elle permet de trancher en une audience, sans conciliation obligatoire, le sort du logement. Couplé à l'absence totale de protection en cas de défaut de paiement, ce système permet au bailleur d'évacuer un locataire en quelques semaines, sans solution de relogement. Ce système inhumain est aujourd'hui une menace pour de nombreux locataires.

La droite attaque les locataires

Cette bataille parlementaire va se heurter aux représentants des milieux immobiliers qui verrouillent toute avancée en matière de défense des locataires au Parlement fédéral. Leur présence est massive. Deux exemples? Philipp Matthias Bregy, chef du groupe parlementaire du Centre, qui siège au comité de l'association des propriétaires immobiliers. Ou Olivier Feller, secrétaire de la Fédération romande immobilière.



La procédure applicable à l'évacuation du locataire est beaucoup trop favorable au bailleur. | Image Keystone



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

PEUT-ON CONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE?

Là où il reste de l'espace dans la ville, la surélévation d'un immeuble permet de créer de nouveaux logements. Pourtant, cette option reste marginale, car rehausser un bâtiment est une opération complexe et coûteuse. Chantier, loyers, ombre, espace public, services collectifs: l'impact d'une surélévation est multiforme.

Dans un pays régi par une loi qui pousse à créer la ville en ville pour éviter le mitage, la possibilité de surélever les immeubles fait partie de la panoplie des moyens envisagés pour créer du logement. Le rehaussement d'un immeuble côtoie d'autres mesures favorisées par l'Etat, comme la densification de la zone villas, la réalisation de logements sur des friches industrielles, la création de quartiers en zone périurbaine, etc.

Mais une chose dans l'autre, cette pratique subit de nombreuses limitations. D'abord, elle reste relativement suspecte, les locataires craignant à juste titre un impact de ce type de travaux sur leur habitat et sur leur loyer. «Les surélévations ne participent pas à la création de logements, c'est plus de la spéculation», estime tout de go le député et ancien conseiller administratif et responsable des Constructions en ville de Genève Rémy Pagani.

Une pratique limitée par ses coûts

«Cette idée de construire la ville, soutenue en son temps par le conseiller d'Etat PLR Mark Muller, n'a permis que la réalisation de quelques centaines de logements», ajoute ce politicien. Pour lui, cette pratique serait vouée à l'échec, pour des raisons liées aux coûts de la construction, couplées aux limitations imposées par la loi. Et de rappeler une période où les travaux de rehaussement avaient donné lieu à de sérieuses dérives. Entre 2008, date de l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi sur les surélévations qui permet d'aller plus haut, et une jurisprudence de 2015, Genève avait vu apparaître sur le marché des logements en surélévation hors de prix. Un fait domine: surélever un immeuble coûte

cher. Par rapport à l'élévation d'un immeuble neuf, les coûts représentent une hausse moyenne de 50%, indique Grégoire Martin, architecte associé du bureau Lacroix-Chessex. Il a piloté le rehaussement de neuf allées à la rue de Lausanne (voir photo ci-contre) sur un immeuble situé à l'entrée de Genève. Ce projet de 35 millions de francs, bouclé en 2020, a permis la création de 50 logements sur trois étages additionnels. La Ville de Genève a fait des remarques, mais elle ne s'est pas opposée à ce plan. L'opération a aussi été suivie par l'ASLOCA, qui a négocié à la baisse les prix de location des nouveaux logements.

Négociation sur les loyers

La pratique autorise au maximum un doublement du prix plafond fixé par la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation. Ce plafond est fixé à 3538 francs actuellement. Cependant, le propriétaire pourra procéder à une hausse des loyers après une période de cinq ans. Que les locataires pourront contester le cas échéant. «Les prix prendront l'ascenseur», critique Rémy Pagani. Il arrive en outre que des bailleurs fixent dans le bail une augmentation à la sortie de la période contrôlée. Si le locataire ne conteste pas cette hausse dans les trente jours, celle-ci est actée.

Comme c'est souvent le cas lors de surélévations, le propriétaire a procédé à des rénovations. A la rue de Lausanne, les allées et les portes palières ont été refaites. L'isolation du bâtiment a été améliorée. Les travaux ont aussi permis de prévoir un raccordement prochain à un système de chauffage à distance.

