

La faîtière des régies adopte une nouvelle charte pour les grands travaux

Immobilier Alors que le débat continue autour des résiliations de baux au boulevard Carl-Vogt, l'USPI Genève et ses membres veulent formaliser les «bonnes pratiques».

Léa Frischknecht Textes

Alors que le débat reste vif autour des résiliations de baux au boulevard Carl-Vogt, la section genevoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) a élaboré une charte pour les grands travaux en cas de rénovation énergétique. Le texte a été adopté le 2 février par l'ensemble de ses membres, qui gèrent 70% du marché locatif cantonal. Yvan Baillif, président de la faîtière des régies genevoises, et Simon Reichen, secrétaire général, s'expriment sur cette nouveauté.

Pourquoi avoir décidé de rédiger cette charte?

Simon Reichen (S.R.): Elle s'inscrit notamment dans le cadre de l'accord pour la rénovation énergétique du parc bâti genevois, signé en 2024 par tous les partenaires du logement, y compris l'Asloca. Il s'agit d'une des législations les plus ambitieuses d'Europe. Elle implique des objectifs temporés précis et représente des contraintes avec des travaux très lourds et des investissements considérables. Dès lors, cette charte, ratifiée par l'ensemble de nos membres, permet de formaliser, en sept articles, les bonnes pratiques en cas de rénovation énergétique.

Qu'implique-t-elle?

S.R.: La charte définit notamment ce que l'on entend par «grands travaux» et invite les membres à limiter autant que possible les résiliations de baux dans ce cadre. Elle prévoit également la mise en place d'équipes d'accompagnement pour aider les locataires à trouver des solutions. Nous y réitérons aussi nos engagements et notre éthique professionnelle.

Yvan Baillif (Y.B.): Elle vise à formaliser et valoriser des comportements déjà adoptés par l'ensemble de nos membres.

Cette charte a été rédigée après les résiliations de baux au boulevard Carl-Vogt. Quel est votre regard sur cette affaire?

Y.B.: Cette situation suscite beaucoup d'émotion. Certaines informations relayées ne sont pas exactes. Le terme d'«expulsion», largement utilisé dans la presse, est inapproprié car il n'en a jamais été question. Aucun de nos membres n'a procédé à des expulsions dans le cadre de rénovations énergétiques. La régie Naef est active sur la place genevoise depuis 1886, elle agit avec sérieux et responsabilité.

S.R.: Nous ne connaissons de ce dossier que ce qui a été relaté par la presse. Il ne nous est pas possible de nous prononcer sur un cas sans connaître les contraintes techniques auxquelles notre membre est soumis. Dans tous les cas, des solutions sont toujours trouvées. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) stipule d'ailleurs que l'ouverture du chantier est subordonnée au relogement de tous les locataires.



Le président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, Yvan Baillif, à gauche, et son secrétaire général, Simon Reichen, entendent formaliser les pratiques de leurs membres.

«Rappelons qu'un système de rocade prolonge la durée des travaux et celle des nuisances. Ce n'est pas toujours possible.»

Yvan Baillif
Président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier

Vous dites que tous vos membres appliquent déjà les principes de cette charte. Or, la régie Naef, qui est l'un de vos membres, n'a pas organisé de séance d'explication avec les locataires comme vous le recommandez...

Y.B.: Chaque situation est spécifique et, en l'absence d'une vision complète du dossier, nous ne pouvons pas nous prononcer sur des cas particuliers.

S.R.: Les régisseurs travaillent avec des architectes et des ingénieurs civils. Ce sont eux qui savent si les travaux peuvent être faits en présence des locataires ou non, également pour des questions de sécurité. Cela étant, prévoir immédiatement une séance d'information per-

met de calmer la tension et les inquiétudes légitimes des locataires. Si cela n'a pas été fait, cette pratique ne reflète pas celles qui sont habituellement appliquées par nos membres.

