Notes rédigées en juillet 2022 – donc citant des données statistiques disponibles à cette date – ayant servi de base à la traduction de l'article Christian Dandrès, « Mieter:innenschutz in Genf », in Gurny, Gurzeler, Rutz, Zwicky, Boden, Denknetz-Jahrbuch 2022

La publication complète peut être téléchargée à cette adresse www.denknetz.ch/jahrbuch-2022

En à peine plus d'un an et seulement à Genève, plusieurs affaires ont défrayé la chronique judiciaire concernant le logement : condamnation de bailleurs ayant falsifié des avis de fixation de loyer initial ; condamnation d'une marchande de sommeil ayant sous-loué des dizaines d'appartements aux loyers usuriers à des sans-papiers ; procès de promoteurs ayant spolié des dizaines de petits épargnant cherchant à acquérir un logement en propriété par étages (PPE). La crise du logement dans l'Arc lémanique permet à des promoteurs et des bailleurs d'obtenir des profits extraordinaires au détriment de la population, parfois au mépris de la loi.

Paramètres de la crise

Des indicateurs permettent d'apprécier la situation : taux de vacance, part du budget des ménages consacrée au logement, peur des locataires, niveau des loyers.

Taux de vacance

Ce taux a augmenté en Suisse romande, mais de manière différenciée. En 2021, il est de 0,51% à Genève, 1,35% dans le canton de Vaud, 1,8% dans le canton de Fribourg, 2,29% en Valais, 2,36% dans le canton du Neuchâtel et 2,56% dans le Jura. Il a augmenté en 10 ans. En 2012, il était de 0,56% dans le canton de Vaud, 0,77% dans le canton de Fribourg, 1,13% en Valais, 1,18% dans le canton de Neuchâtel et 1,92% dans le Jura. Genève fait exception. Le taux de vacance était de 0,33% en 2012 et de 0,37% en 2022.

Le nombre de logements a surtout augmenté durant les années 2015-2020. Pour le canton de Vaud, la part de logements vacants a progressé de 57% à 82%¹. Ceci s'explique par un grand arrière-pays où de nombreux logements ont été construits. En revanche, sur le pourtour du Léman, le taux reste plus faible : 0,82% à Lausanne, 1,05% à Morges et 1,3% à Nyon.

Part du budget des ménages consacrée au logement

Le loyer est le premier poste des dépenses des ménages : en moyenne 20%² du revenu brut, 25% pour les ménages dont le revenu mensuel se situe entre CHF 4 000.- et CHF 6 000.-. Pour les classes populaires, ce pourcentage est nettement plus élevé³ : 12,8% de la population consacre plus de 40% de son budget à se loger. Le 38% des ménages à faibles revenus y consacre 40% et plus, contre 1,6% pour les ménages aux revenus les plus élevés.

Les ménages les plus aisés ont par ailleurs la possibilité d'accéder à la propriété puisqu'ils disposent de fonds propres en suffisance. L'accès à la propriété est un discriminant fort. Les ménages pouvant acheter étaient avantagés : « Grâce aux taux extrêmement des bas des

¹ Office vaudois de la statistique, *Numerus 7-2021*

² Conseil national, heure des questions, réponse à la question Dandrès 19.5599

³ Pour les statistiques de ce paragraphe, cf. Office fédéral de la statistique (OFS), novembre 2020, *Actualité OFS*, « Situation de la classe moyenne dans le domaine du logement en 2018, Comment la classe moyenne est-elle logée ? », p. 4.

dernières années, les propriétaires immobiliers ont pu profiter de frais de logements très faibles. En effet, l'achat d'un appartement typique de nouvelle construction (4 pièces, 100 m²) à l'aide d'une hypothèque sur 5 ans, permettait d'économiser près d'un tiers des frais de logement par rapport à la location d'un logement identique. [...] Cette différence devrait s'atténuer voire s'estomper si les taux d'intérêts hypothécaires poursuivaient leur hausse entamée il y a quelques semaines. Cet avantage devrait s'effacer dès que ce taux aura atteint 2,5%, ce qui ne concernerait pour le moment que les hypothèques à long terme.⁴ »