Suite en page 8



Surélévation de 3 étages aux allées 137 à 147 de la rue de Lausanne, à l'entrée de Genève. Ce projet a abouti à la création de 50 logements. | Image: Olivier di Giambattista

Un cheminement ardu

Avant de pouvoir tabler sur une surélévation de son immeuble, un propriétaire doit se livrer à une analyse en profondeur de son projet. A Genève, les autorités mettent à sa disposition une méthode développée par un professeur de l'EPFL et un architecte (voir p10). Le rehaussement à la rue de Lausanne est un exemple d'un projet réalisé dans un environnement favorable. La structure de l'immeuble était saine, permettant l'ajout d'une nouvelle

structure en béton. Les étages supplémentaires n'allaient pas gêner de voisins, puisque l'immeuble fait face à des bureaux et à un parc. La physionomie de l'ensemble resterait harmonieuse, du fait de la présence de toits plats. Ce travail a d'ailleurs été primé par la revue «archithese».

Les collectivités sont aussi attentives aux questions d'aménagement urbain et de gestion de la voirie. Une surélévation implique d'intégrer des nouveaux habitants dans un réseau qui

comprend les égouts, le chauffage, la collecte des poubelles, les places pour les vélos, etc.

La Ville de Genève calcule aussi les incidences sur la planification scolaire. La question énergétique est au tout premier plan. D'une part, nombre de propriétaires envisagent la possibilité d'une surélévation au moment où une rénovation s'impose. De l'autre, le Service cantonal de l'énergie considère les travaux en tenant compte de l'immeuble comme faisant un tout, indique Grégoire Martin.

Le nombre de surélévations dans les villes de Genève et de Lausanne montre un intérêt ou une faisabilité limités

Est-ce le signe que les communes et cantons n'apportent à la question des surélévations qu'intérêt moyen? En tout cas, les administrations communales et cantonales ont pris un moment pour récolter des statistiques en la matière. Entre 2015 et 2021, la Ville de Genève s'est prononcée sur environ 320 requêtes portant sur des surélévations. Les préavis de cette municipalité montrent une répartition d'environ un tiers pour les requêtes préavisées favorablement (36%), un tiers pour les demandes de modification des projets ou de production d'informations complémentaires (34%) et un tiers les refus (30%). Les critères généraux sont explicités selon une méthode dite A.B.C.D (voir p10). Il s'agit notamment de repérer le statut de l'immeuble dans l'ilot et le quartier, d'analyser l'impact de la surélévation sur le voisin et d'identifier la pertinence du parti-pris architectural par rapport à l'existant. Les critères semblent précis, mais en réalité «ils laissent une assez grande marge d'interprétation», estime l'architecte genevois Grégoire Martin.

A Lausanne, les chiffres sont plus bas qu'à Genève. Entre 2014 et 2021, la ville a vu la création de 291 logements nés de rehaussements. Et encore, le terme surélévation peut être questionné, souligne la commune. Les autorisations concernent en effet des bâtiments existants très bas, des maisons individuelles ou des garages, qui sont transformés et agrandis pour en faire des immeubles d'habitation. «Ces travaux ne correspondent pas à la notion de surélévation telle qu'elle est généralement appréhendée, à savoir l'ajout d'un ou deux étages à un immeuble existant», souligne la conseillère en communication du syndic. Les surélévations à Lausanne vont souvent de pair avec des projets d'assainissement énergétique des façades et des toitures. Elles concernent donc principalement des bâtiments élevés avant les années 1980. Enfin, les projets autorisés, qui aboutissent à une réalisation, sont assez faibles. C'est en partie lié à la typologie de la ville de Lausanne. La surélévation reste donc plutôt anecdotique et réservée à de grands logements, a priori plutôt haut de gamme.

Le poids d'un chantier

En amont et en aval d'un rehaussement, la question de la communication est cruciale, ajoute cet architecte. «Le logement est par définition chargé d'affect. Il faut donner toutes les infos et ne rien cacher.» La LDTR oblige le propriétaire à informer les locataires. A la rue de Lausanne, des séances d'information ont été organisées pour les habitant.e.s des 180 appartement initiaux.

Vient ensuite le chantier. Et là, les locataires sont placés en première ligne. Dans le cas de cette surélévation genevoise, le propriétaire a proposé la mise en place d'échafaudages partiels, installés à partir du haut de l'immeuble. Une façon de réduire l'impact des travaux. Dès qu'ils sont informés d'un tel projet, les locataires peuvent faire valoir leur droit à des compensations. «Il peut s'agir d'une demande de baisse du loyer ou de travaux à réaliser dans les appartements. Dans tous les cas, il faut informer les locataires qu'une négociation est possible et je souligne qu'il existe des propriétaires qui sont attentifs à ces questions», avance Grégoire Martin.

«Le rehaussement d'un immeuble reste une option, notamment lorsque le projet va de pair avec des mesures d'assainissement énergétique.»