La charte ne pouvait-elle pas forcer les régies à reloger les locataires au lieu de résilier les baux?

Y.B.: C'est irréaliste, car Genève connaît aujourd'hui un taux de vacance historiquement bas, de 0,3%. L'objectif commun serait de remonter le taux à 1%. Et cela ne peut se faire qu'en construisant davantage. Un parc de logements plus abondant permettrait de fluidifier le marché, facilitant ainsi les relocations et les mouvements internes.

S.R.: La révision du Plan directeur cantonal est par ailleurs en cours et il sera primordial qu'il prévoie une offre de logements suffisante pour faire face à cette crise. Nous sommes dans une ville et un canton attractif mais cette attractivité, il faut l'assumer. En l'état, ce qui est prévu jusqu'à 2050 ne suffira pas.

Cette charte est-elle

contraignante: que se passe-t-il si elle n'est pas respectée?

S.R.: Nos membres se sont engagés en l'approuvant. Il s'agit d'un prolongement de notre code de déontologie que tous nos membres respectent. En cas de violation de ce code, des sanctions associatives sont possibles.

Certaines personnes accusent les acteurs immobiliers de faire de la spéculation en résiliant les baux pour augmenter les loyers après la rénovation...

Y.B.: Nous nous trouvons dans un débat très émotionnel où le rôle et les responsabilités sont souvent confondus. Les gens oublient que les régies ne font qu'assurer l'intermédiaire entre le propriétaire et le locataire. Ce qui est sûr, c'est que la loi encadre strictement la hausse des loyers. Lorsqu'un locataire réintègre un appartement rénové, il conserve le même bail. Le loyer peut effectivement être ajusté, mais dans des limites clairement définies. Il n'est pas possible d'augmenter les loyers de manière arbitraire.

Mais si la régie résilie les baux et qu'elle en propose de nouveaux à l'issue des travaux, le loyer ne sera contrôlé par la LDTR que pour trois à cinq ans. Il est dès lors plus intéressant de résilier les contrats des habitants plutôt que de les reloger.

Y.B.: Nous ne fonctionnons pas ainsi. Le rôle des régies est avant tout de chercher des solutions. Il arrive toutefois que la résiliation s'impose lorsque les travaux ne peuvent se faire en présence des locataires, notamment en raison de contraintes techniques ou sécuritaires. Rappelons qu'un système de rocade prolonge la durée des travaux et celle des nuisances. Ce n'est pas toujours possible.

Vous évoquez un débat «émotionnel», mais comprenez-vous la détresse de ces locataires qui vont devoir quitter leurs logements?

Y.B.: Bien sûr. C'est une question de cohésion sociale, quand on habite quelque part on y est attaché. Le logement constitue la base de cette stabilité. C'est pourquoi il est urgent de répondre à la crise du logement pour augmenter le taux de vacance et aider les locataires concernés à se reloger plus facilement. Car les rénovations, elles, continueront de se produire, la loi obligeant les propriétaires à les réaliser.

«Recréer un climat de confiance»

L'USPI a présenté sa charte, la semaine dernière, au conseiller d'État Nicolas Walder. Le magistrat Vert estime que cette dernière va dans le bon sens. «Maintenant, l'important va être d'assurer son application sur la durée afin que les rénovations d'immeubles ne se fassent pas au détriment des locataires», souligne-t-il.

Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI), voit lui aussi cette charte d'un bon œil. «Ce texte engageant renforce et réaffirme les obligations des membres de l'USPI.»

Pour le secrétaire général de la CGI, cette charte permet également d'envoyer un signal aux propriétaires institutionnels, particulièrement alémaniques. «On leur dit que s'ils veulent avoir recours à un régisseur formé et compétent à Genève, cela implique une déontologie et une attention particulière aux locataires touchés.»

Craintes de l'Asloca

Du côté de l'Asloca, on estime toutefois que la charte manque sa cible. «Elle indique qu'il faut limiter autant que possible les résiliations de baux. Or tout dé-