Peur de perdre son logement ou de ne plus pouvoir payer le loyer

La sécurité des logements est une préoccupation majeure. La peur du congé ou d'une hausse de loyer est forte où sévit la pénurie. Le déséquilibre des forces entre bailleurs et locataires détermine l'attitude de ces derniers qui renoncent souvent à faire valoir leurs droits⁵. Un sondage commandé par l'ASLOCA auprès de l'institut SOTOMO montre que 75% des locataires ont eu des difficultés à trouver un logement correspondant à leur besoin ; que plus de 70% des locataires ont ou ont eu des problèmes dans leurs relations de bail et jugent fondamental d'entretenir de bonnes relations avec leurs bailleurs vu leur dépendance.

Toute la Suisse romande n'est pas logée à la même enseigne. Grosso modo on distingue trois zones : le bassin lémanique où la population croît plus vite que la construction, l'arrière-pays où le nombre de nouveaux logements a plus augmenté que la population, le reste de la Suisse romande (Neuchâtel, Nord vaudois et fribourgeois, Jura) où la crise du logement n'est pas systémique. La tendance à la densification des agglomérations de l'Arc lémanique résulte d'un fort attrait économique et des principes de planifications de la *loi sur l'aménagement des territoires* (LAT) acceptés en votations en 2012 et prévoyant de construire la ville en ville.

Les conséquences de la crise sont multiples et nécessiteraient une analyse dépassant le cadre de cet article. Elles posent la question sociale et la ségrégation qui s'opère par l'argent pour accéder au logement. Les conditions de logement sont un discriminant social qui impacte⁶ par exemple la santé et le développement des enfants. Ces conséquences mettent aussi en lumière les discriminations liées à la nationalité. La crise du Covid a révélé la pauvreté qui frappe massivement les étranger-ères surtout sans permis de séjour. Une étude commandée par la Ville de Genève en atteste⁷. La crise du logement s'exporte également en France⁸.

Eléments d'explications et perspectives

Augmentation du nombre de ménages

⁴ Raiffeisen, *Immobilier suisse, 2T 2022*, p. 5 et 11

⁵ SOTOMO, *Habiter en location, résultats de l'enquête menée auprès des locataires sur mandat de l'Association suisse des locataires*, décembre 2021 ; disponible sur le site www.asloca.ch/sondage-aupres-des-membres

⁶ Exemples d'effets néfastes : suroccupation, violences domestiques (Bonvin (2020), *La population en grande précarité en période de Covid-19 à Genève : conditions de vie et stratégies de résilience*, UNIGE, notamment p. 19), santé (Sanitas Health Forecast, « Qui dort trop peu meurt plus tôt » in *Le Temps*, 19 juillet 2022), impossibilité de quitter un logement insalubre ou exposé à la pollution (Actualité OFS, *Situation de la classe moyenne dans le domaine du logement en 2018, Comment la classe moyenne est-elle logée ?*, novembre 2020, p. 5 ; Levy, « Urbanisme et santé : de l'hygiénisme à l'écologie » in *Contretemps*, n° 45, p. 21 et 25).

⁷ Bonvin, Waltz, Vogel, *Etude des besoins en matière d'hébergement d'urgence, mandat réalisé conjointement pour le compte du Département de la cohésion sociale et de la solidarité de la Ville de Genève*, consultable in www.unige.ch/lejournal/recherche/automne-2021-sansabrisme

⁸ Rey-Lefebvre, « A Annemasse, l'argent suisse creuse les inégalités » in *Le Monde*, 3 juin 2021

Entre 2016 et 2019, la croissance démographique fut de 0,8% à Genève (environ 2300 personnes par an). Ce chiffre est sensiblement plus bas que ceux de la première moitié des années 2010. Le solde démographique était plus du double, avec un pic entre 2013 et 2015 (plus de 8000 personnes par an). Cette croissance découle surtout de l'immigration. Le canton de Vaud a aussi connu une forte croissance démographique de 1,1% par an entre 2008 et 2016. Celle-ci fut plus importante encore en Valais avec 1,3% en 2021. Dans le canton de Fribourg, elle était de 0,93% en moyenne entre 2015 et 2020 et de 1,1% en 2020. Ces chiffres dépassent la moyenne nationale (0,7% en 2020).