Grégoire Junod, syndic de Lausanne



Surélévation à la rue de la Servette, en rupture avec la physionomie de la rue. | Image: Stéphane Herzog

Lausanne surélève peu

La densification peut-elle participer à la création de logement? La question se pose différemment de ville en ville. Le syndic de Lausanne, le socialiste Grégoire Junod, n'a pas une position très éloignée de celle de son ancien homologue genevois. «La surélévation n'est pas aujourd'hui le mode de densification qui contribue le plus à la création de nouveaux logements à Lausanne, explique-t-il. Ce procédé ne permet que très rarement de proposer du logement à loyer abordable.»

Une ville en pente

Cependant, estime ce magistrat, le rehaussement d'un immeuble reste une option, «notamment lorsque le projet va de pair avec des mesures d'assainissement énergétique des façades et des toitures». De plus, dans une ville en pente, où la préservation des vues et du patrimoine bâti est importante, il est difficile de réaliser des surélévations considérées comme bien intégrées et de qualité, souligne le magistrat lausannois.

La surélévation est-elle alors «une feuille de vigne qui cache le sexe des promoteurs», comme le dit Rémy Pagani?

Les architectes et urbanistes interrogés dans ce dossier défendent une approche pragmatique de la question des surélévations. «Pour offrir du logement, il faut tabler large, estime l'urbaniste Bruno Marchand, qui rappelle à son tour la loi fédérale sur l'aménagement du territoire de 2014, dont la devise est de construire la ville en ville. Cette approche intègre le principe de rehaussement, mais aussi la construction de nouveaux quartiers dans des zones déclassées, comme dans le cadre du projet genevois Praille-Acacias-Vernets.»

La ville droite ou en patchwork

La question de l'impact sur les loyers est fondamentale. Mais c'est aussi l'approche de la ville qui est en jeu. «On peut avoir une vision hausmanienne de la ville, qui est régie par l'homogénéité, estime Grégoire Martin. Ou on peut la considérer de manière plus contemporaine, avec des ajouts successifs. Les surélévations ont un avantage: elles permettent de créer des logements là où l'espace disponible n'existe plus, dans un contexte où on veut économiser de la pleine terre.»

«Surélever ne permet pas de répondre à la crise du logement»

Entretien avec Bruno Marchand, professeur à l'EPFL, coauteur d'une méthode destinée à encadrer les pratiques lors de projets de rehaussement d'immeubles.

Quelles règles appliquer dans une ville dense pour autoriser ou non des projets de surélévation? Comment fournir aux promoteurs et architectes les règles du jeu et favoriser des projets «harmonieux»? Les critères utilisés à Genève sont basés sur une méthode dite «A.B.C.D». Celle-ci a été conçue en 2015 par Bruno Marchand, professeur à l'EPFL, en association avec le bureau d'architectes Joud & Vergély. Ce guide de bonnes pratiques est le fruit d'une demande établie par la Ville de Genève et le canton de Genève. Les deux collectivités tombaient parfois en désaccord sur des autorisations de surélévation. Elles ont défini des critères communs d'évaluation. Entretien.

La surélévation représente-t-elle vraiment un moyen de créer du logement, par exemple dans une ville déjà aussi dense que celle de Genève?

Depuis 2008, année de l'adoption de la loi sur les surélévations, qui a permis de rehausser le gabarit admissible de bâtiments de logements en ville, des appartements ont été construits grâce à cette approche. Pour autant, surélever ne permet pas de répondre à la crise du logement qui frappe ce canton. Dans une interview menée avec le conseiller administratif Rémy Pagani et le conseiller d'Etat Antonio Hodggers, dans le cadre d'un ouvrage* que j'ai rédigé conjointement avec Christophe Joud, le responsable du Département du territoire avait décliné les moyens de créer du logement. Il avait notamment cité la densification des zones villas, l'urbanisation de friches industrielles comme le secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV) et enfin les surélévations. Il estimait que leur potentiel restait très modeste.

Durant les 10 premières années suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les surélévations, seulement 400 à 500 logements répartis dans une quarantaine d'opérations ont été réalisés, indiquez-vous. Que s'est-il passé depuis ?

Il fallait améliorer les pratiques, de façon justement à augmenter le nombre de surélévations. La demande qui m'a été faite était de créer une méthode pour faciliter l'examen des autorisations de construire des surélévations. Il fallait



«Nombre de demandes concernant des quartiers denses.»
Image DR.

objectiver des critères partagés par les services et instances concernés et, enfin, permettre aux bâtisseurs d'évaluer leurs projets. Ce procédé, élaboré de façon neutre, a été salutaire et, semble-t-il, a conduit à de bons résultats.

Quels logements construit-on en surélevant? Ne favorise-t-on pas des appartements chers ?

