

Actualité

Révision du droit du bail en Suisse:
le projet divise les partis politiques

Le texte du conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann prévoit, notamment, de rendre obligatoire l'indication du précédent loyer

Le projet de révision du droit du bail du conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann, dont la mise en consultation s'est terminée le 30 septembre, a été accueilli diversément par les partis politiques suisses. Ainsi, le texte a trouvé grâce aux yeux du Parti socialiste (PS), des Verts, du Parti démocrate-chrétien (PDC) et du Parti bourgeois démocratique (PBD). Mais il est rejeté par le Parti libéral-radical (PLR) et l'Union démocratique du centre (UDC).

Rappelons que le projet du ministre de l'Economie prévoit de rendre obligatoires l'indication du précédent loyer et la justification d'une éventuelle augmentation du loyer, ces données devant figurer dans un formulaire officiel, avant la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Un système analogue est pratiqué actuellement dans sept cantons: Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel, Nidwald, Zoug et Zurich. Le projet prévoit aussi l'interdiction de toute hausse de loyer suite à des travaux à plus-value et d'amélioration énergétique durant l'année qui suit l'entrée en vigueur du bail. Toutes ces mesures ont pour but de lutter contre la pénurie de logements dans notre pays.

Le PDC estime que «la transparence est un moyen efficace de lutter contre les abus». Le PBD juge «proportionnés» les changements proposés, car ils protègent les locataires de façon modérée.



JEAN-PAUL GUINARD

Johann Schneider-Ammann, ministre de l'Economie.

En revanche, le PLR et l'UDC s'y opposent. Le premier estime que «les modifications proposées constituent un ensemble de nouvelles contraintes inutiles qui péjorent la situation du marché immobilier». La seconde évoque «une ingérence et une atteinte à la liberté des propriétaires».

Au niveau des cantons, tous ceux qui connaissent déjà un système comparable ne veulent pas tout pour autant qu'il soit appliqué à l'ensemble de la Suisse. Ainsi, Zurich soutient globalement les propositions du projet, mais estime qu'elles ne se justifient que dans les cantons qui connaissent une pénurie de logements. Fribourg émet un bémol concernant le délai d'attente d'un an exigé des bailleurs avant de pouvoir augmenter le loyer, si celui-ci n'est pas communiqué au moment de la signature du bail: cela protégera équitablement le locataire, mais «il faudra cependant observer si cette me-

sure constitue un frein au renouvellement régulier du parc immobilier ou pas».

De leur côté, propriétaires et professionnels de l'immobilier contestent le projet. La Fédération romande de l'immobilier (FRI, qui regroupe la presque totalité des chambres immobilières cantonales de Suisse romande; structures qui défendent les intérêts des propriétaires) rappelle «que ce n'est pas en multipliant les règles bureaucratiques que l'on va produire davantage de logements». L'USPI Suisse (l'Union suisse des professionnels de l'immobilier) juge «inacceptable» la généralisation d'un formulaire officiel «car elle durcit le droit du bail, de manière unilatérale et partielle en faveur du locataire, multipliera les risques de litiges et découragera les propriétaires de construire de nouveaux logements.» La FRI et l'USPI déplorent aussi l'interdiction qui serait faite aux propriétaires pendant un an de répercuter sur les loyers les coûts des travaux qu'ils entreprennent. Cette proposition, selon elles, contredit la volonté des autorités politiques qui incitent les propriétaires à assainir énergétiquement les immeubles.

Enfin, pour sa part, l'Association suisse de défense des locataires (Asloca) se félicite de ce projet. L'organisation, qui a lancé au début de septembre depuis Berne une campagne nationale intitulée «Loyers abordables pour tous», estime, en substance, que les mesures proposées protègent mieux les locataires et qu'elles inciteront les bailleurs «à la pondération lors de la fixation d'un nouveau loyer».

Fabrice Breithaupt



Les deux immeubles comprennent 273 appartements au total.

Le Prix solaire suisse à un projet genevois

La coopérative d'habitation genevoise La Cigale a reçu le prix qui récompense une rénovation durable unique en Suisse

La coopérative d'habitation genevoise La Cigale, située dans le quartier des Nations, à Genève, s'est vue attribuer le Prix solaire suisse 2014 dans la catégorie Bâtiments/Rénovations. Le projet constitue la plus grande rénovation durable suisse labellisée Minergie-P. Les travaux, menés par la régie Brolliet, en charge de la gestion de deux immeubles du site, ont divisé par cinq les besoins énergétiques totaux des 273 appartements. Les immeubles ont bénéficié d'une nouvelle enveloppe, d'une ventilation double flux, de luminaires à LED et d'installations solaires thermiques pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire (ECS). Construits en 1952, les deux immeubles étaient trop gourmands en énergie. **F.B.**

PUBLICITÉ

Païement
Epargne
Prévoyance
Placement
Crédit

Votre architecte financier

Acheter ■ un appartement ■ une villa ■ un terrain
 ■ une résidence secondaire ■ en Suisse ■ en France voisine

Construire ■ un logement ■ une habitation Minergie

Rénover ■ un bien immobilier

Grâce à notre connaissance unique du marché, nous vous proposons des solutions calquées sur vos besoins.

Planifiez et construisez avec les spécialistes de la Banque Cantonale de Genève au 058 211 21 00 ou sur www.bcge.ch.

BCGE | Simplissimmo®
plus simple, donc moins cher