Le nombre de ménages augmente aussi du fait du vieillissement de la population et de l'individualisation des ménages chez les 15-35 ans. La nombre des ménages augmente plus vite que la population. En 2020, 48% des nouveaux ménages découlaient de leur rétrécissement, soit de l'installation de jeunes dans de nouveaux appartement ou de séparation de couple, alors que 44% des nouveaux ménages résultait de l'immigration⁹.

La création d'un nouveau ménage implique la conclusion d'un nouveau bail et permet aux bailleurs d'imposer des loyers abusifs à la place de ceux qui prévalaient auparavant. Les plus fortes hausses de loyer se font au changement de locataire. Une étude de la banque Raiffeisen chiffre cet écart : « la nette hausse des loyers proposés et effectifs, a creusé l'écart avec les loyers existants au fil du temps. Malgré le fort rapprochement, ces dernières années, l'écart demeure sensible. Pour le logement de référence [...] (4 pièces, 100m², construit en 2011, le loyer proposé est d'environ CHF 300 plus cher que le loyer existant. En 2015, cette différence s'élevait à près de CHF 600.¹⁰ »

Financiarisation du marché

Les marchés financiers sont très présents dans le secteur du logement : « L'émission massive de bons du Trésor et leur rachat par les banques centrales ont contribué à une nouvelle augmentation des actifs financiers constitutifs de capital fictif, accompagnée d'une très forte poussée de l'immobilier. [...] Les auteurs [Mc Kinsey Global Institute] rapportent que de 2000 à 2020, les actifs financiers tels que les actions, les obligations et les produits dérivés, sont passés de 8,5 à 12 fois le PIB mondial. Plus important encore, l'immobilier représente les deux tiers de l'actif réel mondial ou de la valeur nette. La valeur de l'immobilier résidentiel, y compris les terrains, s'élevait à 46% de la valeur nette mondiale en 2020, les bâtiments et terrains possédés par des sociétés et des entités publiques (Etat, municipalités) représentant 23% supplémentaires »¹¹.

Les banques, les assurances, les fonds d'investissements et les caisses de pension cherchent à placer dans l'immobilier lémanique. Ces institutions sont parmi les plus importants bailleurs en Suisse : SWISS LIFE est propriétaire de 35'000 logements, Groupe UBS de 30'550, Groupe PENSIMMO de 13'173, Groupe CS de 8'749, Groupe ZKB – SWISSCANTO de 4'640, la caisse de pension de la Migros de 13'100, celle de l'Etat de Zurich (BVK) de 4'900¹². A Genève, 41% des bailleurs sont des sociétés¹³. La demande y dépasse beaucoup l'offre (taux vacance) et une

⁹ Raiffeisen, *Immobilier Suisse – 2T 2022*, p. 17

¹⁰ Raiffeisen, *Immobilier Suisse - 2T 2021*, p. 14.

¹¹ Chesnais, *Economie mondiale*. « Un nouveau régime de croissance faible s'annonce où la pression sur le travail et la nature va s'accroître », in www.alencontre.org.

¹² Données publiées dans le journal de l'ASLOCA *Droit au logement*, n°244, mars 2020, citant l'OFS et les rapports d'activité des entités.

¹³ Bernet, Longa, Haeberli, « A qui appartient Genève, état des lieux de la propriété » in *Tribune de Genève*, 19 mai 2016

partie de la demande est très solvable. Le salaire mensuel brut médian genevois est de 7'555 francs (2022) contre 6'665 (2020) en Suisse. Ces institutions peuvent obtenir des rendements élevés en comparaison avec les obligations de la Confédération et les intérêts négatifs de la Banque nationale. L'immobilier apparaît comme une valeur sûre : « les investisseurs cherchent avant tout refuge dans l'immobilier, valeur réelle, censée les protéger contre l'inflation, tout en ignorant que l'inflation a également provoqué un revirement des taux – principaux moteurs de l'évolution des prix de la dernière décennie¹⁴. »