A Genève, on a la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Le canton contrôle ces opérations et c'est une bonne chose. De façon générale, rehausser un immeuble coûte cher. Souvent, les structures des bâtiments ne sont pas adaptées pour cela. Par exemple, la modification des ascenseurs est souvent problématique. De façon générale, les propriétaires ont des réserves à surélever, sauf à créer des logements de standing, ce qui est le plus souvent difficile. Et tant mieux, car cela équivaldrait à créer des «couronnes» au sommet des immeubles, avec des gens aisés au-dessus et d'autres personnes moins favorisées en dessous.

De façon générale, le principe de surélévation suscite une certaine méfiance...

Oui, quand nous avons reçu le mandat d'étude en 2015, les critiques étaient nombreuses. Plusieurs Genevois.es s'élevaient contre des projets dans des quartiers de l'hypercentre en pointant des surélévations qui créaient de l'ombre

dans des rues ou dans des cours déjà étroites. Les incidences peuvent être nombreuses. Cela va jusqu'à la gestion des poubelles ou des vélos dans les immeubles concernés. On amène plus de monde dans un espace qui n'a pas été prévu pour ça, cela peut poser aussi des problèmes liés au stationnement

Quels sont les points cruciaux à observer dans des projets de ce genre?

Notre méthode tient compte de la qualité de l'espace public et privé. L'ensoleillement est un facteur à respecter, de même que l'intimité du voisinage. Il s'avère que nombre de demandes de surélévation concernent des quartiers déjà denses et peu s'inscrivent dans des zones résidentielles, où les immeubles sont espacés. Donc pas à Champel ou à Beaulieu par exemple, alors que ce tissu serait plus adapté.

La porte d'entrée d'une surélévation est souvent une rénovation, or ces besoins sont plus forts au centre...

Oui. La question d'un rehaussement se pose souvent au moment d'une rénovation et les surélévations «sèches» sont rares. Si on regarde l'histoire, il ne faut pas oublier que ce procédé a souvent été utilisé dans le centre des villes. Cela a été notamment le cas à Berne, depuis le Moyen Age. Mais, à mon avis, c'est Genève qui est championne en la matière.

Auriez-vous deux exemples à citer à Genève d'une surélévation réussie ou alors plus hasardeuse?

Je trouve que la surélévation sur trois étages qui a été menée sur la rue de Lausanne, à l'entrée de la ville, est très belle. Un contre-exemple? Des adjonctions menées rue de la Servette, où des boîtes ont été posées sur les immeubles existants. L'opération pose la question de l'intégration au tissu bâti et au skyline de la rue.

Propos recueillis par Stéphane Herzog

* «Surélévations-Conversations urbaines»
Bruno Marchand, Christophe Joud.
In Folio / 2018



ALBERTO VELASCO
DÉPUTÉ ET PRÉSIDENT
DE L'ASLOCA GENÈVE

Assainir les immeubles sans hausse de loyer

L'ASLOCA Genève lance une initiative populaire pour protéger les locataires de potentielles fortes hausses de loyer lors de rénovations d'immeubles.

Afin de répondre au problème du financement de l'assainissement énergétique des bâtiments, l'ASLOCA Genève lance une initiative populaire. Son but? Eviter que les locataires supportent la majeure partie du coût de la rénovation des immeubles à travers des hausses de loyer. Ce texte propose qu'une partie des bénéfices de la Banque nationale suisse (BNS) qui reviennent au canton de Genève soit affectée aux travaux d'assainissement énergétique.

Lutter contre le réchauffement

Lors de la crise pétrolière, les pouvoirs publics avaient encouragé une politique allant dans le sens d'une réduction de la consommation afin de réduire les coûts de chauffage. Aujourd'hui,

l'élément principal qui anime la politique d'assainissement est le réchauffement climatique et la réduction des particules fines émises par les chauffages. Il s'agit à la fois d'une question de santé publique et de préservation de notre patrimoine naturel collectif.

Un enjeu de société

Par ailleurs, toute politique publique faisant l'objet d'une loi oblige les acteurs à l'appliquer. Elle ne doit pas être financée seulement par les locataires avec l'argument qu'ils en tirent un bénéfice. L'ensemble de la société est concerné. Les actions qui résultent de la loi doivent être subventionnées par le budget de l'Etat. A Genève, un calcul réalisé il y a quelques années par l'association Noé, avait estimé le coût global de l'assainissement énergétique à environ

16 milliards de francs. Cette charge ne peut reposer sur les seuls locataires.