Pour que les actifs immobiliers rentent ce capital, les locataires sont mis sous pression. Les loyers sont fixés au maximum de la capacité des ménages les plus solvables et permettent aux bailleurs d'obtenir des revenus locatifs en hausse malgré l'envolée des prix des immeubles : « Les revenus nets s'élevaient à 5% en 2010 et 3,5% en 2019. Cette baisse ne résulte pas d'une baisse des loyers mais de la hausse des prix des immeubles de rendement¹⁵. »

La crise du logement découle de cette contradiction. Le logement est un lieu de vie qui contribue à l'identité et au bien-être des habitant-es. Se loger est un besoin fondamental. Or, la réponse à celui-ci est laissée pour l'essentiel au marché dont les objectifs sont avant tout financiers. Cet intérêt prime et exclut toute demande qui n'y répond pas, sacrifiant le besoin des personnes aux revenus moyens et bas.

Perspectives

L'inflation fait son retour et la crise économique menace. La pression va s'accroître sur les salaires. L'augmentation des taux hypothécaires et de l'indice des prix à la consommation (ISPC) autoriseront les bailleurs à majorer encore les loyers, ces deux facteurs étant des critères de hausse (art. 269a CO).

Dans la plupart des cantons, le droit du bail est la seule protection dont disposent les locataires. En vigueur depuis 1990, il est le résultat insatisfaisant des mobilisations des années 1970 et 1980¹⁶ et de deux initiatives populaires *Pour une protection efficace des locataires* - rejetée en votation en 1977 - et *Pour la protection des locataires* retirée en faveur d'un contre-projet accepté en 1986 (64,4 %).

La principale faiblesse du droit du bail est qu'il repose sur un système de surveillance des loyers laissant au locataire la charge de saisir le juge civil pour concrétiser ses droits. Cette procédure est longue, difficile et parfois coûteuse. L'ASLOCA a bataillé dans presque tous les cantons romands pour atténuer ces obstacles, en instaurant des tribunaux spécialisés, gratuits ou bons marchés et en obtenant dans certains cantons de pouvoir défendre les locataires en justice, en qualité de mandataire professionnellement qualifiée, en lieu et place d'un avocat.

Des bailleurs ont par ailleurs trouvé des parades pour empêcher les locataires d'agir comme la conclusion de baux à durée déterminée ou l'intervention de tiers pour la conclusion du bail. A Genève et Lausanne, bon nombre de logements sont attribués par le biais de « chasseurs d'appartements ». Il s'agit de courtiers proches des agences immobilières ou des bailleurs que des locataires démarchent contre rémunération pour tenter d'obtenir un logement. Les « chasseurs d'appartements » imposent des contrats interdisant de consulter l'ASLOCA ou de faire valoir ses droits. Même illégales, ces clauses sont efficaces. Peu de locataires osent les

¹⁴ Raiffeisen citée, p. 9.

¹⁵ Raiffeisen citée, p. 10.

¹⁶ Pour une histoire du droit du bail, cf. Rohrbach, « *L'évolution du droit du bail en Suisse de 1911 à nos jours* », Office fédéral du logement (OFL), mai 2014.

braver et, lorsqu'ils le font, ces « chasseurs d'appartements » font pression pour les amener à renoncer aux procédures. Ces courtiers servent en réalité les intérêts des bailleurs en sélectionnant les bons locataires et en évitant les risques de contestation¹⁷. Parfois, ce sont aussi les employeurs qui contraignent leurs employé-es à renoncer à leurs droits de locataires. Tel est généralement le cas lorsque l'employeur est en lien avec des agences immobilières pour fournir des logements à leurs salarié-es détaché-es en Suisse.

Les statistiques des contestations du loyer initial montrent l'inefficacité de ce système de surveillance. Pour 2021¹⁸, sur 25'331 affaires de bail réglées, 1'259 concernaient une telle contestation.