Le locataire ne peut agir seul

Il faut souligner que ces derniers ne peuvent que marginalement agir sur la consommation des bâtiments, car elle dépend surtout de l'isolation et des systèmes de chauffage. Il existe aussi un paradoxe: le système économique repose sur la consommation. Or cette consommation est l'une des principales causes du réchauffement climatique. Pour sortir de cette boucle, les entités financières ont inventé un droit à polluer. Les nantis peuvent polluer. Charge aux plus démunis de payer la facture de la transition écologique. C'est ce cynisme qui explique le refus par le peuple de la loi CO₂. Ainsi, quand pour un loyer le taux d'effort s'élève à 40 ou 50% des revenus, on peut comprendre que les soucis écologiques passent au second plan.

Création d'un fonds public

Les locataires paient des loyers déjà élevés. Le droit du bail, en permettant aux propriétaires de répercuter la majeure partie du coût des travaux énergétiques sur les locataires, ajoute donc de l'abus à l'abus. L'initiative populaire de l'ASLOCA Genève proposera donc de financer la politique d'assainissement énergétique des immeubles par un fonds public. Elle vise aussi à renforcer la principale loi de défense des locataires, la LDTR.

Cette dernière était autrefois assortie d'un fonds de 10 millions pour le financement des travaux de rénovation et énergétiques indispensables. Ce fonds est épuisé depuis des années, malgré des tentatives portées par des élu.e.s proches de l'ASLOCA au Grand Conseil pour le réalimenter. L'affectation des bénéfices de la BNS à ce fonds serait cohérente. Elle est aussi socialement juste, puisqu'une partie des bénéfices de cette banque résulte d'investissements dans les énergies fossiles.



Campagne de 2015 au sujet de la modification de la LDTR, pour faciliter la conversion de locaux commerciaux en logements. Un projet combattu à gauche. L'ASLOCA veut relancer le financement des travaux énergétiques. | Image Keystone.



JULIEN RILLIET
CHARGÉ DE COMMUNICATION
ASLOCA VAUD

Acheter du terrain pour tuer la spéculation

Les Villes de Lausanne et de Vevey se sont dotées de fonds de 80 et 50 millions. Cette manne permet d'acheter du foncier pour créer des logements d'utilité publique.



Un fonds financier dédié permet à une collectivité d'agir rapidement pour préempter un bien foncier. | Image: Asloca VD

La politique est une question de temps. En 2011, après avoir récolté plus de 16 500 signatures, l'ASLOCA Vaud remettait son initiative «Stop à la pénurie de logements». Une décennie plus tard, après le processus parlementaire et un référendum lancé par les milieux immobiliers, la commune de Lausanne est la première du canton de Vaud à utiliser le droit de préemption. Celui-ci est entré en vigueur le 1er janvier 2020. Depuis, Lausanne et Vevey ont innové en se dotant d'un fonds communal. Cet argent est dévolu à l'acquisition d'immeubles ou de terrains pour promouvoir des logements d'utilité publique.

Le droit de préemption est un outil indispensable pour réaliser une politique du logement en faveur du plus grand nombre. Ce système permet aux communes d'acheter de manière prioritaire un bien-fonds (bâti ou non bâti) mis en vente et affecté en zone à bâtir. Cela, dans le but d'y créer des logements d'utilité publique.

«Chaque logement acquis par la collectivité protège davantage de locataires de hausses de loyer»

Protéger les locataires par des achats

En se dotant de fonds de 80 et 50 millions sur la législature, les Villes de Lausanne et de Vevey s'arment de moyens sans précédent pour préserver des centaines de logements de la dynamique spéculative qui frappe de

nombreuses régions du canton de Vaud. A travers l'usage du droit de préemption, des villes vaudoises se donnent ainsi les moyens financiers pour déployer une politique du logement proactive. Comme le rappelaient nos collègues de l'ASLOCA Lausanne, «chaque logement acquis par la collectivité permet à davantage de locataires d'être protégés de hausses de loyer ou de résiliations abusives.»

Création d'un fonds communal

Concrètement, comment ce droit de préemption s'exerce-t-il? L'acquisition d'immeubles est une compétence attribuée par la loi sur les communes au Conseil communal ou général (législatif). La Municipalité qui entend exercer son droit de préemption dans les 40 jours doit donc disposer d'une autorisation générale de son Parlement pour acquérir un bien-fonds.

Réagir rapidement pour préempter

Afin d'accélérer le processus décisionnel, certaines communes, à l'instar de Lausanne et de Vevey, se sont donc dotées d'un fonds communal dévolu à la promotion de logements d'utilité publique. Cela permet à l'exécutif de mettre en place une politique du logement efficace dès lors que les conditions d'alimentation et d'usage du fonds sont déterminées de manière précise dans un règlement communal adopté par le Conseil. Ce système garantit en outre à la Municipalité de disposer de moyens d'être réactive sur le marché communal de l'immobilier.

Des communes pionnières

Dans l'environnement actuel, où les loyers n'ont jamais été aussi élevés, ce droit de préemption est un important levier pour lutter contre la pénurie de logements. Il permet de maintenir des loyers abordables. Reste à espérer que l'action de ces communes pionnières via ce droit fera école dans les régions vaudoises qui connaissent une pénurie de logements.



ANDREA BAUER
RÉDACTRICE EN CHEF DU
«MIETEN + WOHNEN»

Bâle-Ville protégera mieux ses locataires!

Bâle-Ville est le premier canton suisse alémanique à mettre un terme aux rénovations à but lucratif. L'acceptation de l'initiative pour la protection du logement est un signal fort.

Laisser un immeuble vide, le rénover un peu et louer ensuite les appartements beaucoup plus cher? Oubliez ça! Le rêve de la rénovation à but lucratif devrait bientôt appartenir au passé à Bâle-Ville. En effet, le 28 novembre, les votants ont accepté à plus de 53% l'initiative «Oui à une véritable protection du logement!». Un texte lancé par l'association des locataires de Bâle-Ville. Grâce à cette avancée, 80% des logements bâlois seront protégés contre des rénovations à but lucratif. Une autorisation de rénovation sera obligatoire. Les immeubles ne pourront plus être démolis et remplacés que dans des cas exceptionnels.

Nouvelle procédure rapide

La loi sur la protection du logement, que la section Asloca de Bâle-Ville (Mieterverband Basel) a largement contribué à élaborer, n'autorisera plus qu'une augmentation modérée des loyers après des travaux de rénovation ou de transformation. Une procédure accélérée prévoit des freins à une augmentation. Elle limite cette hausse à 160 francs pour un appartement de 4 pièces. Un investisseur qui voudrait plus de rendement pourra tenter sa chance dans le cadre d'une procédure complète. On ne sait pas encore quelles seront les chances d'une telle démarche. Une ordonnance est en cours d'élaboration. Il faudra attendre le mois de mai pour observer la pratique de la nouvelle Commission de protection du logement. On verra alors si le gouvernement bâlois est prêt à s'opposer à des investisseurs comme Credit Suisse, UBS ou Zurich.

Bâle-Ville, qui avait disposé de réglementations de ce type de 1968 à 2014, est désormais le premier canton de Suisse alémanique à introduire de telles dispositions. Leur but? Rendre impossible les rénovations fondées sur la recherche du seul rendement.

Le texte bâlois est le résultat d'une intense collaboration entre la section de l'Asloca Bâle-Ville et des sections de l'Asloca romande, où des réglementations cantonales similaires existent.

Un chemin semé d'embûches

Le chemin a été semé d'embûches. Le 10 juin 2018, les électeurs avaient accepté dans les urnes pas moins de quatre initiatives pour la protection des loyers et de l'habitat, dont trois avaient été lancées par le MV Basel. Parmi elles, l'initiative pour la protection du logement, qui demandait son inscription dans la Constitution. Ce texte avait recueilli 61% des voix. Mais il est vite apparu que la mise en œuvre de cette initiative allait être ardue. Principal point de discord? La définition du

«logement abordable». Quelle part de logements allait-elle être couverte par ce label et protégée des rénovations de rendement?

Deux initiatives et un référendum

Le gouvernement a élaboré une loi favorable aux investisseurs, incluant moins d'un tiers de tous les logements. Le MV Basel a dû lancer deux initiatives et un référendum pour parvenir à cette nouvelle loi!

Ce succès pose des jalons en matière de protection des locataires et servira d'exemple pour le reste de la Suisse alémanique. Objectif? Que cette loi fasse florès dans d'autres cantons et villes alémaniques.



Margrit Benninger, 95 ans, militante durant la campagne en faveur de la nouvelle LDTR bâloise. | Image: František Matouš.



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Attention aux clauses nulles!

Les clauses contractuelles et les conditions générales d'un bail peuvent contenir des exigences qui peuvent se révéler nulles. L'ASLOCA peut en contrôler la teneur.

Il est regrettable de constater régulièrement, à l'examen des baux d'habitation, qu'ils contiennent des clauses défavorisant le locataire qui contreviennent à des règles de droit impératif. Ces documents sont souvent des documents standardisés qui ont été rédigés par des régies professionnelles. En fait, de pareilles stipulations sont nulles car le droit impératif* est justement prévu pour protéger la partie faible au contrat, si bien que son contenu fait obstacle à celui de la clause contraire. Mais passons en revue quelques classiques.