Combattre le démantèlement du droit du bail et étendre la protection des locataires partout où cela est possible

Les bailleurs tirent profit du système de surveillance des loyers. Une étude commandée par l'ASLOCA montre que les locataires ont versé 78 milliards de francs en trop durant ces 15 dernières années¹⁹.

Les bailleurs veulent faciliter les congés pour pouvoir relouer plus cher, avec le soutien de la majorité à l'Assemblée fédérale. Des propositions visant à simplifier les congés en lien avec la sous-location et le besoin personnel du bailleur sont en passe d'être adoptées. Dans le premier cas²⁰, la sous-location ne serait plus un droit du locataire, ce qui permettrait au bailleur de la refuser pour tous les baux anciens avec des loyers bas. Dans le second cas²¹, l'intérêt du bailleur qui invoque son besoin ou celui d'un proche primerait sur la protection du locataire contre les congés de représailles.

Améliorer la protection des locataires par voie parlementaire n'est aujourd'hui pas possible. Toutes les propositions faites depuis le début de la législature ont été refusées, même celles visant à améliorer la situation du conjoint ou du concubin du locataire²² ou à compléter la formule officielle pour les congés et les hausses de loyers avec le nom et le domicile du bailleur, respectivement sa raison sociale et son siège²³.

La règle de la double majorité (art. 139 al. 5 Cst. f.) empêche tout progrès via une initiative populaire. La démocratie semi-directe a été utilisée par l'ASLOCA principalement à titre défensif (référendum) ou pour créer un rapport de force. Ce fut par exemple le cas avec l'initiative *Pour des loyers loyaux* déposées dans la foulée d'une vague d'attaques pour libéraliser les loyers. Il s'agissait d'une motion²⁴ de 1992 acceptée en 1996. Le Parlement a fait volte-face après le dépôt de l'initiative populaire.

Même insuffisant, le droit du bail doit être défendu. L'ASLOCA a d'ores et déjà annoncé le lancement de référendums. En parallèle, les milieux progressistes et de défense des locataires peuvent agir dans certains cantons et villes. Le scrutin de 2020 sur l'initiative de l'ASLOCA

¹⁷ Pour réguler le courtage et mettre fin à ces pratiques cf. initiative Dandrès 22.446

¹⁸ OFS, Statistiques des procédures de conciliation

¹⁹ Schärer, Höglinger, Geber, Büro für Arbeits und sozialpolitische Studien BASS AG, *Entwicklung und Renditen auf dem Mietwohnungsmarkt 2006-2021*, février 2022

²⁰ Initiative Egloff 15.455

²¹ Initiative Merlini 18.475

²² Initiatives Dandrès 20.449 et 20.450

²³ Motion Dandrès 20.4518

²⁴ Motion Baumberger 92.3576

Davantage de logements abordables montre un soutien populaire pour une meilleure protection des locataires. Une majorité s'est dégagée en Suisse romande (52,6%) et à Zurich. Une enquête commandée à l'institut Sotomo par l'OFL indique : « 82% d'entre eux [citoyens] veulent subordonner l'octroi de subventions pour des travaux de rénovation énergétique à la condition que les locataires puissent rester en place [...]. Ils sont presque autant à vouloir une limitation de l'augmentation des loyers en cas de changement de locataires (80%). [...] 56% des citoyens voient dans l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré un moyen efficace de faire baisser les prix. »²⁵

Genève, le canton de Vaud et Bâle-Ville peuvent servir de modèles. Leurs droits cantonaux prévoient un mécanisme atténuant l'effet néfaste de la surveillance des loyers. Genève a maintenu et renforcé un régime de contrôle automatique et de plafonnement des loyers après travaux qui existe depuis les années 1960, dans la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation* (LDTR). Le canton de Vaud s'est doté d'un système similaire avec la *loi sur la préservation et la promotion du parc locatif* (LPPPL) de même que Bâle-Ville.