Entretien des équipements ménagers

On trouve souvent dans les baux des articles stipulant que sont à charge du locataire les frais de réparation des équipements électroménagers garnissant les lieux. C'est faux! Le locataire doit tout au plus assurer la maintenance de ces biens, donc nettoyer les filtres du lave-vaisselle, remplacer le filtre de hotte,

etc. Bref, il doit exécuter ce qui n'exige aucun savoir-faire exagéré et qui n'entraîne pas de frais disproportionnés. Pour résumer: la paix contractuelle commande que le locataire prenne ces travaux à sa charge plutôt que de les demander à son bailleur. Mais si une panne dont le locataire n'est pas responsable survient sur un four, il ne lui appartient pas de payer sa réparation, même si le bail le prescrit, car la loi prévoit impérativement le contraire.

Le mythe de peinture chaque 10 ans

De nombreux baux prévoient que le bailleur ne doit payer pour la réfection de la peinture que pour une pièce tous les 10 ans. Et bon nombre de locataires le croient d'ailleurs. En réalité, tout dépend des circonstances. Si la peinture se détériore par un usage normal des lieux, le locataire peut en demander la réfection même avant l'écoulement de 10 ans.

Il peut donc ne pas limiter ses demandes d'entretien à une seule pièce. Que le bail dise le

contraire ne sera pas opposable au locataire. En principe, la réfection de la peinture normale (de la dispersion) peut être demandée après huit ans déjà, si l'état de vétusté le justifie.

Les travaux à charge du locataire

Souvent encore, les baux mettent à charge du locataire des frais comme le débouchage des conduites, même si le locataire n'est pas responsable de leur obstruction. Ces exigences peuvent aller jusqu'au remplacement des sangles de stores ou de la toile de tente du balcon. On a même observé une demande de remplacer des vitres. Et ce, même si le locataire ne les a pas cassées!

Les tribunaux l'ont déjà maintes fois rappelé: une réfection qui n'est «pas simple et pas

On trouve souvent dans les baux des articles stipulant que les frais de réparation des équipements électroménagers sont à charge du locataire. C'est faux.

chère» ne peut être mise à charge du locataire. Sauf cas particuliers, ce dernier paie uniquement ce qui a trait à du menu entretien. Il existe encore d'autres types de clauses discutables dans les clauses contractuelles et dans d'autres conditions générales. Pensez toujours à faire contrôler leur teneur par l'ASLOCA quand la régie vous indique que vous êtes tenu par ce que vous avez signé!

* Sur les frais mis indûment à charge du locataire, voir la rubrique «Vos droits» du DAL n° 246.



De nombreux baux prévoient que le bailleur ne paie pour la réfection de la peinture que tous les dix ans. | Image: Keystone.

Consultez d'abord la page web de votre section sur www.asloca.ch

ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GENERAL

Case postale 400
1211 GENÈVE 4
asloca.romande@asloca.ch

Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale
1774 COUSSET
0848 818 800 (tarif local)

Permanence téléphonique:

lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15

lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15

asloca-fribourg@bluewin.ch

(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)
1630 BULLE

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémine 3
1680 ROMONT

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05
geneve@asloca.ch

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
032 422 74 58

Permanence téléphonique:

jeudi: 17 h - 19 h

vendredi: 10 h - 11 h 30

transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
031 378 21 21

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1
Case postale 1673
2001 NEUCHÂTEL
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26
neuchatel@asloca.ch

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71
2300 LA CHAUX-DE-FONDS
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
027 322 92 49

SION

Rue de l'Industrie 10
1950 SION

MARTIGNY

Rue des Finettes 20
1920 MARTIGNY
(bât. des Syndicats chrétiens)

MONTHEY

Bâtiment du tribunal
Place de l'Hôtel-de-Ville 1
1870 MONTHEY
(bureau des Syndicats chrétiens)

VIÈGE

Ueberbielstrasse 10
3930 VIÈGE
027 946 25 16

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
Case postale 16
1522 LUCENS
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32

Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h

asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)
Case postale 56
1001 LAUSANNE
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi:

9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30

vendredi: 9 h - 13 h 30

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE
lundi à jeudi:
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h
asloca.ls@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
Notre réception de Morges est fermée jusqu'à nouvel avis.
morges@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains
mardi et mercredi: 9 h - 12 h
asloca.nv@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a
1260 NYON
022 361 32 42

Permanence téléphonique:

lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15

mardi et jeudi: 15 h - 17 h

NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX
lundi, mercredi et jeudi
montreux@asloca.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62
asloca.info.vevey@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