Ces progrès ont été possibles grâce à l'ASLOCA. La loi vaudoise LPPPL est le compromis trouvé par le Grand conseil après le dépôt de l'initiative de l'ASLOCA de 2012 *Stop à la pénurie de logements* et qui a dès lors été retirée. Les milieux immobiliers ont combattu la LPPPL par référendum. Le 12 février 2017, cette loi fut acceptée en votation. L'ASLOCA Genève et celle de Bâle-Ville ont étroitement collaboré pour les deux initiatives acceptées dans ce dernier canton (53,12% en 2021). La LDTR a servi de modèle. Durant la campagne, l'expérience genevoise et les données disponibles dans ce canton ont permis de battre en brèche l'argumentation des milieux immobiliers²⁶.

La LDTR

La LDTR est la plus ancienne loi cantonale de protection des locataires et la plus complète. Elle concerne le parc immobilier existant et se décline en cinq volets dont deux seront abordés ici :

a. Contrôle automatique et plafonnement du loyer pour une durée limitée après travaux :

Le propriétaire qui entreprend des travaux doit, en parallèle à la demande d'autorisation de construire, fournir les devis du chantier et remplir un formulaire de calcul des loyers. L'administration fixe l'état locatif admissible selon des règles similaires à celles prévues par le droit du bail.

A cela s'ajoute un plafonnement du loyer à un montant correspondant à un taux d'effort basé sur le salaire médian. Aujourd'hui, ce plafond est de 3'528 francs par pièce et par année, la cuisine comptant pour une pièce. La période de contrôle est de 3, 5 ou 10 ans. Pour des travaux d'assainissement énergétique, elle est généralement de 5 ans.

La charge de fonder la hausse de loyer incombe donc au bailleur et le contrôle à l'autorité administrative. Les locataires n'ont donc pas à saisir le juge. Ce système est très avantageux pour les locataires et plus efficient qu'une procédure civile qui mobilise des nombreuses

²⁵ OFL, « Initiative populaire «*Davantage de logements abordables*» : analyse de la votation, résumé », p. 9 et 10.

²⁶ Pfister, « Das Genf-Paradox in der Basler Politik » in Basler Zeitung 11 octobre 2021

personnes (avocats/juristes des parties, juges, greffier-ères juristes, autre employé-es de la juridiction) pour des dizaines d'heures de travail.

La LDTR a un effet bénéfique aussi pour la période qui suit celle du contrôle. Le bailleur qui entend majorer le loyer après celle-ci notifiera l'avis de majoration de loyer (formulaire prévu à l'art. 269d CO) qui mentionnera le loyer contrôlé par l'Etat. Le locataire peut donc prendre conscience de ses droits et s'interroger sur la justification du bailleur à majorer encore le loyer, alors que l'Etat a considéré que ces travaux ne le justifiaient pas. La LDTR incite donc les bailleurs à la retenue et les locataires à la vigilance.

Ce dispositif a aussi pour effet de restreindre les congés donnés pour les rénovations, les bailleurs n'ayant pas la possibilité de majorer massivement les loyers après travaux. A Genève, les congé-rénovation ne sont pas aussi fréquents qu'en Suisse alémanique.

Cette protection vaut également pour les démolitions-reconstructions. Elle est même renforcée puisque ces opérations ne sont autorisées que si le nouvel immeuble compte sensiblement plus de logements que l'ancien.

Enfin, les rénovations ou démolitions-reconstructions ne sont autorisées que si les logements après travaux continuent à répondre au besoin prépondérant de la population. Il n'est donc pas possible de transformer des logements conventionnels en appartements de standing.

b. Interdiction des ventes à la découpe :

Dans les années 1980, des propriétaires d'immeubles qui n'étaient pas en PPE instituaient un tel régime avant de vendre les logements un à un, à la découpe. Ces procédés permettaient des profits beaucoup plus élevés qu'une vente de l'immeuble en bloc. Leurs conséquences étaient néfastes pour les locataires en place, la plupart du temps contraint-es de partir. Par ailleurs, le bénéfice du propriétaire se répercutait sur les futur-es locataires ou propriétaires.

L'ASLOCA a lancé avec succès une initiative pour interdire ces pratiques.

Ce volet de la LDTR est régulièrement attaqué. La dernière tentative fut menée par R. Zacharias, gros bailleur et député du Mouvement citoyen genevois (MCG). Il défendait un projet de loi²⁷ pour faciliter les ventes aux locataires en place. L'ASLOCA a lancé un référendum. Durant la campagne, les milieux immobiliers ont invoqué les taux hypothécaires bas et prétendu que les locataires économiseraient en achetant. L'ASLOCA a convaincu la population que les bailleurs ne chercheraient à vendre que les appartements aux loyers modestes et continueraient à louer les autres pour ne pas se priver d'un revenu abusif. La loi fut rejetée le 5 juin 2016.

La LDTR est le terrain d'après luttes politiques. Depuis une décennie, l'ordre du jour du Grand Conseil contient en permanence des projets destinés à démanteler la LDTR. La situation était pire encore avant l'initiative de l'ASLOCA *Pour la sauvegarde et le renforcement des droits des locataires et des habitant-e-s de quartiers* visant à instaurer un référendum obligatoire pour les lois de protection des locataires. Cette initiative fut acceptée en votation le 24 septembre 2006 (62,49%).

²⁷ Projet de loi 11408

En 2022, l'ASLOCA a lancé une initiative²⁸ *Pour une rénovation écologique protégeant les locataires* afin de placer l'intérêt des locataires au cœur de la politique climatique. Cette initiative fait partie d'un train de propositions de l'ASLOCA. Celles-ci visent également à limiter les congés-rénovations, à instaurer²⁹ une obligation de concertation avec les locataires et les collectivités publiques en cas de congés de masse afin d'en réduire le nombre et/ou d'en atténuer les effets, à ménager les intérêts des locataires en place durant les travaux.

La loi générale sur les zones de développement (LGZD)

La LDTR limite la spéculation dans le parc de logements existant. Elle a son pendant pour les logements neufs : la LGZD. Celle-ci intervient dans le domaine de l'aménagement du territoire et prévoit que les logements à bâtir dans certains secteurs – qui sont la majorité – doivent répondre au besoin prépondérant d'intérêt général. Cette notion fait écho au besoin prépondérant de la population de la LDTR.

La LGZD contient de multiples mesures. Seul le volet relatif à la protection des futurs locataires ou propriétaires sera brièvement décrit.

La LGZD limite la possibilité de répercuter sur les futur-es locataires ou propriétaires (PPE) des coûts de construction ou d'acquisition de terrain trop élevés. Elle conditionne les autorisations de construire à la réalisation de logements répondant, quant à leur type, leur taille et le nombre de pièces, au besoin des classes moyennes et populaires. Elle instaure également un contrôle des prix et des loyers durant dix ans. Elle fut récemment complétée par l'initiative populaire *STOP aux magouilles immobilières Oui à la loi Longchamp !* lancée par des militantes de l'ASLOCA et adoptée par le Grand Conseil le 22 septembre 2016. Les logements en PPE en zone de développement doivent être acquis pour y vivre. Les acheteur-euses ont l'obligation d'y habiter, sauf cas particulier. A défaut, le logement est considéré comme étant à finalité locative et ne peut plus être revendu librement. Celles et ceux qui achètent un tel logement ne peuvent donc pas louer durant la période de contrôle puis revendre avec une plus-value importante. Cette modification de la LGZD avait été initialement proposée par l'ancien Conseil d'Etat Longchamp (PRD), à la suite d'un scandale (Tulette à Cologny) où le promoteur, sa famille et des ami-es, avaient accaparé jusqu'à une dizaine d'appartements par personne uniquement à des fins spéculatives.

Conclusion

L'expérience accumulées à Genève peut servir de « boîte à outils » pour des mobilisations dans d'autres cantons. Cet exemple est le seul qui, en Suisse, présente une telle ampleur puisqu'il concerne tant les logements existant que ceux à réaliser. Ils peuvent servir au débat politique national et dans les cantons alémaniques où la droite immobilière considère que tout système de contrôle serait par nature inefficace et bureaucratique. L'application de la LDTR et de la LGZD, en vigueur depuis des décennies, démontre le contraire.

²⁸ Le texte peut être consulté in www.aslocage.ch/initiative-cantonale

²⁹ Initiative Dandres 21.3744