**Vous avez déménagé?
Merci d'envoyer un
e-mail uniquement
à votre section
(cf. adresses ci-dessus).
Ni le secrétariat romand
ni la rédaction ne gèrent
les fichiers d'adresses
des membres de l'ASLOCA**

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom _____
Adresse postale _____
NPA/Localité _____
Date et signature _____

Un nouveau rédacteur en chef pour *Droit au logement*

L'ASLOCA romande a le plaisir d'annoncer l'engagement du journaliste genevois **Stéphane Herzog** comme responsable de **Droit au logement**. Stéphane Herzog collabore depuis 2015 avec la *Revue Suisse*. Il rédige aussi des articles sur les questions d'urbanisme et de mobilité pour *Echo Mag*. Ce père de deux enfants a travaillé comme rédacteur en chef du mensuel *Repère social*. Il a cofondé le site d'information sociale www.reiso.org. Stéphane Herzog aussi œuvré pour *Le Temps*. Il a en outre assumé des tâches de communicant pour la Ville de Genève, la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle et, récemment, l'ifage. L'ASLOCA se réjouit de sa venue et lui souhaite le meilleur dans cette nouvelle mission!

Carlo Sommaruga, secrétaire général de l'ASLOCA romande

AG de l'ASLOCA Fribourg

La section Sarine de l'ASLOCA Fribourg tiendra son assemblée générale le 24 juin 2022 au Centre Recreativo Español, avenue du Général-Guisan 54, 1700 Fribourg.

Poste CH SA

JAB
CH - 1211 GENÈVE 1



A Genève, le prix médian d'un 4,5 pièces est passé de 3360 francs en 2017 à 3500 francs en 2021, selon Comparis. Image | Asloca VD.

Genève limite l'accès au logement social

Le 13 février, 50,69% des votants genevois ont choisi de faire passer de deux à quatre ans la durée minimale de résidence sur le territoire avant d'espérer accéder à un logement subventionné. Cette restriction du logement social a été portée par le Mouvement citoyens genevois (MCG). L'ASLOCA s'était inscrite en faux contre un système qui n'augmentera pas le nombre de logements, mais pénalisera des personnes en situation de précarité. Pour Antonio Hodgers, conseiller d'Etat responsable de la politique du logement, cette modification légale aura des incidences sur les coûts de l'aide sociale. «Des familles logées en hôtel par l'Hospice général devront patienter deux ans supplémentaires l'accès à un logement pérenne», a-t-il déclaré le jour des résultats.

Source: *Tribune de Genève*

Les loyers ont pris l'ascenseur entre 2001 et 2015

Ces cinq dernières années, les loyers ont poursuivi leur ascension dans plusieurs des dix plus grandes villes de Suisse – Genève et Zurich en tête, selon comparis.ch.

A Genève, le prix médian d'un 4,5 pièces, pour une surface comprise entre 90 et 120 mètres carrés, est passé de 3360 francs en 2017 à 3500 francs en 2021, soit une hausse de 4,2%. C'est le record suisse. Dans le segment des 3,5 pièces, entre 70 et 90 mètres carrés, Genève présente un prix médian de 2640 francs par mois. Ce qui fait de cette cité la plus chère des dix plus grandes villes de Suisse. Le loyer médian le plus élevé pour un 2 pièces est perçu à Zurich, où il s'élève à 1650 francs par mois. Record pour cette taille de logement. Dans certaines villes de moindre envergure comme Lugano ou Bienne, les prix sont restés stables ou ont baissé.

Source: comparis.ch

Vaud recadre Airbnb et Cie

L'activité des plateformes du type Airbnb sera mieux cadrée dans le canton de Vaud. Le Grand Conseil vaudois a accepté mardi 15 février un projet de loi obligeant les loueurs de s'annoncer aux communes. Celles-ci devront en tenir un registre. Cette nouvelle réglementation vise deux objectifs: d'une part, éviter une distorsion de concurrence entre des chambres d'hôte et l'hôtellerie traditionnelle et, d'autre part, éviter une soustraction des appartements au marché du logement. Source: *ATS*



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°254 février 2022

Tiré à 94151 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Editeur:
ASLOCA Romande
Fédération romande des locataires
Case postale 400
1211 Genève 4

Rédacteur en chef:
Stéphane Herzog
ASLOCA Romande
stephane.herzog@asloca.ch

Diffusion:
Membres des sections
de l'ASLOCA Romande et abonnés

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Comité de rédaction:
Fabrice Berney, Camille Chardon,
Christian Dandrès, Alberto Velasco,
François Mooser, Carlo Sommaruga,
Pierre Stastny, Baptiste Urni, Paul d'Ans,
Rita Theoduloz

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodl, Monta, Julien Rilliet,
Andrea Bauer

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont