Table des matières

Déclaration i
Remerciements ii
Résumé iii
Table des matières iv
Liste des tableaux vi
Liste des figures vi
Nomenclature vii
1. Introduction 1
1.1 Contexte et objectif 1
1.2 Aspects développement durable 2
1.3 Méthodologie 3
1.4 Définitions 3
2. Le marché immobilier à Genève 5
2.1 Etat actuel des logements à Genève 5
2.2 Les catégories de logements 8
2.2.1 Les logements à loyer libre 8
2.2.2 Les logements subventionnés 9
2.2.3 Les logements d'utilité publique 10
2.2.4 Les logements du groupe « Ville / Fondations / Aide fédérale (exclusivement) » 11
2.2.5 Les propriétés par étages 12
2.3 Les Zones de Développement 12
2.4 Les propriétaires de logements 13
2.5 Les acteurs du marché immobilier 14
2.5.1 Office cantonal du logement et de la planification foncière 14
2.5.2 Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier 15
2.5.3 Association suisse des locataires – Genève 15
2.5.4 Fondations immobilières de droit public 16
2.5.5 Les régies immobilières 16
2.5.6 Les partis politiques 17
2.6 Population à Genève et prévisions futures 17
2.7 Salaires 19
2.8 Prix des logements à Genève 20
2.8.1 Facteurs liés à la fixation des loyers 21
2.9 Réglementation sur la variation des prix des loyers 25
2.9.1 Augmentation des prix 25
2.9.2 Baisse des prix 28

3. Résumé des interviews avec les différents acteurs 29
3.1 La crise de logement 29
3.2 Les logements sous-occupés 30
3.3 Le prix des logements 30
3.4 Les IEPA 31
3.5 Les plateformes en ligne 32
4. Analyse 34
4.1 Observations 34
4.2 Analyse PESTEL du marché du logement 35
4.3 Solutions possibles 40
5. Synthèse et conclusion 44
Bibliographie 46
6. Annexes 55
6.1 Annexe 1 : Interview avec Monsieur Michel Perizzolo, directeur de la FIDP et Madame Astrid Rico-Martin, Responsable du service Gérance et Juridique 55
6.2 Annexe 2 : Interview avec Monsieur Pablo Cruchon, vice-président de l'ASLOCA 61
6.3 Annexe 3 : Interview avec Monsieur Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève 67
6.4 Annexe 4 : Interview avec Monsieur Francesco Perrella, directeur à l'OCLPF 73

Liste des tableaux

Tableau 1 : Loyers maximums par pièce pour accord de principe 9
Tableau 2 : Loyers maximums par pièce pour accord de principe 75

Liste des figures

Figure 1 : Evolution du taux de vacance à Genève 6
Figure 2 : Logements construits (terminés) dans le canton de Genève, par trimestre, depuis 1970 6
Figure 3: Type de propriétaire des logements de locataires 13
Figure 4 : Population résidente selon le scénario, de 1970 à 2040 18
Figure 5 : Pyramide des âges de la population résidente du canton de Genève, selon l'origine et le sexe, à la fin 2017 18
Figure 6 : Ce que gagne les retraités 19
Figure 7 : Evolution des prix à Genève de 2007 à 2017 20
Figure 8 : Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon l'époque de construction du bâtiment (1) 22
Figure 9 : Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon le statut du bail et le nombre de pièces (1) 23
Figure 10 : Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la durée d'occupation du logement et le nombre de pièces (1) 24
Figure 11 : Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement (1) 25

Nomenclature

CO	Code des Obligations
DD	Développement Durable
FIDP	Fondations Immobilières du Droit Public
HBM	Habitation Bon Marché
HLM	Habitation à Loyer Modéré
HM	Habitation Mixte
IEPA	Immeuble avec Encadrement pour Personnes Agées
Insee	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
LGL	Loi Générale sur le Logement
LGZD	Loi Générale sur les Zones de Développement
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation
LUP	Logement d'Utilité Publique
OCSTAT	Office Cantonal de la Statistique
OCLPF	Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière
OFAS	Office Fédéral des Assurances Sociales
PDCn	Plan Directeur Cantonal
PPE	Propriété Par Etage
USPI	Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux

1. Introduction

1.1 Contexte et objectif

Suite aux discussions avec mon entourage, j'ai constaté qu'il était difficile de trouver un logement à Genève. C'est pourquoi, pour mon travail de Bachelor, j'ai décidé de m'orienter sur le sujet du marché immobilier à Genève tout en prenant en compte les aspects environnementaux. L'objectif de ce travail est de proposer des solutions qui pourraient diminuer le manque de logements à Genève grâce à l'optimisation des logements.

Du point de vue légal, un logement est considéré sous-occupé lorsque le nombre de personnes dans le logement est inférieur au nombre de pièce du logement plus deux[1]. Par exemple, un ménage composé de deux adultes et deux enfants peut loger dans un logement d'au maximum de 6 pièces pour ne pas être considéré en sous-occupation.

J'ai conclu qu'il y avait plusieurs raisons qui pouvaient expliquer la sous-occupation. Il y a, par exemple, les familles divorcées/séparées qui ont un logement avec une chambre réservée à(aux) l'enfant(s) lors de la garde partagée, les personnes qui souhaitent habiter dans un grand logement, les personnes qui anticipent l'arrivée d'un futur membre et les personnes qui se retrouvent seules ou à deux suite au départ de leur(s) enfant(s).

Les trois premiers cas cités sont assez difficiles à remédier car ces personnes ont choisi de se loger dans un logement plus grand que leur besoin. Cependant, en ce qui concerne les logements devenus sous-occupés suite à un départ d'un locataire, il est possible d'y remédier car cela n'est pas dû à un choix.

En moyenne, en Suisse, les enfants quittent entre 24 et 25 ans[2] leur logement familial et les femmes en Suisse ont en moyenne leur premier enfant à l'âge de 30.7 ans[3]. En prenant ces deux facteurs ensemble, j'ai pu en conclure que c'est en moyenne lorsque la femme a atteint les 54 ans que son logement peut être en sous-occupation. Je considère donc que les personnes qui pourraient être en situation de sous-occupation suite à un départ d'un membre sont âgées entre 54 ans et 80 ans. J'ai fixé la limite à 80 ans car

[1] LÉGISLATION GENEVOISE, [4 décembre 1977]. I 4 05 - Loi générale sur le logement et la protection des locataires(LGL). *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_i4_05.html

[2] F. LINDEGGER /OFU, 2017. Près d'un jeune sur deux vit gratos chez ses parents. *20 Minutes* [en ligne]. 2 mai 2017. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.20min.ch/ro/news/suisse/story/30957616

[3] ATS / TMUN, 2017. Les femmes ont leur premier enfant toujours plus tard en Suisse. *Rts.ch* [en ligne]. 9 mars 2017. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/info/suisse/8449699-les-femmes-ont-leur-premier-enfant-toujours-plus-tard-en-suisse.html

selon le site *SilverEco.fr* en moyenne l'être humain perd son autonomie à 83 ans[4]. Il devient alors difficile pour eux de procéder aux démarches administratives et physiques liées au déménagement.

Concernant le déménagement, il faut savoir qu'il y a plusieurs freins qui empêchent les personnes de passer à l'acte. Par exemple, il y a le changement de quartier, de rituels, du voisinage, les démarches administratives et l'emballage des cartons. Cependant, pour les personnes qui souhaitent réellement déménager dans un plus petit logement, ces freins-là n'interviennent plus dans cette décision. Pour ce travail, je me suis alors concentrée sur l'hypothèse que ce qu'empêche certaines personnes de déménager est le facteur économique. Il est vrai que les loyers actuels sont bien plus élevés qu'à l'époque. Pour comprendre cette évolution des prix, je vais étudier le fonctionnement du marché immobilier.

1.2 Aspects du développement durable

Du point de vue du développement durable (DD), l'optimisation de l'occupation des logements est un enjeu qui s'inscrit dans le DD.

Au niveau environnemental, cela permettra de mieux répartir la consommation d'énergie car les pièces seront plus occupées, il y aura moins besoin de constructions neuves et moins d'utilisation des sols. L'exploitation des bâtiments demande également des quantités importantes en énergie qui peut atteindre 345 [PJ/an], soit plus du 40% de la consommation totale de la Suisse et en eau qui peut atteindre 475 [Mio de m3/an], soit 180 litres par habitant et par jour. De plus, le secteur de la construction génère plus de 3 millions de tonnes par an de déchets[5].

Au niveau social, cela permettra de mieux répartir les logements selon les besoins de chacun.

Au niveau économique cela permettra de réduire le nombre de nouvelles constructions et de diminuer les frais globaux par personne.

[4] REDACTION, 2014. L'âge moyen de perte d'autonomie est de 83 ans — Silver Economie. *SilverEco.fr* [en ligne]. 12 juin 2014. [Consulté le 21 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.silvereco.fr/lage-moyen-de-perte-dautonomie-est-de-83-ans/3118505

[5] DR. GAY, Jean-Bernard. Les impacts environnementaux de la construction : comment les réduire ? *ecoparc.ch* [en ligne]. [Consulté le 14 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ecoparc.ch/fileadmin/user_upload/resources/Forum01_Gay.pdf

1.3 Méthodologie

Pour accomplir mon travail, j'ai d'abord procédé à des recherches bibliographiques sur le marché immobilier à Genève notamment en répondant à diverses questions comme ; « Quel est l'état du marché du logement actuel et futur ? », « Qui sont les acteurs qui influencent le marché ? » et « Comment le prix du loyer est-il fixé ? ». L'objectif est de connaître le fonctionnement du marché immobilier pour après pouvoir proposer des solutions réalisables.

Ensuite, j'ai voulu avoir des avis de professionnels. J'ai d'interrogé divers acteurs du secteur immobilier genevois, notamment ;

- Monsieur Michel Perizzolo, directeur de la Fondation Immobilière de Droit Public (FIDP) et de sa collègue, Madame Astrid Rico-Martin, au sujet des Habitations Bons Marchés (HBM) et des Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA),
- Monsieur Paolo Cruchon, vice-président de l'ASLOCA pour avoir un point de vue sur la protection du locataire,
- Monsieur Philippe Angelozzi, secrétaire Général de l'USPI Genève, pour avoir un point de vue sur la protection du propriétaire,
- Monsieur Francesco Perrella, directeur à l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), pour tout ce qui est du domaine des logements subventionnés et des accords de l'Etat de Genève.

De plus, je suis allée à la conférence « comment assurer des loyers abordables pour toutes et tous ? » organisé par l'ASLOCA, le 20 mars 2018 à la Maison des Associations, pour connaître les solutions qu'ils proposent pour l'avenir.

Puis, j'ai analysé toutes les informations récoltées en effectuant une analyse PESTEL du marché immobilier, dans l'objectif de trouver des solutions qui permettraient de diminuer le nombre de logements sous-occupés.

1.4 Définitions

Afin de facilité la lecture, voici quelques définitions importantes :

Taux d'effort

Selon le lexique immobilier, « […] le taux d'effort représente le rapport entre le montant total du loyer et le montant total des ressources du locataire. Ce calcul permet de connaître le poids de la dépense en logement sur le budget d'un ménage. »[6]

[6] LEXIQUE IMMOBILIER. Définition : Taux d'effort. *logisneuf.com* [en ligne]. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.logisneuf.com/definition-taux-effort.html

Rapport-gratuit.com

Taux de vacance

Selon Insee, « le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements. Il peut être calculé à partir du recensement de la population. […] »[7]

Logement vacant

Selon Insee, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). »[8]

Taux de rendement

Selon Monsieur Van Huffle Stéphane, « le taux de rendement est le rapport entre le revenu annuel que procure un placement et la valeur de ce placement. C'est la traduction financière de la performance de tout placement. »[9]

Taux d'intérêt de référence

Selon l'office fédéral du logement, « [le] taux d'intérêt de référence [fut] établi depuis septembre 2008 en vue de l'adaptation des loyers sur la base des modifications du taux hypothécaire. Il est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques et est toujours arrondi au quart de pour-cent le plus proche. »[10]

---

[7] INSEE, 2016. Définition - Taux de vacance. *Insee.fr* [en ligne]. 13 octobre 2016. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1590

[8] INSEE, 2016. Définition - Logement vacant. *Insee.fr* [en ligne]. 13 octobre 2016. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059

[9] VAN HUFFEL, Stéphane. Taux de rendement définition. *Net-investissement.fr* [en ligne]. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.net-investissement.fr/lexique/t/definition-taux-de-rendement-755.html

[10] OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT, 2018. Taux d'intérêt de référence. *Bwo.admin.ch* [en ligne]. 1 mars 2018. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html

2. Le marché immobilier à Genève

Le marché immobilier est sous le système économique ; concurrence parfaite, soit un marché où il y a beaucoup de « producteurs » et beaucoup d'« acheteurs ». Les prix varient donc selon l'offre et la demande. De plus, il est très complexe car il existe plusieurs lois, plusieurs catégories de logements et plusieurs types de propriétaires. Il est donc important de connaître tous les éléments qui peuvent l'influencer.

2.1 Etat actuel des logements à Genève

A Genève, il y a un vrai déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Il est le canton dans lequel la densité d'occupation des logements est la plus élevée avec 0,69[11] personne en moyenne par pièce habitable. Comme c'est mentionné dans la brochure « Les Rencontres du logement 2014-2015[12] », en dix ans, la croissance moyenne de la population est d'environ 4'500 personnes par an alors que le nombre de logements n'a augmenté que d'environ 1'500 unités par an. Une augmentation inattendue du côté de la population. Il a été décelé deux raisons qui expliqueraient cette inégalité entre l'offre et la demande. La première serait qu'il y a un manque de portage dans le domaine immobilier pour les grands projets et la deuxième raison serait qu'il y a une mauvaise coordination entre les intervenants dans la gestion des grands projets d'urbanisation.

Un autre facteur qui montre qu'il y a un réel problème sur le marché immobilier à Genève c'est le taux de vacance qui est calculé chaque année par l'OCSTAT. Le taux de vacance c'est la part des logements libres calculée sur une période et dans une zone géographique. En juin 2017, le taux de vacance par catégorie[13] a été le suivant :

- 1 et 2 pièces 0,52%,
- 2½ et 3 pièces 0,39%,
- 4 pièces 0,35%,
- 5 pièces 0,41%,
- 6 pièces 0,62%,
- 7 pièces ou plus 1,62%.

[11] Conditions de logement. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_03

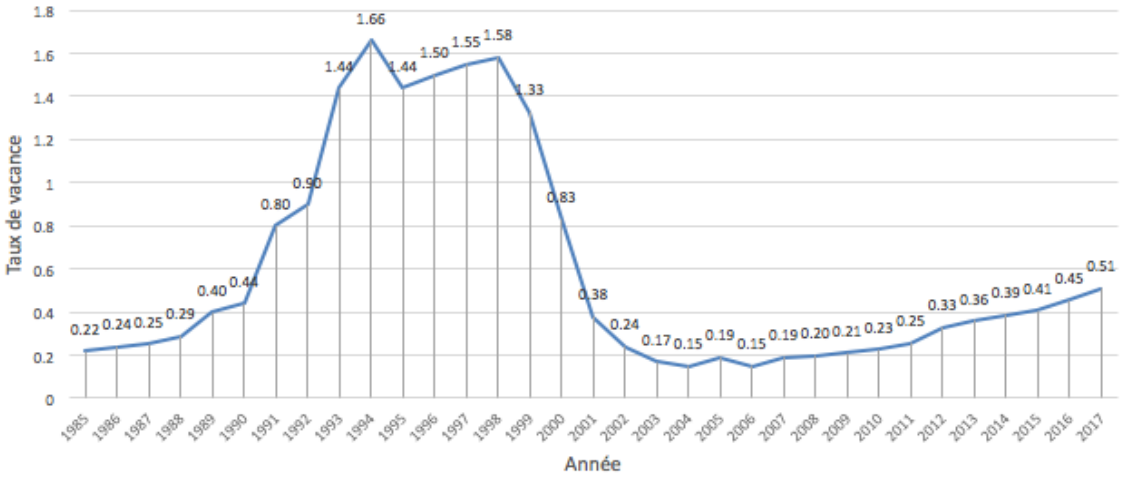
[12] DÉPARTEMETN DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE, 2015. Les rencontres du logement 2014-2015 – synthèse. *Ge.ch* [en ligne]. 2015. [Consulté le 30 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/rl/150330_restitution_Rencontres_logement_brochure.pdf

[13] CONSEIL D'ETAT, 2018. Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application de l'article 207 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (ArCAP). *Lexfind.ch* [en ligne]. 1 janvier 2018. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.lexfind.ch/dta/6220/3/rsg_I4_45p07.html.1.html

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

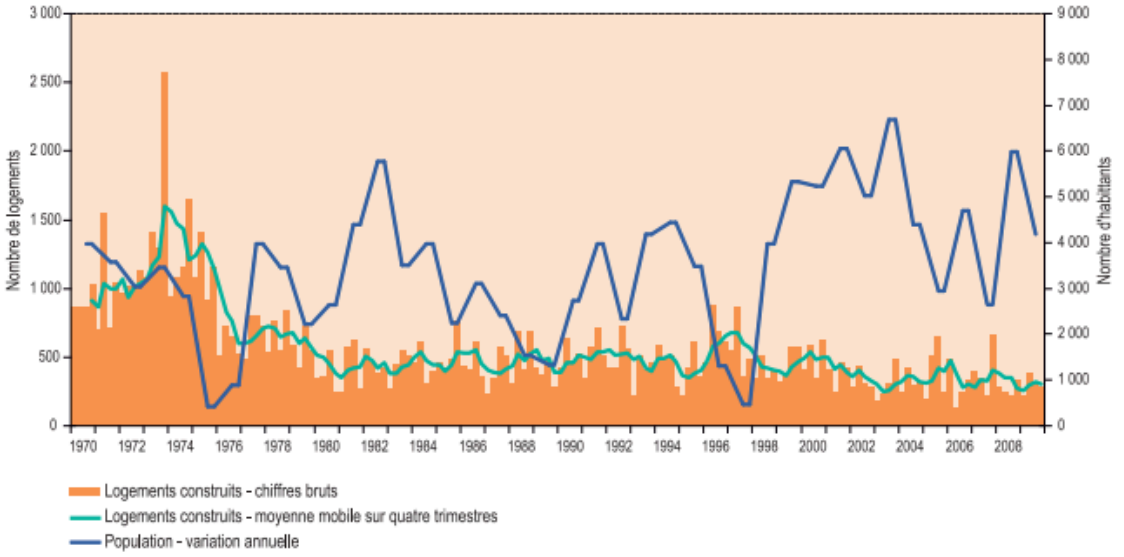
Ce qui a donné un taux moyen de vacance de 0.51%. Cependant, ce taux est relativement bas. Le tribunal fédéral a considéré que le marché de logement est en pénurie tant que son taux de vacance est inférieur à 2% sauf pour les logements de plus de sept pièces [14]. La dernière fois que ce taux fut proche des 2% fût en 1994 avec 1.66%[15].

Figure 1 : Evolution du taux de vacance à Genève



(Office cantonal de la statistique 2017, T 09.02.2.2.02)

Figure 2 : Logements construits (terminés) dans le canton de Genève, par trimestre, depuis 1970



(1970- 2009 : 40 ans d'observation conjoncturelle à Genève 2010, p.36)

[14] 119 IA 348 - Tribunal fédéral. *Bger.ch* [en ligne]. [Consulté le 5 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F119-IA-348%3Afr&lang=fr&type=show_document&zoom=YES&

[15] L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, 2017. Logements existants, logements vacants et taux de vacance, depuis 1985. Ge.ch [en ligne]. 28 juillet 2017. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02

En observant ces deux graphiques ci-dessus, nous remarquons que la population, entre 1996 et 1998, était inférieure au nombre de logements construits ce qui reflète un taux de vacance au-dessus de 1.5%. Après 1998, une augmentation rapide de la population a eu lieu mais le nombre de logements n'arrive pas à suivre cette croissance et depuis le taux de vacance n'a plus approché les 1.5%. Cependant, ce taux de vacance connaît, depuis 2006, une petite croissance chaque année.

Ces dernières années, la demande de logements est en hausse en partie suite à la baisse constante des taux d'intérêt et à l'accroissement de la population. Pour veiller à ce que l'offre des logements soit suffisante à la demande actuelle et future, le canton de Genève a décidé de suivre le Plan Directeur Cantonal 2030 (PDCn)[16]. Ce plan a été d'abord approuvé par le Grand Conseil en 2013 et ensuite par la Confédération en 2015. Il sert de référence et de coordination pour l'aménagement du territoire cantonal dont l'objectif est d'optimiser au mieux les espaces et subvenir aux besoins de la population. Il prévoit de créer 50'000 logements et être capable d'accueillir jusqu'à 100'000 habitants supplémentaires sur le territoire d'ici 2030.

Néanmoins, il faut respecter certains objectifs fixés par la législation. Le canton de Genève souhaite préserver les zones agricoles, la nature et le paysage. En 2013, moins de 5% de zone à bâtir était disponible. Pour compenser ce manque d'espace, il a été envisagé de créer de nouvelles réserves de zones à bâtir dans les communes centrales et bien desservies par les transports publics pour ainsi étendre le centre-ville.

En effet, ce plan entraine à lancer de nombreux chantiers de construction. On voit notamment une augmentation du nombre de constructions, entre 2015 et 2017, avec plus de 2'000 logements construits par année alors que la moyenne, entre 2000 et 2015, s'élevait à 1'435 nouveaux logements[17]. Par conséquent, l'offre tend à s'élever et permet ainsi d'augmenter la concurrence sur le marché immobilier.

[16] GRAND CONSEIL, 2013. Concept de l'aménagement cantonal. *Etat.geneve.ch* [en ligne]. 2013. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_01_Concept.pdf

[17] STATISTIQUE GENÈVE, 2017. Pour la deuxième année consécutive, plus de 2000 logements supplémentaires en 2016 dans le canton. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2017/geneve_cp_2017_03.pdf

2.2 Les catégories de logements

En 2017, l'OCSTAT a comptabilisé 231'573 logements dont 25'419 maisons individuelles à Genève[18]. Comme dit précédemment, il existe plusieurs catégories de logements. Selon document « le niveau des loyers à Genève - Statistique des loyers de mai 2016 »[19], il a été identifié six catégories ;

- Logements à loyer libre,
- Habitations bon marché (HBM),
- Habitations à loyer modéré (HLM),
- Habitations mixtes (HM),
- Logements subventionnés par la loi cantonale et bénéficiant d'une aide fédérale,
- Ville / Fondations / Aide fédérale (exclusivement).

Pour ce travail, j'ai regroupé les « HBM », « HLM », « HM » et les « logements subventionnés par la loi cantonale et bénéficiant d'une aide fédérale » dans une catégorie que j'ai appelé « les logements subventionnés ». Et, j'ai également ajouté deux nouvelles catégories ; « les logements d'utilité publique (LUP) » et « les Propriétés Par Etages (PPE) ».

2.2.1 Les logements à loyer libre

Les logements à loyer libre sont des logements où le loyer est fixé conformément au Code des Obligations (CO). Il est composé de plusieurs statuts d'occupation[19] qui sont :

- logements occupés par un locataire ou loués par une entreprise pour loger son personnel ;
- logements en coopérative ;
- logements de service.

Les logements en coopératives en habitation sont une société sans but lucratif dont l'intérêt est d'offrir des logements à meilleurs prix. Chaque locataire est membre notamment grâce à son apport, généralement entre 5% à 15%[20] de la valeur de l'appartement, qui constitue sa part sociale dans la société. En cas de départ, ce montant est récupéré. Les

[18] ETAT DE GENÈVE. Etat et structure des bâtiments et des logements. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 28 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02

[19] RIETSCHIN, Roland, LANGEL, Matti et STOLL, Yasmine, 2016. Le niveau des loyers à Genève - Statistique des loyers de mai 2016. *Ge.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 4 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2016/hors_collection/ocstat/hc-ocstat-2016-02.pdf

[20] ETAT DE GENÈVE. Logement - Coopératives d'habitation - Etat de Genève. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 1 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/cooperatives-habitation/qu-est-ce.asp

décisions sont sous forme de vote, une voix égale à un vote et ce sont les propriétaires qui élisent le conseil d'administration.

2.2.2 Les logements subventionnés[21]

Les logements subventionnés les plus connus sont les Habitations Bon Marché (HBM), les Habitations à Loyer Modéré (HLM) et les Habitations Mixtes (HM) qui sont soumis à la LGL. Ces types de logements sont subventionnés et contrôlés par l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) soit par l'Etat de Genève. Les aides financières qu'apportent l'Etat, peuvent être sous forme de rabais fiscaux et/ou sous forme de subventions. Ces aides diminuent après la cinquième année et ensuite, elles diminuent tous les deux ans.

L'OCLPF contrôle le prix du logement, le statut du demandeur, la limite du revenu et le taux d'occupation. Il a fixé un prix plafond pour tout type de loyers contrôlés. Il a été fixé comme ceci :

Tableau 1 : Loyers maximums par pièce pour accord de principe

Catégorie	Part de fonds propres	Loyer max. / pièce / an
HBM	20%	**4'500**
HLM +	20%	**5'300**
HM	50%	**5'300**
	100%	**5'300**

(Pratique administrative de l'office du logement 2012, p.1)

Pour avoir accès à ces logements, les locataires doivent répondre à certains critères qui sont disponibles à cette adresse : https://www.ge.ch/logement/acces-logements-subventionnes/logements-subv-base.asp. Dans le cas où la situation du locataire évolue, par exemple son revenu passe à être supérieur aux critères ou qu'il passe en situation de sous-occupation, alors le bail peut être résilié ou des taxes peuvent être majorées. Chaque locataire doit informer l'OCLPF de toutes modifications sur sa situation financière et sur les changements de locataires dans le logement.

Les HBM sont destinés aux personnes ayant un revenu très modeste. L'Etat participe financièrement pendant vingt ans et contrôle les loyers de manière permanente. Les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) sont les principaux propriétaires de ce

[21] ETAT DE GENÈVE. Logement - Accès aux logements subventionnés. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/acces-logements-subventionnes/logements-subv-base.asp

type de logements. Pour compenser la diminution de l'aide de l'Etat, les loyers augmentent à chaque terme en comprenant également l'évolution économique du marché. Fin 2017, l'OCSTAT a calculé qu'il y avait de 7'514 logements HBM[22]. Cependant, les FIDP estiment qu'il faudrait 2'500 à 3'000 logements supplémentaires pour subvenir à la demande[23].

Les HLM quant à eux sont destinés aux personnes à revenu modeste. L'Etat aide pendant vingt ans voire vingt-quatre ans si prolongation. Pendant cette période, le loyer choisi par le propriétaire est contrôlé par l'Etat. Cependant comme pour les HBM, le prix des loyers augmente à chaque terme pour compenser la diminution de l'aide de l'Etat et il comprend l'évolution économique du marché. Après la période de contrôle, le logement devient un logement à loyer libre et sera soumis au CO. Fin 2017, l'OCSTAT a calculé qu'il y avait 5'721 logements HLM[22].

Alors que les HM sont destinés à des catégories de personnes mixtes. L'aide de l'Etat varie en fonction des revenus des locataires sur une durée maximum de vingt-cinq ans. Lorsque l'aide de l'Etat prend fin, le logement devient également un logement à loyer libre. Fin 2017, l'OCSTAT a calculé qu'il y avait 4'886 logements HM[22].

Il existe un autre type de logements subventionnés qui est les « logements subventionnés par la loi cantonale et bénéficiant d'une aide fédérale ». Il s'agit de subventions à fonds perdu accordées aux foyers de revenu modeste. Ces subventions sont versées au propriétaire qui déduit le montant au loyer du bénéficiaire. Pour obtenir une allocation de logement, il faut que le prix du loyer soit considéré comme une charge trop lourde pour le locataire et prouver qu'il est impossible de trouver un logement moins cher.

2.2.3 Les logements d'utilité publique[24]

Les logements d'utilité publique (LUP) sont définis par trois critères fixés par l'Etat de Genève qui sont :

- « la qualité du propriétaire: un LUP appartient à l'Etat, à une fondation de droit public, à une commune ou à une organisation sans but lucratif; il peut appartenir à toute autre entité privée si celle-ci s'engage sur cinquante ans par une convention avec l'Etat ;

[22] L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, 2018. Logements subventionnés selon le type depuis 1977 [en ligne]. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/tableaux.asp#4

[23] Attribution d'un HBM. *Fidp.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/index.php/attribution-d-un-hbm

[24] Qu'est-ce qu'un LUP. Ge.ch [en ligne]. [Consulté le 7 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/logement-utilite-publique/qu-est-ce.asp

- l'application d'un taux d'effort, soit un rapport entre le revenu et le montant du loyer ;
- l'application d'un taux d'occupation, soit un rapport entre le nombre de personnes occupant un logement et le nombre de pièces de celui-ci. »[24]

Ces logements sont sous contrôle de l'Etat à vie sauf si le propriétaire est un privé et dans ce cas, le contrôle est d'une durée de cinquante ans au minimum.

Les LUP sont soumis à la loi pour la construction de logements d'utilité publique. Il a été fixé comme objectif, en 2009, d'avoir dans son parc immobilier 20% de LUP soit 35'000 logements. Or, en 2016, seulement 16'118 LUP sont construits à Genève, ce qui représente près de 10% des logements[25]. Pour aider au développement des LUP, un budget annuel de 35 millions de francs leur est destiné.

Certains logements subventionnés sont des LUP comme les HBM et quelques HLM et HM. Souvent pour que ces deux derniers soient qualifiés de LUP, ils leur manquent le critère de « qualité du propriétaire ».

2.2.4 Les logements du groupe « Ville / Fondations / Aide fédérale (exclusivement) »

Le groupe « Ville / Fondations / Aide fédérale (exclusivement) » est un autre type de logements subventionnés. Il comprend les logements subventionnés qui appartiennent à la Ville de Genève, les fondations pratiquant une forme d'aide au logement et les logements bénéficiant exclusivement de l'aide fédérale. Tous ces logements bénéficient d'une aide des collectivités publiques hors du cadre de la loi cantonale. Par exemple, il y a certains immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) qui en bénéficient. Ces immeubles sont composés de logements indépendants destinés aux personnes en âge de la retraite à revenu modeste. Ces immeubles sont conçus pour que les séniors restent autonomes, épanouis et en sécurité. Pour cela, l'aménagement est adapté à leurs capacités, des espaces communs sont mis à leurs dispositions pour des activités d'animations et dans chaque appartement un système d'appel relié au personnel d'encadrement d'IMAD est installé (suite à un partenariat). Ce système permet aux locataires de prévenir en cas de problème[26]. Quant aux prix des loyers, ils sont fixés et

[25] Rapport d'activité LUP 2016 – Sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique 2016. *Ge.ch* [en ligne]. Juin 2016. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2016.pdf

[26] IMAD. Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) à Genève. *Imad-ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 31 mars 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.imad-ge.ch/fr/prestations.php?service=11

contrôlés par l'OCLPF. Les propriétaires des IEPA sont soit des fondations soit des associations. Le plus grand propriétaire est la Fondation René et Kate Block possédant 756 logements[27].

2.2.5 Les propriétés par étages[28]

Les propriétés par étages (PPE) sont une sorte de copropriété où plusieurs personnes sont propriétaires d'une partie d'un immeuble. Les copropriétaires des PPE ont un « droit exclusif de jouissance et d'utilisation » dans leurs logements, ils peuvent modifier ce qu'ils veulent à l'intérieur. Cependant, les parties communes du bâtiment sont à la charge de tous les habitants du bâtiment.

Il existe deux formes de PPE ; la « forme horizontale » (la plus connue) et la « forme verticales ». La « forme horizontale » c'est « la division d'un immeuble d'appartements en étages ou en unités encore plus petites ». Quant à la « forme verticale » c'est « plusieurs immeubles d'appartements construits sous forme de maisons mitoyennes ».

2.3 Les Zones de Développement[29]

A Genève, il y a également les Zones de Développement (ZD). Ce sont des périmètres définis dans lesquels les nouvelles constructions sont contrôlées par l'Etat de Genève qui applique la loi générale sur les zones de développement (LGZD). Dès que les logements en ZD sont sur le marché, le prix de vente ou de location doit respecter une limite maximum autorisée par l'Etat et ceci pendant 10 ans. Pendant cette période de contrôle, il n'est pas possible de faire une plus-value en cas de revente. Passé le délai de contrôle, le propriétaire est libre de fixer son prix à condition qu'il respecte la loi sur les baux du CO. Cependant, en cas de revente d'un logement, anciennement en location est soumis au contrôle comme stipulé dans la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Ces réglementations permettent d'éviter la spéculation immobilière et de maintenir des prix de loyers raisonnables.

[27] Fondation René et Kate Block. *FIDP.ch* [en ligne]. [Consulté le 7 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/index.php/rene-et-kate-block

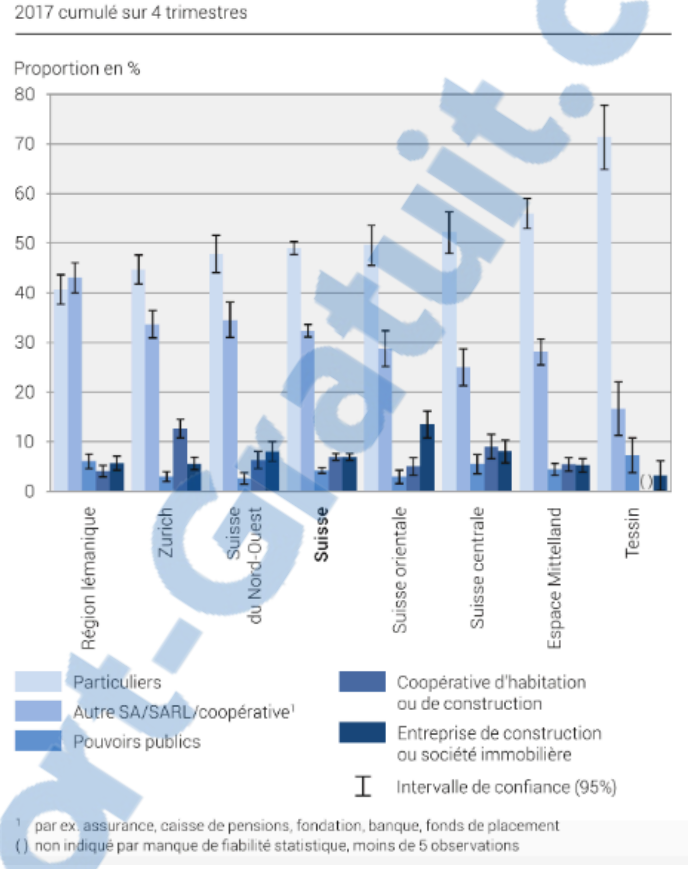
[28] CARDIS SA. *Cardis.ch* [en ligne]. [Consulté le 29 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.cardis.ch/fr/conseils/propriete-par-etage-ppe

[29] ALEXANDRE AYAD, 2016. Zone de Développement : obligation d'occuper. *Jouan - de Rham SA* [en ligne]. 2016. [Consulté le 9 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.jouan-derham.ch/fr/actualites-immobiliere/vente-en-zone-de-developpement-obligation-doccuper/

2.4 Les propriétaires de logements

Concernant les types de propriétaire de logements, nous avons, sur le tableau ci-dessous, les différents propriétaires et leur pourcentage de propriété d'habitation dans chaque région de la Suisse.

Figure 3: Type de propriétaire des logements de locataires



(Source : Office cantonal de la statistique, 2018)

En Suisse, nous observons que les plus grands propriétaires sont les particuliers et les entreprises privées. Cependant, dans la région lémanique qui regroupe Genève, Valais et Vaud, il y a plus d'entreprises privées qui sont propriétaires que dans les autres régions. Quant aux particuliers nous nous trouvons dans la situation inverse. Suite à ces informations, c'est sur les entreprises et particuliers qu'il faut se concentrer pour avoir un impact sur le marché immobilier.

De plus, la tribune de Genève a créé une page web où il est possible de connaître les différents propriétaires de bâtiments dans la ville de Genève. Ils sont classés soit par

Rapport-Gratuit.com

nombre de parcelles en leur possession soit par superficie. L'adresse en ligne est la suivante : http://propriete.tdg.ch/chapitre2.html[30].

2.5 Les acteurs du marché immobilier

Il existe divers acteurs qui peuvent impacter le marché immobilier notamment : l'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière, l'Union Suisse des professionnels de l'Immobilier, l'Association suisse des locataires, les Fondations immobilières de droit public, les régies immobilières et les partis politiques.

2.5.1 Office cantonal du logement et de la planification foncière[31]

L'Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF) est dirigé par l'Etat de Genève et fait partie du Département de l'Aménagement du Logement et de l'Environnement (DALE). Cet office s'occupe des demandes de logements subventionnés (HBM, HLM et HM), les Logements d'Utilités Publiques et des allocations de logement. Depuis le 1er janvier 2018, l'inscription pour ces types de logements se fait auprès du secrétariat des fondations immobilières de droit public. L'office du logement a le droit de choisir 20% des futurs locataires pour tous les types de logements subventionnés et soumet le dossier au propriétaire qui sera ensuite libre de l'accepter ou pas. Les 80% restants, ce sont les régies ou les propriétaires qui choisissent mais doivent ensuite soumettre les dossiers des candidats retenus à l'OCLPF pour contrôler le respect des normes d'occupation et de revenu.

L'OCLPF peut fournir deux types d'aides ;

- aide à la personne : « aide financière personnalisée […] aux locataires dont le loyer représente une charge […] trop lourde […]»,[32]
- aide à la pierre : aide à l'exploitation accordée aux immeubles HBM, HLM et HM. [33]

[30] TRIBUNE DE GENÈVE, 2016. A qui appartient Genève - Les 25 plus grands propriétaires en ville de Genève. *Tdg.ch/* [en ligne]. Mars 2016 [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://propriete.tdg.ch/chapitre2.html

[31] ETAT DE GENÈVE. Logement - Accueil. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 mars 2018 d]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/

[32] ETAT DE GENÈVE. Allocation logement. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 25 mai 2018 d]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/aides-personne/allocation-base.asp

[33] ETAT DE GENÈVE. Aides à la pierre. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 25 mai 2018 d]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/aides-pierre-exploitation.asp

Cependant, l'Etat n'est pas propriétaire ou régisseur des logements subventionnés. Néanmoins, selon la Tribune de Genève, en mars 2016, il a été propriétaire de 471 parcelles qui fait de lui le deuxième plus gros propriétaire, derrière la Ville de Genève.[34]

2.5.2 Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier

L'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) est une association sans but lucratif créée en 1943, présente dans la Suisse romande (six cantons). L'association a plusieurs objectifs, dont un, défendre les intérêts des professionnels de l'immobilier romand. Elle est également présente au Parlement avec la collaboration de la Fédération romande immobilière (FRI), elle est chargée de l'économie immobilière et la propriété. De plus, l'USPI participe à la Commission suisse des questions immobilières (CSQI) et elle fait partie la Commission fédérale du logement ainsi qu'à la Fédération internationale des professions immobilières (FIABCI).[35]

A Genève, il existe, depuis 1879, un établissement pour les professionnels de l'immobilier, la Société des régisseurs de Genève. Le 1er avril 2009, la société a changé de nom pour devenir Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier. L'établissement se trouve en vieille ville. Il est composé de 35 membres actifs qui sont principalement des régies et à eux seuls, ils représentent près de 70% du parc immobilier du canton. Chaque membre a dû répondre aux exigences de leur Label Qualité et ils ont également la possibilité de souscrire au Label Vert, Label Courtier ainsi qu'au Label Formation. Toutes les années, les membres sont contrôlés pour vérifier si les exigences du Label Qualité sont atteintes. Ce Label comprend les états financiers, les assurances et la déontologie.[36]

2.5.3 Association suisse des locataires – Genève[37]

L'Association Suisse des Locataires (ASLOCA) Genève a été fondée en 1942, elle est composée de 27'000 membres individuels et 40 membres collectifs. Son activité principale consiste à conseiller et défendre individuellement les locataires. Pour cela, 18 juristes donnent gratuitement des conseils juridiques oraux aux membres d'ASLOCA. Cependant, en cas d'interventions, des notes de frais et d'honoraires sont à prévoir. Pour

---

[34] TRIBUNE DE GENÈVE, 2016. A qui appartient Genève - Les 25 plus grands propriétaires en ville de Genève. *Tdg.ch/* [en ligne]. Mars 2016 [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://propriete.tdg.ch/chapitre2.html

[35] USPI Suisse - Accueil. *Uspi.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.uspi.ch/accueil/

[36] USPI Genève - Accueil. *USPI-GE* [en ligne]. [Consulté le 10 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.uspi-ge.ch/

[37] ASLOCA Genève. Présentation de l'ASLOCA genevoise. *Asloca.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 avril 2018]. Disponible à l'adresse :http://www.asloca.ch/geneve/#top

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

devenir membre une cotisation annuelle de 70.- francs pour les locataires de logements et 140.- francs pour les locataires locaux commerciaux est à payer. De plus, sur leur site internet (http://www.asloca.ch/geneve/), une section « actualité » est dédiée à des articles (publiés dans la Tribune de Genève) où des juristes de l'ASLOCA ont répondu à des questions de locataires.

L'association est également présente au niveau politique cantonal et communal par le biais de consultations, initiatives, référendums ou directement par le biais du « rassemblement pour une politique sociale du logement ». Elle fait aussi partie de l'ASLOCA romande et l'ASLOCA suisse.

2.5.4 Fondations immobilières de droit public[38]

Le groupe des Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP) est composé de cinq fondations :

- La Fondation HBM Camille Martin
- La Fondation HBM Emma Kammacher
- La Fondation HBM Jean Dutoit
- La Fondation HBM Emile Dupont
- La Fondation René et Kate Block (propriétaire d'IEPA)

Au total, les FIDP ont plus de 7'300 logements HBM, dans le Canton de Genève et 1'480 logements sont soit en projet soit en construction. Concernant les IEPA, ils en ont 756 logements et sont également subventionnés par l'Etat. Chaque Fondation a son conseil qui est composé de 15 membres dont 7 sont élus par le Grand Conseil, 7 par le Conseil d'Etat et 1 représente l'OCLPF. Il existe également la Commission Administrative des Fondations Immobilières (CAFI) qui coordonne les activités des Fondations Immobilières et le Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public (SFIDP) qui gère l'ensemble des activités des fondations immobilières dont la réception des demandes de logement subventionné.

2.5.5 Les régies immobilières

A Genève, il y a 29 régies immobilières[39]. Leur activité principale est de gérer les immeubles. Elles sont mandatées par des propriétaires d'immeubles pour s'occuper de l'entretien, de la perception des loyers et des charges. De plus, elles sont tenues de trouver des locataires et de s'occuper de toute la démarche administrative et légale.

[38] FONDATION IMMOBILIÈRE DE DROIT PUBLIC. Fondation Immobilière de Droit Public. *Fidp.ch* [en ligne]. [Consulté le 9 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/index.php/fidp

[39] Régies immobilières à Genève. *Les-regies-a-geneve.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.les-regies-a-geneve.ch/

Elles opèrent plutôt dans le cadre des logements locatifs. Concernant les logements subventionnés, elles choisissent 80% des locataires comme expliqué précédemment.

2.5.6 Les partis politiques

Le Grand Conseil et le Conseil d'Etat sont chargés en partie du département aménagement, logement et énergie (DALE). A ce jour, Monsieur Antonio Hodgers (Parti Les Verts) est Conseiller d'Etat chargé du DALE. Les députés interviennent dans les lois, dans la répartition du territoire genevois et dans le budget attribué.

Actuellement, il y a un grand débat politique dans le Conseil d'Etat entre les partis de Gauche et les partis de Droite. Les partis de Droite (PLR, PDC et UDC) souhaitent plutôt construire des logements qui donnent accès à la propriété notamment par des PPE en ZD alors que les partis de Gauche (PS, Verts et Ensemble à Gauche) souhaitent plutôt pour construire des logements subventionnés. Des points de vus ressortis lors de la conférence « comment assurer des loyers abordables pour toutes et tous ? », le 20 mars 2018.

De plus, la Gauche accuse la Droite et le MCG d'empêcher la construction de près de 4'000 logements, dans le but, selon eux, de permettre la spéculation immobilière[40].

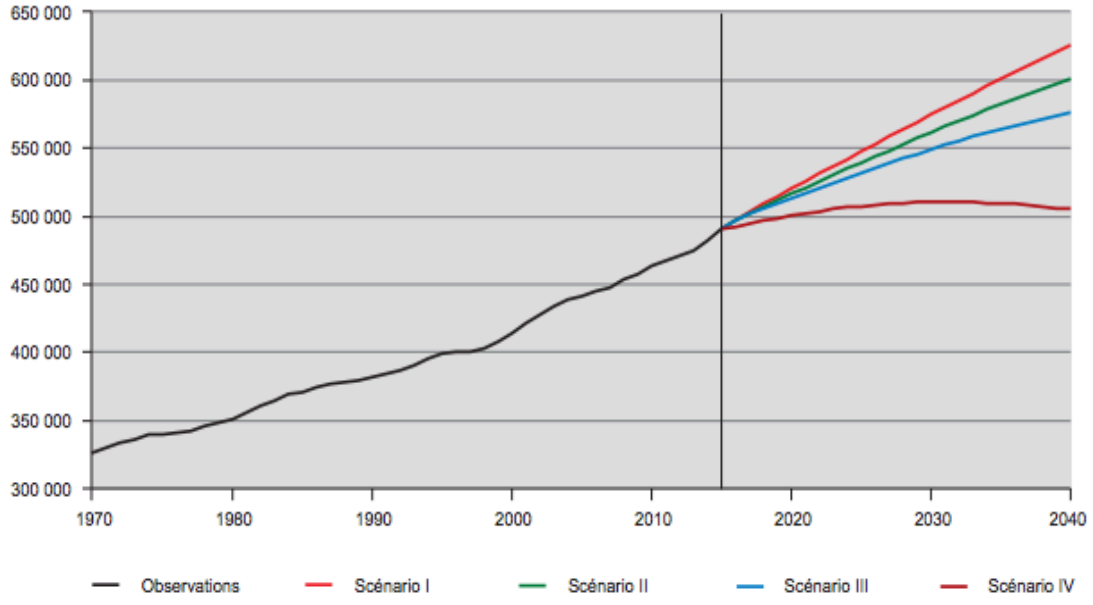
2.6 Population à Genève et prévisions futures

Genève est un canton très attractif notamment pour son économie, son secteur banquier et son commerce international. Sa croissance démographique moyenne est à 1% par an soit bien supérieure à la moyenne européenne qui est de 0.3%[41]. Fin 2017, Genève a été peuplé de 498 221 habitants et l'Office Cantonal de la Statistique a prévu quatre scénarios pour Genève pour 2040 selon l'Office Fédéral de la Statistique (OFS).

[40] BRETTON, Marc. La gauche accuse la droite de bloquer le logement. *Tdg.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/gauche-accuse-droite-bloquer-logement/story/21998374#overlay_input

[41] Croissance de la population (% annuel). *Données banque mondiale* [en ligne]. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SP.POP.GROW?end=2016&name_desc=true&start=1960&type=shaded&view=chart

Figure 4 : Population résidente selon le scénario, de 1970 à 2040
Canton de Genève, situation au 31 décembre

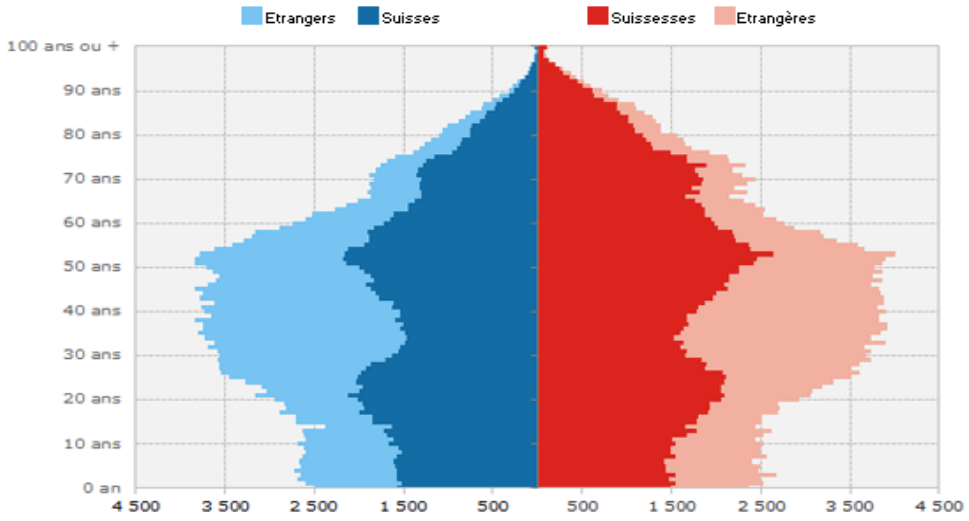


(Source : Projections démographiques pour le canton de Genève 2016, p.14)

Dans le scénario I, il est prévu 625'246 résidants, dans le scénario II environ 601'083 résidents, dans le scénario III environ 576'553 résidents et dans le scénario IV environ 505'005 résidents. Ces prévisions se diffèrent uniquement suite aux différentes prévisions de solde migratoire retenu.

Concertant l'évolution par âge à Genève, elle présente comme ceci :

Figure 5 : Pyramide des âges de la population résidente du canton de Genève, selon l'origine et le sexe, à la fin 2017



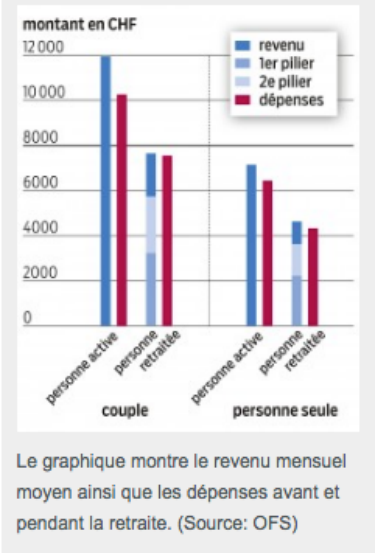
(Source : Statistique cantonale de la population 2017, G01.01.1.02)

Sur la pyramide des âges 2017, on observe que dans environ 10 ans, il y aura une agglomération de personne arrivant en âge de retraite. L'OFS prévoit même que la population en âge d'être à la retraite augmentera de plus de 50% dans à peu près tous les cantons suisses, dans les trente prochaines années[42]. A cet âge, souvent, ils n'ont plus d'enfants à leur charge et certains habitent seuls. Il est possible alors que certains se retrouvent dans un logement sous-occupé. Aujourd'hui, aucune statistique n'est donnée de la part de l'OCSTAT sur le nombre de logements sous-occupés, mais suite à l'augmentation de personnes âgée, il est possible que ce nombre augmente.

2.7 Salaires

En Suisse lémanique, la majeure partie de la population gagne entre 5'000 et 8'000 francs suisses mensuellement. Quant à la moyenne salariale, elle est autour des 6'000.- francs, comme beaucoup d'autres cantons. Pour une personne à la retraite son salaire diminue comme on peut le voir sur le graphique ci-dessous.

Figure 6 : Ce que gagne les retraités



(Banque Migros 2014, « Comparez-vous à la moyenne ! »)

En se basant sur ce graphique, on observe qu'un couple en moyenne perd près de 35% de son revenu annuel que ce soit en couple ou seul. Il est donc important pour eux de faire attention à leurs dépenses. D'autant plus, lorsqu'on remarque que la différence entre les dépenses et les sources de revenus est très faible.

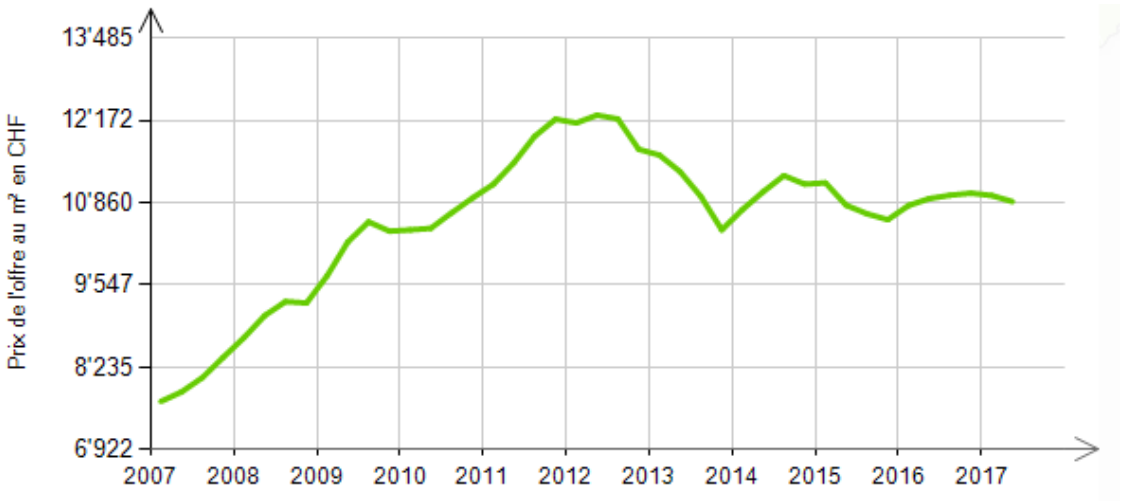
[42] Scénarios de l'évolution de la population des cantons de 2015 à 2045. *Bfs.admin.ch* [en ligne]. [Consulté le 11 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees.assetdetail.40825.html

2.8 Prix des logements à Genève

L'OCSTAT a créé un calculateur qui estime les loyers suite à la demande du Tribunal des baux et loyers, de la Commission de conciliation en la matière et des défenseurs des propriétaires et des locataires. La base utilisée est sur un échantillon de 700'000 loyers hors PPE, dans le canton de Genève. Ce calculateur est disponible à l'adresse suivante : https://www.ge.ch/statistique/prestations/calcul_loyer.asp.

Selon le rapport « Moniteur immobilier Suisse » du 2ème et 3ème trimestre de 2017 de Crédit Suisse, le marché immobilier suisse entre dans une phase de stagnation des prix des logements en propriété, après 14 années de hausse[43]. Comparis.ch a créé un graphique qui montre l'évolution des prix des loyers à Genève, il se montre comme ceci :

Figure 7 : Evolution des prix à Genève de 2007 à 2017



(Comparis.ch 2018, « Le marché immobilier suisse en un clic »)

On remarque alors qu'entre 2012 et 2013 les prix des loyers ont connu un pic et ensuite, les loyers se sont stabilisés autour des 10'000 et 11'000 francs le mètre carré. En prenant en compte que le marché immobilier fonctionne sur le principe de l'offre et la demande, il est envisagé de comparer ce graphique avec celui du taux de vacance afin de vérifier s'il y a bel et bien une corrélation entre ces deux facteurs. En observant la courbe du taux de vacance, celle-ci a connu un creux entre 2003 et 2007 où le taux était entre 0.17% et 0.19% et ensuite, il augmente petit à petit. Malgré que les dates ne correspondent pas, il est possible d'ajouter un autre facteur celui que les bailleurs ne peuvent pas

[43] FRIES, Denise et KASTRATI, Drilon, 2017. Moniteur immobilier I 2e trimestre 2017. *Crédit Suisse* [en ligne]. Burkhard Varnholt et Fredy Hasenmaile, 24 mai 2017. [Consulté le 29 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/cs-immobilienmonitor-schweiz-2017q2-fr.pdf

augmenter les loyers aussi facilement (Cf : Chapitre 2.9.1). C'est en partie seulement lorsque les personnes ont commencé à quitter leur logement pour un autre que les prix des loyers ont pu augmenter drastiquement. Je peux donc confirmer qu'il existe une corrélation entre les deux facteurs mais il faut également prendre en compte les lois qui réglementent les prix des loyers.

2.8.1 Facteurs liés à la fixation des loyers

Plusieurs facteurs rentrent en compte lors de la fixation des loyers, j'en ai identifié six :

1. Le marché économique

Le marché immobilier étant dans un système économie de concurrence parfaite, il dépend fortement de l'offre et de la demande des biens immobiliers. Plus la demande est élevée par rapport à l'offre plus les prix seront hauts et inversement. Genève a connu plusieurs années de pénuries en termes de logements ce qui explique ces prix si élevés. C'est qu'à partir de 2012 que de nombreux immeubles ont été construits et que les prix des biens immobiliers ont commencé à diminuer[44].

2. La situation géographique

Les prix varient également selon le type de quartier. Les quartiers résidentiels, les espaces verts à disposition, les appartements cossus, les résidences en bord de lac sont des éléments qui font coter la valeur. Parmi les quartiers les plus chers, nous avons par exemple Champel, Florissant et Malagnou. Quant aux quartiers avec des loyers bas, nous trouvons par exemple Lancy, Carouge, et Pâquis[45].

[44] GEROFIANCE-DUNAND, 2016. Etat des lieux du marché immobilier à Genève. *Geronfinance-dunand.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.gerofinance-dunand.ch/p415-etat-des-lieux-marche-immobilier-geneve.html

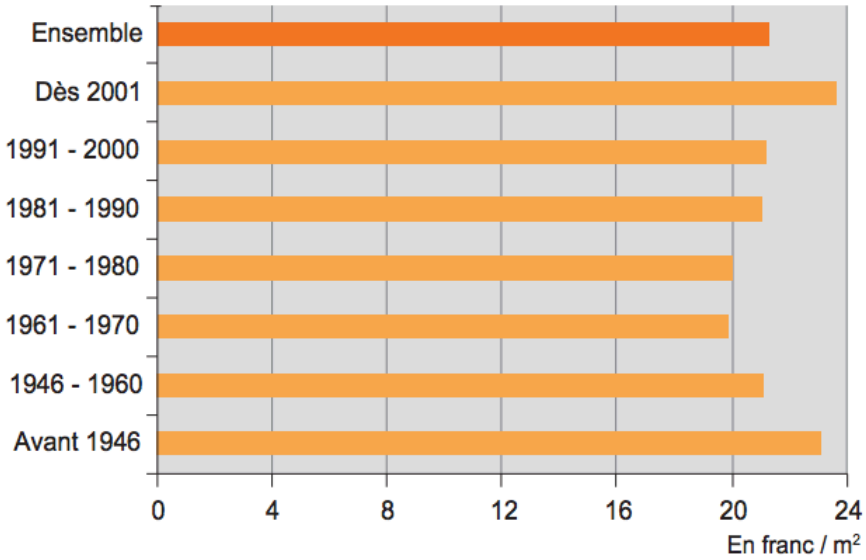
[45] CLÉMENT, Murielle, 2016. Le marché immobilier de Genève.*Immoscout24.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 19 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.immoscout24.ch/Public/magazine/getbyarticle?a=3739&lng=fr

3. L'état du bâtiment

L'année de construction de l'immeuble est également prise en compte lors du calcul du prix. Voici un tableau pour illustrer :

Figure 8 : Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon l'époque de construction du bâtiment (1)

Dans le canton de Genève en situation mai 2016



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise.

(Informations statistiques n°21 2016, p.2)

Comme nous pouvons le voir, les loyers des immeubles récents sont les plus cher. C'est également le cas pour les immeubles construits avant 1946 suite aux frais de rénovations. Par contre, les immeubles datant des années soixante et septante ont des loyers bas.

Selon une étude faite par l'Université de Genève, une des raisons qui expliquerait ces prix si élevés à Genève ce sont les frais de rénovation des bâtiments suite aux normes de plus en plus exigeantes à respecter.

4. La taille du logement

Un autre élément est naturellement la taille du logement qui est en adéquation avec son prix ; plus l'appartement est grand, plus il sera cher. En général, à Genève les loyers

varient entre environ 800 francs pour un studio et environ 4'000 francs pour un 7 pièces[46].

5. La durée d'occupation

Mais encore, la durée d'occupation du logement a un impact sur le prix. Il a été montré, selon des statistiques 2017 de l'Etat de Genève, qu'un loyer de 3 - 4 pièces occupés par un locataire depuis moins de trois ans est en moyenne 1,7 fois plus élevé qu'un locataire habitant depuis plus de vingt ans dans un appartement semblable. Cet écart passe de 1,7 à 1,6 pour les studios mais pour les grands appartements de 6 pièces et plus cet écart est plus de 3,2[47]. Voici un tableau illustrant la comparaison du prix d'un loyer mensuel entre un locataire qui habite depuis moins d'un an et l'ensemble des locataires :

Figure 9 : Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre, selon le statut du bail et le nombre de pièces (1)

Dans le canton de Genève en situation mai 2016

	Logements dont le locataire a changé (2)	Ensemble des logements
Studios	1 003	818
2 pièces	1 194	920
3 pièces	1 510	1 202
4 pièces	1 887	1 481
5 pièces	2 490	1 858
6 pièces	3 545	2 498
7 pièces ou plus	( )	3 952
Ensemble	**1 712**	**1 437**

(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; allocation personnalisée non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.
(2) Logements dont le locataire a changé au cours des douze derniers mois.

(Informations statistiques n°21 2016, p.1)

Nous observons qu'il y a, en effet, une différence des prix des loyers mensuels entre un jeune locataire et l'ensemble des loyers par catégorie. Il y a également une corrélation

[46] GEROFIANCE-DUNAND, 2016. Etat des lieux du marché immobilier à Genève. *Geronfinance-dunand.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.gerofinance-dunand.ch/p415-etat-des-lieux-marche-immobilier-geneve.html

[47] STATISTIQUE GENÈVE, 2017. Informations statistiques n° 20. Septembre 2017. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2017/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_20_2017.pdf

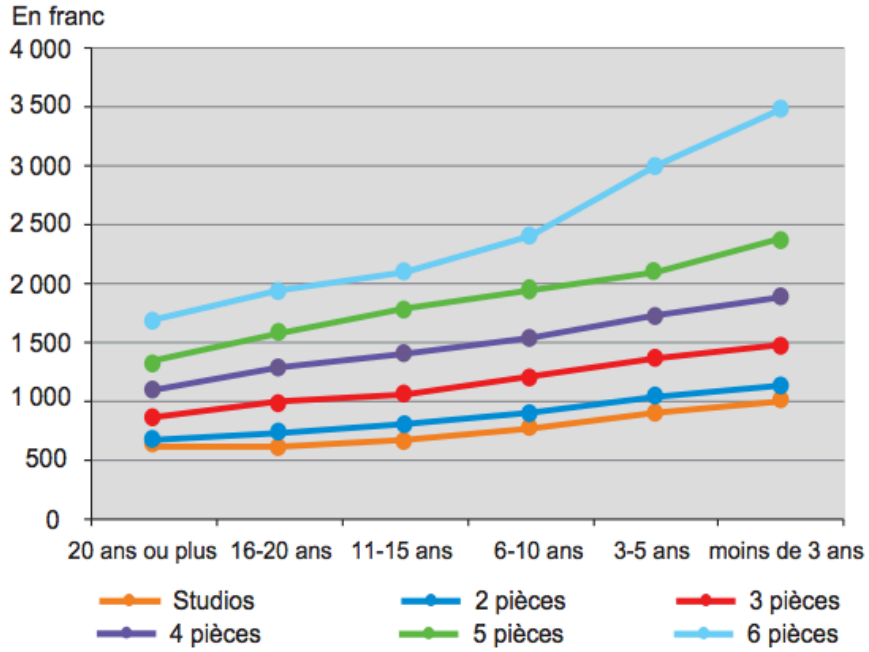
Rapport-Gratuit.com

entre le nombre de pièce et la différence des prix ; plus l'appartement est grand plus la différence est grande.

Ci-dessous, vous trouvez un tableau montrant l'évolution des prix des différents logements selon sa durée d'occupation.

Figure 10 : Loyer mensuel moyen des logements à loyer libre selon la durée d'occupation du logement et le nombre de pièces (1)

Dans le canton de Genève, en situation mai 2017



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée non comprise.Le nombre de pièces comprend la cuisine.

(Informations statistiques n°20 2017, p.1)

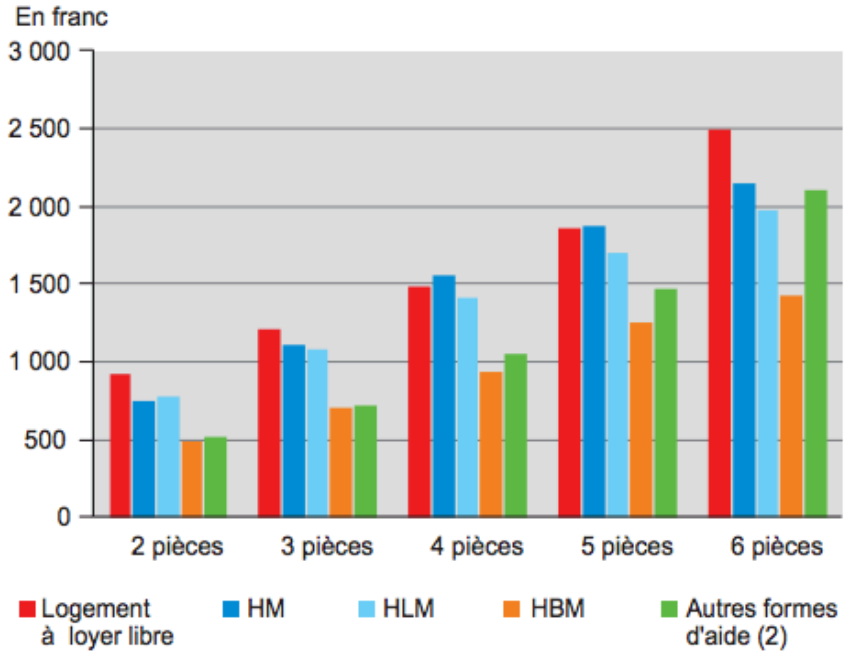
Comme on peut observer, plus le locataire occupe sont logement plus longtemps plus son loyer sera bas par rapport à un nouveau locataire. Cette différence est notamment expliquée par le fait qu'il y a des réglementations sur le droit d'augmentation ou la baisse des prix des loyers. Nous pouvons supposer que les locataires ou propriétaires de longue date sont principalement des personnes déjà avec un certain âge. Ces personnes occupent alors des logements à « bas prix » et ont peu d'intérêts à déménager dans un logement plus petit si le prix d'un loyer d'un nouveau 3 pièces est aux alentours de CHF 1'500.- alors que leur ancien appartement de 4 pièces est aux alentours de CHF 1'100.- (si plus de 20 ans d'habitation).

6. Les catégories de logements

Voici un graphique qui montre le prix moyen par catégorie de logement et par nombre de pièce :

Figure 11 : Loyer mensuel moyen selon le nombre de pièces et la nature du logement [1]

Dans le canton de Genève, en situation mai 2016



(1) Loyer sans charges ni location éventuelle de garage; surtaxe, allocation personnalisée ou subvention HM (habitation mixte) non comprise. Le nombre de pièces comprend la cuisine.

(2) Logements propriété de la Ville de Genève ou d'une fondation pratiquant une forme d'aide au logement, ou encore bénéficiant de l'aide fédérale seule.

(Informations statistiques n°21 2016, p.3)

En général, le prix d'un loyer libre est plus élevé que celui d'un logement subventionné. Cependant pour les logements de 4 et 5 pièces, on observe que les HM sont plus chers que les loyers libres. La raison donnée est que les HM sont des appartements plus récents. Quant aux HBM, ils restent le type de logements les plus bons marchés conformément à la LGL.

2.9 Réglementation sur la variation des prix des loyers

2.9.1 Augmentation des prix

Pour la plupart des logements, le prix du loyer n'est pas adaptable durant le bail. Pour le changer, il faut attendre la prochaine échéance du contrat. Cependant, il existe deux

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

types de contrats où il est possible de changer le montant du loyer ; le loyer échelonné et le loyer indexé. Ces types de loyers doivent être mentionnés dans le contrat de bail.

Concernant le loyer échelonné, il s'agit de fixer d'abord un montant puis à la fin de l'échelonnement ce montant pourra changer mais il doit être annoncé à l'avance dans le contrat. Cependant, il ne peut pas y avoir de changement de prix plus d'une fois par an. De plus, ce type de loyer ne peut concerner que les contrats de bail de plus de 3 ans[48].

Concernant le loyer indexé, il s'agit de lier le prix du loyer à l'Indice Suisse des Prix à la Consommation (ISPC). Le bailleur a le droit en cas d'augmentation de l'ISPC d'hausser le prix selon celui-ci avec un délai de préavis d'au minimum de trente jours pour la fin d'un mois. Ce type de loyer ne peut concerner que les contrats de bail de plus de 5 ans[48].

En cas d'augmentation de loyer, le site hausinfo.ch[49] informe que le bailleur doit envoyer au locataire le formulaire officiel d'augmentation de loyer acquis auprès du secrétariat de l'association suisse des propriétaires fonciers (APF). Celui-ci doit être signé à la main et les raisons de l'augmentation doivent être énumérées de façon claire et aussi détaillée que possible. Cependant, une augmentation de loyer ne peut prendre effet que lorsque le terme de congé (indiqué dans le contrat de bail) est respecté. De plus, le locataire doit recevoir le formulaire avant le délai de congé plus dix jours d'avance. Néanmoins, afin d'assurer la réception à temps, il est conseillé aux bailleurs d'envoyer dix jours avant le terme.

Au niveau législatif, les articles 269 et suivants du CO concernent la protection contre les loyers abusifs. Il est indiqué que les augmentations de loyers sont autorisées si elles sont justifiées par une augmentation des coûts. Ces augmentations des coûts peuvent notamment (liste non exhaustive) être des augmentations (art. 12 al. 1 OBLF) [50]:

- de taux hypothécaires (définis par un taux de référence),
- de taxes,
- d'impôts sur les immeubles,

[48] MEYER, Laure. Peut-on augmenter le loyer en cours de bail?. *Cgionline.ch* [en ligne]. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.cgionline.ch/usersimage/File/TDGIMMO_032616_AUGMENTATION_LOYER_LM.pdf

[49] ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2015. Dix règles concernant l'augmentation de loyer. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 24 novembre 2015. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer/regles.html

[50] ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2016. Raisons d'une augmentation de loyer. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 26 janvier 2016. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer.html

- d'intérêts de droits de superficie,
- de primes d'assurances,
- de frais d'entretien.

Concernant l'augmentation des taux hypothécaires, depuis le 1er janvier 2008, on ne se base plus sur le taux directeur de la banque cantonale respective, mais sur le taux d'intérêt de référence qui est actuellement à 1.5% (le taux le plus bas depuis son existence). Selon l'article 13 OBLF, une hausse du taux hypothécaire de ¼ % autorise une augmentation de loyer de :

- 2 % pour un taux hypothécaire dépassant 6 %
- 2½ % pour un taux hypothécaire se situant entre 5 et 6 %
- 3 % pour un taux hypothécaire inférieur à 5 %

Par contre, si la hausse du taux hypothécaire dépasse ¼ %, il faut cumuler ces répercussions de taux. Voici un exemple du site hausinfo.ch : si le taux hypothécaire passe de 4 ¾ % à 5 ¼ % soit une hausse de $^{2}/_{4}$ %. Le loyer doit être augmenté de 3 % pour le premier quart et de 2 ½ % pour le deuxième quart, donc en tout l'augmentation peut s'élever à 5 ½ %[51].

Il est également possible d'augmenter le loyer lorsque le bailleur offre des prestations supplémentaires et engendre une plus-value. Par exemple suite à des réparations importantes. Cette augmentation est justifiée car le locataire bénéficie d'améliorations en confort. Mais attention, à ne pas confondre avec les investissements de maintien en l'état ou de remplacement qui, eux, permettent de maintenir la même valeur du bien et ne sont donc pas considérés comme une plus-value.

Dans le cas où il y a une augmentation du coût de la vie, il est également possible d'augmenter le loyer. Cette majoration correspond à 40 % de l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269a let. e CO en combinaison avec art. 16 OBLF). Voici la formule [52]:

$$\frac{Nouvel\ indice - Ancien\ indice}{Ancien\ indice} \times 40 = Augmentation\ du\ loyer\ en\ \%.$$

[51] ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2015. Augmentation de loyer suite à une augmentation du taux hypothécaire. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 24 novembre 2015. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer/hausse-taux-hypothecaire.html

[52] ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2017. Renchérissement. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 22 juin 2017. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer/renchenissement-hausse-loyer.html

2.9.2 Baisse des prix

Pour toute baisse de loyer, le locataire doit faire une demande écrite au bailleur et l'envoyer au moins trois mois avant l'échéance du contrat. Il existe trois critères qui permettent de faire baisser le prix des loyers :

- s'il y a eu une baisse du taux de référence (sauf pour les contrats de bail à loyer indexé ou les logements subventionnés) ;
- s'il y a eu une variation de 40% de l'inflation soit de l'indice suisse des prix à la consommation ;
- s'il y a eu une variation des coûts d'entretien.

Ces critères se comparent par rapport au prix de la dernière fixation de loyer. Cependant, le propriétaire peut refuser la demande de baisse de loyer en cas de renchérissement ou de hausse des charges d'exploitation.

3. Résumé des interviews avec les différents acteurs

J'ai eu l'occasion d'interviewer divers acteurs du secteur du logement :

- Monsieur Michel Perizzolo, directeur des FIDP et Madame Astrid Rico-Martin, responsable du service gérance et juridique (cf. : annexe 1)
- Monsieur Pablo Cruchon, vice-président de l'ASLOCA (cf. : annexe 2)
- Monsieur Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève (cf. : annexe 3)
- Monsieur Monsieur Francesco Perrella, directeur à l'OCLPF (cf. : annexe 4)

Les interviews ont toutes été enregistrées avec leurs accords et ont duré environ une heure. Il est possible de les voir plus en détail, dans les annexes susmentionnées.

J'ai décidé de retranscrire les idées principales des différents acteurs sur cinq thématiques ; la crise de logement, les logements sous-occupés, le prix des logements, les IEPA et les plateformes en ligne.

3.1 La crise de logement

En résumé, tous les acteurs affirment que Genève est bel et bien en crise de logements observable notamment par son taux vacance bas de 0.51%. Le vice-président d'ASLOCA la qualifie même « d'entretenue ». Il pense que tout est organisé de façon à faire monter les prix des logements et des terrains. Un lien qu'on peut faire avec l'accusation de la droite de faire un blocus sur la construction de nouveaux bâtiments. Pour le secrétaire général de l'USPI, avoir fixé le taux de vacance de 2% afin de qualifier le marché immobilier sain c'est bien trop élevé. Un taux de 1.5% serait suffisant, selon lui. Il se rappelle que dans les années 90, lorsque le taux était aux alentours de 1.5% les propriétaires étaient même en situation de manque de locataires et devaient trouver des solutions pour les attirer. Cependant, Monsieur Perrella affirme qu'à cette période la situation économie était au plus bas et c'est ce qui expliquerait ce manque de locataires, et par conséquent, il n'y aurait pas de rapport avec le taux de vacance.

De plus, ils pensent tous que la meilleure façon pour vaincre cette crise de logement serait d'augmenter l'offre de logements mais que la répartition entre les logements subventionnés, les PPE, les villas et autre, reste un sujet délicat. Cependant, tous sont d'accord que le luxe ne connaît pas de pénurie. Néanmoins, ils sont confiants sur l'avenir de Genève car le taux de vacance est en augmentation et plusieurs projets de constructions sont en cours.

Ils affirment également que les locataires sont bien protégés par la loi. Cependant, Monsieur Cruchon rappelle qu'en étant dans une situation de pénurie, le locataire se trouve en position de faiblesse.

3.2 Les logements sous-occupés

Concernant la thématique des logements sous-occupés, chaque acteur est conscient qu'il y en a mais aucun connaît le pourcentage de logements sous-occupés à Genève. Un des points qu'ils relèvent, c'est que même si des personnes veulent déménager dans un logement plus petit, il leur est difficile de le trouver à un prix semblable à celui de leur grand appartement qu'ils occupent depuis des années. Ceci pousse les personnes dans cette situation de continuer à habiter dans leur grand logement. Un autre point que Monsieur Angelozzi relève, c'est que dans le marché libre chaque locataire est libre d'habiter dans n'importe quel logement et peut donc être en sous-occupation.

Les différents interviewés confirment que les logements subventionnés sont contrôlés par rapport au taux de sous-occupation. Ils précisent que ces logements sont considérés sous-occupés lorsqu'ils comptent plus de deux pièces par rapport au nombre de personne dans le logement. Si cela est le cas, le bailleur est en droit de résilier le bail et de faire payer une surtaxe. Cependant, quelques exceptions sont accordées qui sont inscrite sur le lien suivant : https://www.ge.ch/logement/pdf/PA_L_022_04.pdf. Concernant les FIDP, les collaborateurs ont informé qu'elles essaient de faire en sorte de reloger les personnes en sous-occupation dans un autre de leur logement plus adapté. Un point qui a été confirmé par le vice-président d'ASLOCA mais qui relève que pas tout bailleur le fait et que certains propriétaires utilisent ce motif de résiliation dans le but de pouvoir louer le logement plus cher à un nouveau locataire. Cependant, il tient à préciser qu'il est interdit d'utiliser le motif de sous-occupation dans le but de s'enrichir par la suite. Malgré que ces mesures permettent de lutter contre la sous-occupation, l'USPI et l'ASLOCA savent qu'il est difficile pour ces personnes de trouver un nouveau logement, à cause de la pénurie.

3.3 Le prix des logements

Selon Monsieur Cruchon, le prix d'un loyer ne doit pas excéder un rendement de 4%. Cependant, Monsieur Angelozzi affirme qu'il y a, en effet, un taux de rendement net maximum mais qui est actuellement de 2%. Il explique que ces 2% sont composés du taux d'intérêt hypothécaire théorique (calculé chaque année) qui est actuellement de 1.5% et de 0.5 points qui correspond à une marge autorisée.

Quant aux FIDP, Monsieur Perizzolo explique qu'elles reçoivent 15% de la part de l'Etat et le reste elles l'empruntent auprès des banques. Concernant la fixation des prix, elles

ne peuvent ni dépasser un rendement net des fonds propres de 6% ni dépasser le prix plafond de 4'500.- francs la pièce par année. Actuellement, il estime que leurs logements de 4 pièces sont d'environ à 1'000.- francs par mois sans les charges. Cependant, le directeur de l'OCLPF a affirmé que les prix des logements subventionnés et contrôlés ne correspondent pas aux prix que devraient proposer le marché mais sont fixés de manière à être plus bas que celui-ci.

Néanmoins, les différents interviewés informent que tout locataire est en droit de contester le prix du loyer s'il pense qu'il est abusif et dans ce cas le tribunal des baux et loyers intervient pour vérifier le prix du logement. De plus, Monsieur Cruchon affirme que pendant la procédure de contestation et après trois ans de la fin de la procédure (en cas de gain de cause complète ou partielle), le locataire est protégé contre un congé de bail. Cependant, ce qui expliquerait, selon lui, le fait que certains anciens locataires payent plus que les nouveaux locataires c'est la variation du prix du terrain qui a augmenté suite à cette pénurie de logements. Toutefois, le secrétaire de l'USPI a ajouté l'élément du taux de rotation à cette cause. Il explique que plus il y a de locataires différents ayant obtenu le même bail à des périodes différentes plus le loyer sera cher avec les années en partie suite aux rénovations.

De plus, le directeur des FIDP précise qu'il est difficile pour un bailleur d'augmenter le prix d'un logement pendant un contrat de bail.

Le vrai problème que Monsieur Cruchon relève, c'est que normalement le loyer ne doit pas être plus élevé que « X » % par rapport au prix que l'ancien propriétaire payait. Cependant, il ajoute que pas tout locataire a accès à l'information sur l'ancien loyer malgré qu'il soit en droit de le connaître. Un moyen qui pourrait faire baisser les prix des loyers serait, selon le vice-président, que les locataires commencent à faire des contestations contre les prix des loyers abusifs et ainsi les propriétaires seraient contraints d'ajuster leurs prix. Néanmoins, l'USPI a observé que les bailleurs sont actuellement de plus en plus contraints à baisser les loyers pour pouvoir répondre à la demande.

3.4 Les IEPA

Lors de l'entretien avec Monsieur Perizzolo et Madame Rico-Martin, il a été discuté du sujet des IEPA de la Fondation René et Kate Block. Ils ont expliqué que cette fondation a été créée suite à l'héritage de Madame et Monsieur Block qui ont explicitement demandé à ce qu'il soit investi seulement dans des immeubles adaptés pour des personnes en âge de retraite.

Quant à la demande des IEPA, ils avouent qu'elle n'est pas aussi grande que pour les logements HBM mais que ces logements sont tout de même rapidement remplis. Ils ont identifié deux facteurs comme étant des freins à l'envie d'accéder à un IEPA. Le premier, c'est la perte d'une certaine liberté notamment sur le fait que les habitants doivent s'annoncer auprès du gérant social lorsqu'ils s'absentent plus de 24 heures. Le deuxième, c'est le fait que ça soit habité que par des personnes âgées. Cependant, ils affirment que les habitants sont satisfaits et pensent que pour les personnes qui souffrent de solitude ce type de logement leur correspond tout à fait. En revanche, ils pensent qu'il y a aussi un manque d'information sur ces logements et peu de personnes âgées sont au courant des IEPA.

Pour accéder à leurs IEPA, les critères d'adhésions sont :

- être en âge de retraite,
- respecter les critères d'un HBM.
- avoir un besoin d'encadrement limité.

Ils veulent que les personnes qui habitent dans un IEPA soient des personnes autonomes. Pour vérifier la capacité d'autonomie, un rapport de visite médicale a lieu auprès de l'IMAD. Cependant, les interviewés précisent que si le locataire perd son autonomie au fils des années, celui-ci n'est pas forcé de quitter son logement mais l'IMAD l'aide à s'intégrer plutôt dans un EMS ou dans un autre établissement plus adéquat.

Concernant le prix des logements dans un IEPA, il varie entre 500.- francs et 750.- francs pour un 3 pièces. Il est important de proposer des bas prix, car ils expliquent que certains locataires n'ont cotisé que l'AVS et reçoivent seulement 2'200.- francs par mois. Quant au financement de l'immeuble, celui-ci se procède comme pour les HBM.

Un point que Monsieur Perizzolo a remarqué c'est qu'il manque énormément de petits logements à Genève. Selon lui, il serait intéressant de savoir s'il faudrait construire plus de logements pour des personnes âgées et si ces personnes veulent déménager dans un logement plus petit. Il a également conscience que nous arrivons petit à petit dans une ère où les baby-boomers seront en âge de retraite et qu'il n'est pas facile de délocaliser une personne âgée. Cependant, il a remarqué qu'il y a de plus en plus une envie d'augmenter l'aide à domicile.

3.5 Les plateformes en ligne

Concernant les plateformes de sous-location partielle ou totale, tous les acteurs tiennent a informé que le locataire n'est pas en droit de faire un bénéfice sur sa sous-location, si c'est le cas, le contrat du bail peut être résilié. Monsieur Angelozzi précise que pour

éviter que des personnes sous-louent avec un profit à la clef, il faut veiller à ce que les locataires ne soient pas locataires de plusieurs logements. De plus, les acteurs précisent que le locataire doit faire un contrat désignant notamment le temps d'occupation car celui-ci est limité, le loyer que va payer le sous-locataire et également informer le bailleur de cette sous-location.

Cependant, malgré que la sous-location soit légale pour les logements du marché libre, elle est interdite pour les logements subventionnés.

Quant à aux plateformes d'échanges, les acteurs pensent que c'est une bonne idée mais que cela demanderait une collaboration avec les régies. Pour faciliter les échanges, Monsieur Cruchon propose de faire des bourses d'échanges d'appartements qui sont dans la même régie et faire en sorte que les régies soient d'accord de maintenir à peu près le prix de l'ancien loyer d'une personne qui payait son loyer à bas prix. Monsieur Angelozzi ajoute qu'il faudrait faire en sorte que tous les acteurs ; propriétaires, régies et locataires soient gagnants. En revanche, Madame Rico-Martin n'est pas sûre qu'il soit facile de convaincre les régies à accepter les échanges d'appartements, car elles perdent en partie leur pouvoir sur le choix du locataire mais également elles devront investir dans le renouvellement. De plus, elle avoue avec Monsieur Perizzolo que les FIDP étaient elles-mêmes réticentes aux échanges car certains locataires ne prenaient pas soin de leur logement et cela demandait de gros frais de renouvellement.

Néanmoins, dans l'ensemble, les acteurs sont plutôt « pour » ces types de plateformes du principe qu'elles soient conformes aux lois et pensent qu'elles pourraient éventuellement diminuer le taux de sous-occupation.

Rapport-Gratuit.com

4. Analyse

4.1 Observations

Nous observons que le marché immobilier genevois rencontre certaines lacunes. Son taux de vacance est de 0.51% au lieu des 2% estimés pour que le marché soit sain. Ceci a pour conséquence de faire augmenter le prix du bien immobilier. De plus, les décisions politiques concernant la répartition des logements restent lentes et selon l'étude 2015 de Monsieur de Philippe Favarger[53], le marché immobilier genevois manquait près de 25'000 logements en 2015 pour retrouver un taux de vacance autour de 1.5% comme fin des années 1990. Pour vaincre cette pénurie, il propose de construire 2'500 logements par année et ce jusqu'en 2030. Malgré que le DELA fait en sorte d'augmenter le nombre de constructions par année, seulement près de 2'000[54] logements sont construits par année depuis 2015 au lieu des 2'500 souhaités.

Le point que j'ai identifié comme étant le plus impactant sur la décision du déménagement est l'aspect financier. En effet, le prix des loyers sur le marché n'a plus rien avoir avec celui d'il y a 20 ans. Les différents acteurs professionnels ont montré qu'il existe des lois comme le bail à loyer du CO ou la LGL qui réglementent le marché. Cependant, certains propriétaires ne les respectent pas et abusent sur les montants des loyers. Sans contestation de la part du locataire rien n'est contrôlé. Un problème majeur pour les locataires car ils sont contraints d'accepter le montant de ce loyer malgré qu'il soit peut-être abusif, puisque Genève est en situation de pénurie logement.

Par conséquent, les prix des loyers sont élevés et les logements actuellement sur le marché le reflète. Illustrons ceci par un exemple. Prenons un couple qui habite dans un appartement de 5 pièces depuis plus de 20 ans dont leurs deux enfants viennent de quitter le logement familial. Ils paient 1'400 francs par mois conforme à la moyenne donnée par la figure 11. Tous les deux souhaitent habiter dans un nouvel appartement plus petit soit un 3 pièces dans le canton de Genève et le choix du quartier leur est indifférent. Comme beaucoup de suisses qui cherchent un nouveau logement, ils se rendent sur le site *immo scout24*. A la date du 25 avril 2018, 151 propositions sont sélectionnées pour un appartement de 3 pièces dans le canton, mais en ajoutant le critère « prix maximum 1'400 francs » (car comme vu avec le vice-président d'ASLOCA, les personnes sont

[53] FAVARGER, Philipe, 2015. Besoins en logements dans le canton de Genève : Quantités et prix. *ge.ch* [en ligne]. 2015. [Consulté le 13 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/Rapport-PAL-final.pdf

[54] DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE, 2018. Bilan de législature du DALE. *Ge.ch* [en ligne]. 15 mars 2018. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/document/bilan-legislature-du-dale

prêtes à déménager pour un logement plus petit mais ne souhaitent pas payer plus cher que leur loyer actuel) seulement 12 propositions sont finalement retenues. Il leur reste alors très peu de choix. A titre de comparaison, avec les mêmes critères mais cette fois dans le canton de Vaud, car le niveau de vie est à peu près semblable ; il en ressort 69 propositions pour un taux de vacance de 0.91%. J'ai également comparé avec le canton de Neuchâtel car le taux de vacance correspond à un marché immobilier proche d'un état sain avec un taux de vacance de 1.53% ; 315 propositions sont proposées. Nous remarquons alors que le choix est beaucoup plus grand dans ces deux autres cantons et qu'il est plus facile de trouver un autre bien.

Or, il faudra s'attendre à ce que des situations similaires augmentent suite à l'évolution de la pyramide des âges. En effet, il y aura à peu près 50% de personnes en plus âgées de plus de 60 ans, vers 2045. Parmi ces chiffres, il faut également prévoir qu'il y aura certaines personnes qui décideront de s'établir à l'étranger pour leur retraite (L'OFAS prévoit qu'en 2030, 35% de la Suisse partiront faire leur vie à l'étranger) et que certains iront habiter dans un EMS ou chez un membre de la famille[55].

La solution que les logements subventionnés ont trouvée pour éviter la sous-occupation est de faire payer une surtaxe et de résilier le contrat de bail. Cependant, Monsieur Cruchon (cf. : Annexe 2), lors de son interview, a expliqué qu'ASLOCA rencontre des cas où des locataires de logements subventionnés sont contraints de quitter leur logement pour le motif de sous-occupation mais qui ont du mal à trouver un nouveau logement. Une situation plutôt délicate en temps de crise.

4.2 Analyse PESTEL du marché du logement

J'ai choisi de faire une analyse PESTEL pour analyser les aspects Macro-environnementaux du marché immobilier. Ceci permet de connaître ce qui pourrait influencer sur les différentes solutions à proposer. Le PESTEL reprend six thématiques ; la politique, l'économie, le social, la technologie, l'écologie et la législation.

Politique

Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, dirigé par l'Etat de Genève, s'occupe de tout ce qui a attrait à l'aménagement du territoire genevois tout en respectant la législature.

[55] MESTIRI, Feriel, 2017. Environ un tiers des retraités touchent leurs rentes AVS à l'étranger. *RTS.ch* [en ligne]. 22 juin 2017. [Consulté le 30 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/info/suisse/8724413-environ-un-tiers-des-retraites-touchent-leurs-rentes-avs-a-l-etranger.html

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Economique

Le système économique du marché immobilier fonctionne selon l'offre et la demande. Plus il y a d'offre par rapport à la demande, plus les prix seront bas et inversement.

En 2017, le taux de vacance était de 0.51% soit 1'167[56] logements sur le marché. Dans cette situation, le marché du logement est en pénurie car son taux de vacances est inférieur à 2%.

Social

Nous savons que la population vieillie et qu'il y a des risques que ces personnes se trouveront en sous-occupation. Notamment par le fait qu'elles sont souvent locataires ou propriétaires d'un logement « bon marché » et que le prix d'un plus petit logement est devenu plus élevé que le leur. Elles auront donc peu d'avantages à quitter leur logement.

Par conséquent, ceci entrainera une diminution du nombre de logements disponibles de 4 – 5 pièces et certaines familles seront peut-être contraintes de faire partager les chambres entre les enfants ou habiter ailleurs que dans le canton de Genève. Ils pourront éventuellement déménager en France voisine ou dans le canton de Vaud.

Technologie

Grâce à l'avancée technologique, des nouvelles méthodes de constructions sont créés et permettent de construire plus rapidement. Aujourd'hui, il faut entre 16 et 24 mois pour construire un immeuble[57]. Il est également estimé que les bâtiments ont une durée de vie entre 70 et 100 ans et doivent être rénovés à peu près tous les 30 ans[58].

De plus, il y a de plus en plus de bâtiments qui prennent en compte les enjeux environnementaux en utilisant notamment des ressources renouvelables. Il existe des standards « Standard de Construction Durable Suisse[59] » (SNBS) pour guider la construction en respectant les enjeux du développement durable.

---

[56] DE FAVERI, Paolo, 2017. Au 1er juin 2017, le taux de vacance des logements est de 0,51 % à Genève. *Ge.ch* [en ligne]. 28 juillet 2017. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2017/geneve_cp_2017_13.pdf

[57] Quels délais pour la construction d'un appartement neuf ?, 2017. *Destination immo* [en ligne]. 31 mai 2017. [Consulté le 14 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.destinationimmo.com/article-quels-delais-pour-la-construction-d-un-appartement-neuf

[58] Combien de temps peut vivre un bâtiment ?. *Le groupe Swiss Life* [en ligne]. [Consulté le 14 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.swisslife.com/fr/hub/combien-de-temps-peut-vivre-un-batiment.html

[59] Pour plus d'informations : https://www.nnbs.ch/fileadmin/user_upload/dokumente/Event/SNBS_f_Broschuere_Einzelseite.pdf

Ecologie

Depuis 2001, une loi genevoise sur le Développement Durable (DD) a été créé ; la loi sur l'action publique en vue d'un développement durable[60]. En lien avec cette loi, le canton de Genève a mis en place l'Agenda 21 qui regroupe ses engagements en matière de Développement Durable et sert aux communes de ligne directrice et indique les priorités en matière de Développement Durable pour 2030. Cet agenda répond aux 17 Objectifs du Développement Durable (ODD) de l'Agenda 2030 que tous les membres de l'ONU (dont la Suisse) doivent atteindre à l'horizon 2030. Le DD reprend trois dimensions ; l'économie, le social et l'environnement.

L'Agenda 21 est composé d'un comité interdépartemental et d'un conseil du développement durable. Le comité interdépartemental est composé de 9 membres de l'administration cantonale choisi par le Conseil d'Etat et ils collaborent ensemble. Quant au conseil du Développement Durable, il est composé de 12 membres externes à l'administration cantonale, choisi également par le Conseil d'Etat. Ils font partie du département présidentiel et collaborent avec le département chargé de l'environnement.

En Suisse, il y a également un programme énergétique ; « la société à 2'000 Watt » soit 500 Watt par personne. Le principe consiste à réduire la consommation suisse annuelle à 2'000 Watt d'ici 2050. A Genève, deux objectifs intermédiaires[61] ont été fixés ; diminuer la consommation énergétique annuelle par personne de 15 % d'ici 2020 et de 35 % d'ici 2035 sur la base de l'an 2000. Pour y arriver, le DALE et les Services Industriels de Genève (SIG) ont développé une stratégie sur trois axes ;

1. maitriser et réduire la demande, « via l'assainissement énergétique des bâtiments et l'amélioration de l'efficacité énergétique des entreprises, des appareils et des véhicules. »
2. développer des énergies renouvelables et valoriser les ressources énergétiques indigènes
3. mobiliser des acteurs privés et publics pour qu'ils élaborent des systèmes énergétiques durables, techniquement performants et économiquement attractifs.

[60] GRAND CONSEIL, 2016. Loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (Agenda 21) (LDD). *ge.ch* [en ligne]. 12 mai 2016. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_a2_60.html

[61] DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE, 2017. Aller vers la société à 2000 Watts. *Ge.ch* [en ligne]. 9 octobre 2017. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/organisation/departement-amenagement-du-logement-energie/aller-societe-2000-watts

Législation

Les logements qui se trouvent en marché libre doivent suivre les articles 253 et suivants sur le bail à loyer du Code des Obligations. Il faut savoir que selon l'article 253a alinéa 2 du CO, le contrat de bail n'est pas applicable pour les appartements de vacances loués pour trois mois ou moins.

Lorsque le locataire ou le propriétaire veut résilier le contrat de bail, il doit être fait par écrit (art. 266l CO) et un délai de congé doit être respecté. Si aucun accord n'est conclu à ce sujet dans le contrat de bail alors le délai de congé par défaut est pris en compte (art. 266a al.1 CO). Le délai de congé par défaut est de trois mois pour le terme fixé par l'usage local ou, à défaut d'un tel usage, pour la fin d'un trimestre de bail conforme à l'article 266c du CO. De plus, le locataire est tenu de rendre le bien dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat (art. 267 al.1 CO). Lors de la restitution, le bailleur est tenu de vérifier l'état du bien et prévenir le locataire en cas de défauts à sa charge. Si l'état des lieux n'est pas fait, le locataire est déchargé de toute responsabilité sauf si ces défauts sont vérifiables qu'après un usage usuel et dans ce cas le bailleur doit le signaler immédiatement au locataire conforme à l'article 267a CO.

Pour un projet de création d'une plateforme d'échange l'article 264 alinéa 1 CO serait éventuellement applicable. Cet article mentionne qu'il est possible de restituer son logement sans respecter le délai ou terme de congé si le locataire trouve un nouveau locataire solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser. En échange le nouveau locataire s'engage à reprendre le bail aux mêmes conditions. Cependant, cet article n'oblige en rien au bailleur de louer le bien au locataire proposé mais il doit accepter le départ du locataire initial.

En 2011, une initiative parlementaire pour favoriser l'échange d'appartements[62] a été déposée par Monsieur Carlo Sommaruga (Parti Socialiste), conseiller au Conseil National. Sa demande était d'ajouter l'article suivant dans le Code des obligations :

> **« Art. 263bis Transfert croisé de baux d'habitation (échange)**
>
> Al. 1 Le locataire d'une habitation peut transfert son bail à un tiers pour autant que celui-ci lui transfère simultanément son propre bail.
>
> Al. 2 Le bailleur ne peut refuser son consentement que pour de justes motifs.

[62] EGLOFF et LÜSCHER, 2012. 11.421 € n € Iv.pa. Sommaruga Carlo. Favoriser l'échange d'appartements. 26 avril 2012. pp. 3. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2011/Rapport_de_la_commission_CAJ-N_11.421_2012-04-26.pdf

> Al. 3 Chaque locataire est libéré de ses obligations à l'égard de son bailleur d'origine. Il répond toutefois solidairement avec le nouveau locataire jusqu'à l'expiration du bail ou à la résiliation de celui-ci selon le contrat ou la loi, mais dans tous les cas pour six mois au plus.
>
> Al. 4 Toute transaction couplée au transfert de l'un ou l'autre bail est nulle, qu'elle ait été conclue entre locataire, l'un des bailleurs, ou un tiers.
>
> Al. 5 Le transfert d'un bail d'une habitation en main publique ou d'une coopérative d'habitations n'est possible que si cela est prévu expressément dans le contrat de bail. »[62]

Monsieur Sommaruga a voulu, par cette initiative, aider à fluidifier les logements suite à la pénurie de logements qui a provoqué une augmentation des loyers initiaux. Par conséquent, les personnes ne voulaient plus déménager dans un logement plus adéquat à leurs besoins. Il pense qu'en instaurant cet article cela fluidifierait le marché, améliorait l'allocation de l'espace habitable et répondrait aux besoins de la population. Il rappelle qu'il est déjà possible de transférer le bail à un tiers pour les locaux commerciaux (art. 263 CO). Il souhaite alors appliquer cette règle pour les baux d'habitation. Selon lui, l'échange croisé des baux d'habitation ne présente aucun désavantage pour les bailleurs si le nouveau locataire est solvable et que les droits et obligations transférés ne subissent aucune modification et qu'aucune prétention nouvelle n'est générée.

Cependant, l'initiative a été rejetée par 16 voix contre 7 et 1 abstention. Le motif du rejet est que les députés ne pensent pas que cela puisse aider la situation du marché. Pour eux, la meilleure solution serait d'augmenter l'offre répondant à la demande. Ils estimaient que cette nouvelle loi aurait limité le droit de propriété car le bailleur n'aurait plus libre choix sur le locataire et ne pourrait plus adapter le loyer au marché.

4.3 Solutions possibles

Solution 1 : Pousser les locataires à dénoncer les loyers abusifs

Suite à la conversation avec Monsieur Cruchon, il a informé que si tous les locataires feraient recours au prix des loyers abusifs cela pousserait les bailleurs à revoir leur prix de loyers et je suis du même avis. Néanmoins, il est conscient que certains ont peur de se faire expulser de leur logement d'autant plus qu'il est difficile d'en trouver. En revanche, je pense qu'il y a également un manque d'informations chez les locataires et ils pensent que les propriétaires sont plus protégés qu'eux. Cependant, les acteurs interrogés affirment que les locataires sont bien protégés par la loi et sont même protégés pendant 3 ans après leurs recours. Pour enlever cette peur des locataires, il faudrait les informés davantage sur leurs droits et sur l'association qui les protègent soit l'ASLOCA.

Solution 2 : Promouvoir les IEPA

Un autre point qui a été observé, c'est qu'il y a peut-être un manque de publicité sur les IEPA. Il se pourrait que la demande réelle de ce type de logements pourrait être plus élevée. Une étude pour connaître les besoins en IEPA est en effet à envisager. Il est également important d'offrir des logements pour des personnes âgées car le pourcentage de cette population doublera d'ici 2045. Dans ces logements, il faudra prendre en compte les personnes à mobilité réduite et privilégier les logements jusqu'à 3 pièces.

Solution 3 : Encourager le déménagement

Une autre solution cherchant à réduire les logements en sous-occupation serait d'encourager le déménagement. En effet, déménager demande un effort mental, physique et financier. Le prix d'un déménagement peut aller jusqu'à 3'500[63].- francs. Si par exemple, l'Etat de Genève offre une allocation financière pour le déménagement aux personnes en âge en retraite cela pourrait les inciter à déménager dans un logement plus adéquat à leurs besoins.

Solution 4 : Promouvoir la sous-location

Il est également possible de promouvoir la sous-location car cela diminuerait fortement le taux de sous-occupation et comme il n'est pas possible de faire de bénéfice le prix du loyer n'est pas surenchéri. Il existe déjà deux plateformes AirBnB, et roomlala.com qui proposent de sous-louer le logement. Il y a également le site students.ch qui proposent la même chose mais pour des étudiants.

[63] Estimation donnée par l'entreprise de déménagement Prolan Multi Services.

Solution 5 : Créer une plateforme d'échanges

Finalement, pour ma dernière idée, je suggère de créer une plateforme d'échanges de logements du marché libre. L'objectif serait que les personnes qui habitent dans un logement non subventionné à bas prix mais devenu trop grand pour eux puissent libérer leur logement et en avoir un plus petit à un prix semblable à l'ancien loyer.

Le principe de cette plateforme est de mettre en lien les différents locataires qui veulent échanger leur logement. Les locataires étant intéressés à échanger leur logement contre un autre plus adapté, s'inscrivent gratuitement sur cette plateforme. Ils mettraient en ligne des photos de leurs logements et donneraient toutes les informations nécessaires, telles que la description du bien, la date de remise, une copie de leur contrat de bail, par exemple.

Ensuite, l'utilisateur aurait accès aux propositions d'échanges et mettrait un « like » sur celles qui l'intéresseraient. Si l'autre locataire aime en retour son bien alors ils auraient la possibilité de communiquer ensemble et éventuellement de prévoir une visite des biens immobiliers. Dans le cas où chacun trouve satisfaction, ils peuvent se mettre d'accord sur la date de l'échange et chacun devra informer sa régie pour organiser un état des lieux. Le but de cet état des lieux est d'éviter que le nouveau locataire paie un dégât causé par l'ancien locataire.

La régie pourra éventuellement prévoir des travaux de rénovation en cas de réelle nécessité. Ceux-ci pourront être majorés dans le loyer mais cette majoration devra être justifiée. L'idéal serait que l'Etat valide le prix du loyer s'il a été majoré.

Concernant, les personnes qui bénéficient d'un grand logement à bas prix, il faudrait que le logement d'échange plus petit soit loué à peu près au même prix que l'ancien si les deux logements sont inscrits dans la même régie. Par exemple, si la personne payait 1'300 pour un 5 pièces que celle-ci puisse payer un 3 pièces pour à peu près le même prix si ces deux logements sont dans la même régie. Le but est de faire en sorte que les personnes bénéficiant d'un loyer bas puissent avoir un avantage à quitter leur logement.

Cependant pour éviter que les personnes échangent de manière constante leur appartement, il sera interdit de l'échanger plus d'une fois tous les dix ans. J'ai choisi de fixer à 10 ans car je me suis basé sur la loi Longchamp qui a fixé une obligation aux propriétaires de PPE en ZD, d'habiter le logement pendant la période de contrôle de 10 ans. En fixant une limite cela permet de limiter les échanges et également d'éviter aux bailleurs de devoir faire souvent des états des lieux et des rénovations.

Cependant, le plus grand problème serait l'organisation. Etant donné que les locataires déménageront en même temps dans le logement de l'autre, il faudrait que chacun déménage la même pièce en même temps. S'il y a besoin de travaux de rénovation à prévoir, ceux-ci devront être faits avant le déménagement. Il faudrait donc proposer un onglet sur la plateforme réservé à l'organisation du déménagement pour que les locataires puissent déménager dans de meilleures conditions.

Concernant le financement de cette plateforme gratuite, elle se financerait par les publicités mise sur le site. Cependant pour créer une telle plateforme, en France cela peut varier entre 5'000 et 50'000 euro si on veut un freelance et entre 10'000 et 100'000 euro si l'on souhaite une agence web, selon le site LaFrabriqueDuNet.fr[64].

Dans l'ensemble, chaque partie prenante de ce processus serait satisfaite. Les locataires trouveront un bien moins cher que celui mis sur le marché, les régies pourront mettre à jour certains de leurs anciens loyers et les réestimés, l'Etat pourra avoir un meilleur contrôle sur les prix des loyers et avoir une meilleure répartition des logements et cela permettra peut-être au marché immobilier de mieux évaluer les loyers.

Cependant, il faut savoir que l'idée d'échanges d'appartements existe depuis les années 80 comme a indiqué Monsieur Xavier Bloch dans une interview de la RTS le 27 août 2016[65]. En revanche, ces échanges sont utilisés pour passer des vacances ailleurs que chez soi et non pour se loger de manière permanente. Il informe que les échanges se faisaient au début via des catalogues puis maintenant on utilise des plateformes en ligne. Aujourd'hui, le leader d'échange de maisons ou d'appartements entre particuliers c'est Trocmaison.com. Toutefois, il existe plusieurs plateformes proposant la même offre comme HomeForHome.com, HomeLink.ch, LoveHomeSwap.fr et plein d'autres encore. Le principe est simple, dans la plupart de ces plateformes, chaque utilisateur doit d'abord payer un abonnement annuel qui varie entre 120.- et 250.- francs selon la plateforme et le type d'abonnement. Ensuite, l'utilisateur à accès à toutes les offres d'échanges et peut communiquer avec le locataire dont il est intéressé d'échanger son logement et ainsi ils peuvent fixer les dates d'échanges. Puis un contrat est fait entre les deux locataires. Et finalement, l'échange peut être fait. Il faut savoir qu'aucun des locataires reçoivent une

[64] YASSINE HAMOU, Tahra, 2014. Combien coûte la création d'un site internet ? *La Fabrique du Net* [en ligne]. 17 avril 2014. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.lafabriquedunet.fr/blog/cout-creation-site-internet/

[65] BLOCH, Xavier, 2016. Echanger sa maison ou son appartement. rts.ch [en ligne]. 27.08.2016. [Consulté le 11 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/play/radio/six-heures-neuf-heures-le-samedi/audio/echanger-sa-maison-ou-son-appartement?id=7844661&station=a9e7621504c6959e35c3ecbe7f6bed0446cdf8da

rémunération pour cet échange. Cependant, il y a également certaines conditions à respecter et parfois une caution est mise en gage en cas de dégâts.

La création d'une telle plateforme d'échange d'appartements ou de maisons pourrait également convenir aux logements subventionnés. Il s'agirait de faire un espace réservé aux locataires de logements subventionnés afin qu'ils s'échangent entre eux leurs logements en cas de sous-occupation et ainsi éviter de voir leur contrat de bail résilié pour motif de sous-occupation.

Rapport-Gratuit.com

5. Synthèse et conclusion

En conclusion, le taux de vacance est bel et bien un facteur auquel beaucoup de personnes se fient pour qualifier si le marché immobilier est sain. Il a été estimé qu'à partir d'un taux de vacance de 2 % le marché du logement est sain. Cependant, depuis ces trente dernières années, Genève n'a jamais réussi à atteindre ce taux. Malgré qu'elle ait atteint les 1.5% dans les années fin 1990 la situation économie n'était pas à son fort. Le marché immobilier étant basé sur l'offre et la demande, la pénurie de logements amène à ce que le prix du terrain augmente et certains propriétaires profitent de la rareté du bien pour augmenter le prix des loyers. Par conséquent, les nouveaux logements sont chers et une grande différence de prix entre un ancien locataire et un nouveau locataire s'installe. Il devient alors peu avantageux de déménager dans un logement plus petit pour les locataires de longue date.

Pour éviter la sous-occupation, les logements subventionnés ont pour politique d'optimiser au maximum leurs logements. Dès qu'un logement est occupé par moins de personne que le nombre de pièces plus deux, le locataire est contraint de quitter son logement. Cependant, dans le marché libre, il n'y a pas de règle à ce propos. Il est donc évident qu'il existe des logements sous-occupés dans les loyers libres.

Suite à mes recherches, aux discussions avec les différents acteurs et à l'analyse PESTEL du marché de logement, il a été identifié plusieurs solutions pour optimiser les logements déjà présents sur Genève ; pousser les locataires à dénoncer les loyers abusifs, promouvoir les IEPA, encourager le déménagement, promouvoir la sous-location et créer une plateforme d'échange.

La création de la plateforme semble répondre au mieux à la situation du marché car cela agira tout de suite sur la source du problème. Les personnes qui seraient intéressées par déménager mais qui n'ont pas les moyens de payer un loyer au prix actuel pourront désormais le faire par le moyen de la plateforme. La plateforme appliquerait l'article 264 alinéa 1 du CO malgré que l'article n'engage pas le bailleur à accepter le locataire proposé à occuper le logement. Il faudrait également mettre en place des accords avec les régies pour que celles-ci maintiennent le prix du loyer d'une personne qui payait un loyer à bas prix. Le mieux serait que l'Etat de Genève mette en place cette idée, car il a un certain pouvoir et pourra certainement influencer les régies à accepter de maintenir le prix d'un loyer occupé par un ancien locataire.

Cependant, je pense qu'il serait plus facile de mettre en place cette plateforme au sein des FIDP car elles sont regroupées dans un « établissement » et cela permettra de mieux gérer leur taux de rotation et d'éviter que les locataires qui se sont retrouvé en sous-occupation se retrouvent sans logement.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Bibliographie

A qui s'adresse le programme LUP ?. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/logement-utilite-publique/a-qui.asp

ALEXANDRE AYAD, 2016. Zone de Développement : obligation d'occuper. *Jouan - de Rham SA* [en ligne]. 2016. [Consulté le 9 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.jouan-derham.ch/fr/actualites-immobiliere/vente-en-zone-de-developpement-obligation-doccuper/

Allocation logement. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 30 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/aides-personne/allocation-base.asp

Aménager le territoire. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/dossier/amenager-territoire

ASLOCA Genève. Présentation de l'ASLOCA genevoise. *Asloca.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 avril 2018]. Disponible à l'adresse :http://www.asloca.ch/geneve/#top

ASSEMBLÉE FÉDÉRALE DE LA CONFÉDÉRATION SUISSE, 2016. Titre huitième : Du bail à loyer. In : *Loi fédérale complétant le Code civil suisse (livre cinquième : droit des obligaitions)* [en ligne]. pp. 61 à 79. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19110009/201601010000/220.pdf

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2015. Augmentation de loyer suite à une augmentation du taux hypothécaire. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 24 novembre 2015. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer/hausse-taux-hypothecaire.html

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2015. Dix règles concernant l'augmentation de loyer. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 24 novembre 2015. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer/regles.html

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2017. Renchérissement. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 22 juin 2017. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer/rencherissement-hausse-loyer.html

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS DE BERNE ET ENVIRONS, 2016. Raisons d'une augmentation de loyer. *Hausinfo.ch* [en ligne]. 26 janvier 2016. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/loyer-charges/motifs-augmentation-loyer.html

ATS / TMUN, 2017. Les femmes ont leur premier enfant toujours plus tard en Suisse. *Rts.ch* [en ligne]. 9 mars 2017. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/info/suisse/8449699-les-femmes-ont-leur-premier-enfant-toujours-plus-tard-en-suisse.html

Attribution d'un HBM. *Fidp.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/index.php/attribution-d-un-hbm

AUTITORIUM DE LA FER, 2008. Nouvelle politique du logement. *Ge.ch* [en ligne]. 7 novembre 2008. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/journee-logement-2008.pdf

BELZER, Dylvie, 2017. Plus de 2000 nouveaux logements pour le canton de Genève en 2016. *Rts.ch* [en ligne]. 8 juin 2017. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/info/regions/geneve/8687489-plus-de-2000-nouveaux-logements-pour-le-canton-de-geneve-en-2016.html

BENETTI, Didier, 2010. 1970 - 2009 : 40 ans d'observation conjoncturelle à Genève. *Ge.ch* [en ligne]. 2010. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2010/analyses/etudes/an-ed-2010-51.pdf

BERNET, Christian, 2016. Logement social : Genève ne construit pas assez. *Tdg.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/geneve-construit-logement-social/story/28217491

BERNET, Christian, 2016. La loi PPE «anti-magouilles» bientôt votée mais édulcorée. *Tdg.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 22 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/La-loi-PPE-antimagouilles-bientot-votee-mais-edulcoree-/story/27503097

BLOCH, Xavier, 2016. Echanger sa maison ou son appartement. *Rts.ch* [en ligne]. 27.08.2016. [Consulté le 11 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/play/radio/six-heures-neuf-heures-le-samedi/audio/echanger-sa-maison-ou-son-appartement?id=7844661&station=a9e7621504c6959e35c3ecbe7f6bed0446cdf8da

BRETTON, Marc. La gauche accuse la droite de bloquer le logement. *Tdg.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/gauche-accuse-droite-bloquer-logement/story/21998374#overlay_input

CARDIS SA. *Cardis.ch* [en ligne]. [Consulté le 29 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.cardis.ch/fr/conseils/propriete-par-etage-ppe

Chambre à Louer, Colocation, Logement Contre Services Suisse. *Roomlala* [en ligne]. [Consulté le 17 février 2018]. Disponible à l'adresse : http://ch.chambrealouer.com/location/CH-Suisse

CLÉMENT, Murielle, 2016. Le marché immobilier de Genève. *Immoscout24.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 19 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.immoscout24.ch/Public/magazine/getbyarticle?a=3739&lng=fr

Colocations et logements à louer à Genève. *Students.ch* [en ligne]. Disponible à l'adresse : https://www.students.ch/fr/logement/list/41/?price-range-max=2500price-range-min=0room-range-max=10room-range-min=1square-meter-range-max=500square-meter-range-min=0type=

Combien de temps peut vivre un bâtiment ?. *Le groupe Swiss Life* [en ligne]. [Consulté le 14 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.swisslife.com/fr/hub/combien-de-temps-peut-vivre-un-batiment.html

Conditions de logement. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_03

CONSEIL D'ETAT. Projet de plan directeur cantonal Genève 2030 : respecter le territoire. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/conseil_etat/2009-2013/ppresse/20130220.asp

CONSEIL D'ETAT, 1992. Réglement d'éxécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL). *Ge.ch* [en ligne]. 1992. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_i4_05p01.html

CONSEIL FEDERAL SUISSE, 2018. Compensation du renchérissement. *Admin.ch* [en ligne]. 1er janvier 2018. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19900092/index.html#a16

COUR DES COMPTES, 2015. Audit de Gestion - Etat de Genève - Gouvernance et gestion des EMS. *Cdc-ge.ch* [en ligne]. 2015. [Consulté le 28 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.cdc-ge.ch/Htdocs/Files/v/6442.pdf

Croissance de la population (% annuel). *Données banque mondiale* [en ligne]. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SP.POP.GROW?end=2016&name_desc=true&start=1960&type=shaded&view=chart

DE FAVERI, Paolo, 2017. Au 1er juin 2017, le taux de vacance des logements est de 0,51 % à Genève. *Ge.ch* [en ligne]. 28 juillet 2017. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2017/geneve_cp_2017_13.pdf

Définition - Logement vacant. *insee.fr* [en ligne]. [Consulté le 17 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059

DÉPARTEMETN DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE, 2015. Les rencontres du logement 2014-2015 – synthèse. *Ge.ch* [en ligne]. 2015. [Consulté le 30 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/rl/150330_restitution_Rencontres_logement_brochure.pdf

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE, 2017. Aller vers la société à 2000 Watts. *Ge.ch* [en ligne]. 9 octobre 2017. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/organisation/departement-amenagement-du-logement-energie/aller-societe-2000-watts

DÉPARTEMENT DE L'AMÉNAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ÉNERGIE, 2018. Bilan de législature du DALE. *Ge.ch* [en ligne]. 15 mars 2018. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/document/bilan-legislature-du-dale

DR. GAY, Jean-Bernard. Les impacts environnementaux de la construction : comment les réduire ? *ecoparc.ch* [en ligne]. [Consulté le 14 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ecoparc.ch/fileadmin/user_upload/resources/Forum01_Gay.pdf

EGLOFF et LÜSCHER, 2012. 11.421 € n € lv.pa. Sommaruga Carlo. Favoriser l'échange d'appartements. 26 avril 2012. pp. 3. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.parlament.ch/centers/kb/Documents/2011/Rapport_de_la_commission_CAJ-N_11.421_2012-04-26.pdf

EROFINANCE-DUNAND, 2016. Les tendances du marché immobilier en Suisse en 2016. *Geronfinance-dunand.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.gerofinance-dunand.ch/p161-les-tendances-marche-immobilier-suisse-2016.html

ETAT DE GENÈVE. Etat et structure des bâtiments et des logements. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 28 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02

ETAT DE GENÈVE. OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=05_04

ETAT DE GENÈVE. Logement - Coopératives d'habitation - Etat de Genève. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 1 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/cooperatives-habitation/conditions-acces.asp

ETAT DE GENÈVE. Logement - Coopératives d'habitation - Etat de Genève. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 1 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/cooperatives-habitation/qu-est-ce.asp

ETAT DE GENÈVE. Logement - Accueil. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 mars 2018 d]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/

ETAT DE GENÈVE. Logement - Accès aux logements subventionnés. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/acces-logements-subventionnes/logements-subv-base.asp

ETAT DE GENÈVE. Ce que vous devez savoir sur les logements subventionnés. *Promotions.regierhone.ch* [en ligne]. [Consulté le 9 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://promotions.regierhone.ch/la-chapelle-hlm/wp-content/uploads/2014/01/Brochure_subventionnes.pdf

Etat et structure des bâtiments et des logements. *ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 17 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02

F. LINDEGGER /OFU, 2017. Près d'un jeune sur deux vit gratos chez ses parents. *20 Minutes* [en ligne]. 2 mai 2017. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.20min.ch/ro/news/suisse/story/30957616

FAVARGER, PHILIPPE, 2015. Besoins en logements dans le canton de Genève : Quantités et prix. *Ge.ch* [en ligne]. 2015. [Consulté le 13 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/Rapport-PAL-final.pdf

FONDATION IMOOBILIÈRE DE DROIT PUBLIC. Fondation Immobilière de Droit Public. *Fidp.ch* [en ligne]. [Consulté le 9 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/index.php/fidp

FONDATIONS IMMOBILIÈRES DE DROIT PUBLIC, 2018. Fondations Immobilières de Droit Public. *Fidp.ch* [en ligne]. 2018. [Consulté le 9 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/

FRIES, Denise et KASTRATI, Drilon, 2017. *Moniteur immobilier I 2e trimestre 2017* [en ligne]. Burkhard Varnholt et Fredy Hasenmaile, 24 mai 2017. [Consulté le 29 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/cs-immobilienmonitor-schweiz-2017q2-fr.pdf

Genève a construit 384 logements d'utilité publique en 2014. *TDG* [en ligne]. 14 juillet 2015. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/geneve-construit-384-lup-2014-record/story/24438754

GENOUD, Claire-Lise, 2013. Droit logement - Le journal de l'ASLOCA n°212. *Asloca-romande.ch* [en ligne]. 2013. [Consulté le 15 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://asloca-romande.ch/wp-content/uploads/2016/01/asloca-droit-logement-no-212-2013.pdf

GEROFIANCE-DUNAND, 2016. Etat des lieux du marché immobilier à Genève. *Geronfinance-dunand.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.gerofinance-dunand.ch/p415-etat-des-lieux-marche-immobilier-geneve.html

GEROFIANCE-DUNAND, 2017. Régie à Genève, un acteur clé du marché locatif. *Geronfinance-dunand.ch* [en ligne]. 2017. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.gerofinance-dunand.ch/p562-regie-geneve-acteur-cle-marche-locatif.html

GRAND CONSEIL. Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR). *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_l5_20.html

GRAND CONSEIL, 1957. Loi générale sur les zones de développement (LGZD). *Ge.ch* [en ligne]. 1957. [Consulté le 8 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_l1_35.html

GRAND CONSEIL, 2007. Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP). *Ge.ch* [en ligne]. 2007. [Consulté le 8 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_i4_06.html

GRAND CONSEIL, 2013. Concept de l'aménagement cantonal. *Etat.geneve.ch* [en ligne]. 2013. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_01_Concept.pdf

GRAND CONSEIL, 2016. Loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (Agenda 21) (LDD). *ge.ch* [en ligne]. 12 mai 2016. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_a2_60.html

Habitations Bon Marché. *Fidp.ch* [en ligne]. [Consulté le 18 janvier 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.fidp.ch/index.php/habitations-bon-marche

HENRIETTE, 2018. Contestation du loyer initial. *Asloca.ch* [en ligne]. 2018. [Consulté le 29 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.asloca.ch/blog/vos-droits-contestation-du-loyer-initial/

IMAD. Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) à Genève. *Imad-ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 31 mars 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.imad-ge.ch/fr/prestations.php?service=11

INSEE, 2016. Définition - Logement vacant. *Insee.fr* [en ligne]. 13 octobre 2016. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1059

INSEE, 2016. Définition - Taux de vacance. *Insee.fr* [en ligne]. 13 octobre 2016. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1590

KEYSTONE, 2017. A Genève, la situation reste tendue sur le marché du logement. *Bilan.ch* [en ligne]. 2017. [Consulté le 30 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.bilan.ch/immobilier/a-geneve-situation-reste-tendue-marche-logement

KEYSTONE, 2018. La PPE de la bisbille au cœur de la bataille du PAV. *TDG.ch* [en ligne]. 23 février 2018. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/ppe-bisbille-coeur-bataille-pav/story/21292403

LANG, Daniel, 2014. Comparez-vous à la moyenne concernant la retraite. *Banque Migros* [en ligne]. 23 avril 2014. [Consulté le 4 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://blog.migrosbank.ch/fr/comparez-vous-la-moyenne/

Le marché immobilier suisse en un clic. *Comparis.ch* [en ligne]. [Consulté le 21 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://fr.comparis.ch/immobilien/preisentwicklung

LÉGISLATION GENEVOISE. *I 4 05 - Loi générale sur le logement et la protection des locataires(LGL)* [en ligne]. [Consulté le 6 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_i4_05.html

LEXIQUE IMMOBILIER. Définition : Taux d'effort. *logisneuf.com* [en ligne]. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.logisneuf.com/definition-taux-effort.html

Logement - Aides à la personne - Etat de Genève. [en ligne]. [Consulté le 24 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/aides-personne/allocation-base.asp

MABUT, Jean-François, 2013. A Genève, le quatre pièces moyen vaut 1446 francs par mois. *TDG.ch* [en ligne]. 26 août 2013. [Consulté le 29 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/loyer-quatre-pieces-genevois-1-446-francs-mois/story/28531322

MESTIRI, Feriel, 2017. Environ un tiers des retraités touchent leurs rentes AVS à l'étranger. *RTS.ch* [en ligne]. 22 juin 2017. [Consulté le 30 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.rts.ch/info/suisse/8724413-environ-un-tiers-des-retraites-touchent-leurs-rentes-avs-a-l-etranger.html

MEYER, Laure. Peut-on augmenter le loyer en cours de bail ?. *Cgionline.ch* [en ligne]. [Consulté le 5 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.cgionline.ch/usersimage/File/TDGIMMO_032616_AUGMENTATION_LOYER_LM.pdf

MONFORT HERVÉ, 2006. Surfaces et loyers des logements dans le canton de Genève. Statistique cantonale des loyers de mai 2005. *Ge.ch* [en ligne]. 20 juin 2006. [Consulté le 15 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2006/analyses/communications/an-cs-2006-25.pdf

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, 2017. Logements existants, logements vacants et taux de vacance, depuis 1985. *Ge.ch* [en ligne]. 28 juillet 2017. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, 2018. Logements subventionnés selon le type depuis 1977. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 5 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/tableaux.asp#4

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIERE, 2017. *Bases légales et pratiques administratives*. Mars 2017. Document interne à l'entreprise.

OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. Logements de locataires. *Bfs.admin.ch* [en ligne]. [Consulté le 15 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement/logements/logements-locataires.html

OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, 2016. Niveau des salaires - Grandes régions. *Bfs.admin.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 29 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13.267/map/mapIdOnly/21669_fr.html

OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE, 2017. Genève. *Bfs.admin.ch* [en ligne]. 2017. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/themes-transversaux/city-statistics/portraits-agglomerations/geneve.html

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT, 2018. Aperçu du marché du logement. 2018. [Fichier PDF] pp. 4.

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT, 2018. Taux d'intérêt de référence. *Bwo.admin.ch* [en ligne]. 1 mars 2018. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/mietrecht/referenzzinssatz.html

PRATIQUE ADMINISTRATIVE DE LA DIRECTION IMMOBILIÈRE DE L'OCLPF, 2008. Résiliation de bail pour sous-occupation. *Ge.ch* [en ligne]. 22 mai 2008. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/PA_L_022_04.pdf

PRATIQUE ADMINISTRATIVE DE LA DIRECTION IMMOBILIÈRE DE L'OCLPF, 2016. Fixation des loyers des opérations PPE en zone de développement. *Ge.ch* [en ligne]. 19 octobre 2016. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/PA-SI-031-03.pdf

PRATIQUE ADMINISTRATIVE DE L'OFFICE DU LOGEMENT, 2012. Loyers maximums par pièce pour accord de principe. *Ge.ch* [en ligne]. 1 octobre 2012. [Consulté le 8 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/PA_SI_005.pdf

Quels délais pour la construction d'un appartement neuf ?, 2017. *Destination immo* [en ligne]. 31 mai 2017. [Consulté le 14 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.destinationimmo.com/article-quels-delais-pour-la-construction-d-un-appartement-neuf

Qu'est-ce qu'un LUP. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 7 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/logement-utilite-publique/qu-est-ce.asp

Rapport d'activité LUP 2016 – Sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique 2016. *Ge.ch* [en ligne]. Juin 2016. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2016.pdf

REDACTION, 2014. L'âge moyen de perte d'autonomie est de 83 ans — Silver Economie. *SilverEco.fr* [en ligne]. 12 juin 2014. [Consulté le 21 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.silvereco.fr/lage-moyen-de-perte-dautonomie-est-de-83-ans/3118505

Régies immobilières à Genève. *les-regies-a-geneve.ch* [en ligne]. [Consulté le 8 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.les-regies-a-geneve.ch/

RIETSCHIN, Roland, LANGEL, Matti et STOLL, Yasmine, 2016. Le niveau des loyers à Genève - Statistique des loyers de mai 2016. *Ge.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 4 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2016/hors_collection/ocstat/hc-ocstat-2016-02.pdf

RODRIGUES BOLEIRO, JOAO MIGUEL, 2016. Un loyer correct : un rendement net égal à 0.5 % de plus que le taux hypothécaire. *Geneva Business News | Actualités: Emploi, RH, économie, entreprises, Genève, Suisse.* [en ligne]. 10 juin 2016. [Consulté le 28 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.gbnews.ch/un-loyer-correct-un-rendement-net-egal-a-0-5-de-plus-que-le-taux-hypothecaire/

ROMANDE, 2016. SUISSE – Vos droits: A la conclusion d'un nouveau bail: Le montant du loyer doit être motivé. *Asloca.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 3 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.asloca.ch/blog/suisse-vos-droits-a-la-conclusion-dun-nouveau-bail-le-montant-du-loyer-doit-etre-motive/

Scénarios de l'évolution de la population des cantons de 2015 à 2045. *Bfs.admin.ch* [en ligne]. [Consulté le 11 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees.assetdetail.40825.html

STATISTIQUE GENÈVE, 2011. Informations statistiques n°47. *Ge.ch* [en ligne]. 2011. [Consulté le 9 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2011/informations_statistiques/autres_themes/is_logements_47_2011.pdf

STATISTIQUE GENÈVE, 2016. Projections démographiques pour le canton de Genève - Population résidante de 2016 à 2040. Juillet 2016. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 12 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2016/analyses/communications/an-cs-2016-53.pdf

STATISTIQUE GENÈVE, 2016. Informations statistiques n° 21. Novembre 2016. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2016/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_21_2016.pdf

STATISTIQUE GENÈVE, 2017. Informations statistiques n° 20. Septembre 2017. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2017/informations_statistiques/autres_themes/is_loyers_20_2017.pdf

STATISTIQUE GENÈVE, 2017. Pour la deuxième année consécutive, plus de 2000 logements supplémentaires en 2016 dans le canton. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/tel/compresse/2017/geneve_cp_2017_03.pdf

STATISTIQUES CANTONALES. Immobilier. *ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/immobilier/welcome.asp

STATISTIQUES CANTONALES. Calculateur de loyer. *ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 2 février 2018 b]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/statistique/prestations/calcul_loyer.asp

Statistiques. *USPI-GE* [en ligne]. [Consulté le 24 mai 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.uspi-ge.ch/statistiques/

TALERMAN, David, 2010. Riches, pauvres et étrangers à Genève : mais où habitent-ils ? *blog.travailler-en-suisse.ch* [en ligne]. 20 janvier 2010. [Consulté le 19 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://blog.travailler-en-suisse.ch/01/2010/riches-pauvres-etrangers-a-geneve-ou-habitent-ils.html

Taux de référence se maintient à 1.5%, 2017. *comparis.ch* [en ligne]. [Consulté le 22 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://fr.comparis.ch/immobilien/wohnungssuche-umzug/aktuelles/referenzzinssatz-mietzinsreduktion

Territoire et environnement. *Ge.ch* [en ligne]. [Consulté le 20 avril 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/parcourir#territoire_et_environnement-amenagement

TRIBUNE DE GENÈVE, 2016. A qui appartient Genève - Les 25 plus grands propriétaires en ville de Genève. *Tdg.ch/* [en ligne]. Mars 2016. [Consulté le 2 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://propriete.tdg.ch/chapitre2.html

UDC NEWS, 2016. La fondation immobilière René et Kate Block, là où il fait bon vivre en complète indépendance !. *Udc-ge.ch* [en ligne]. 2016. [Consulté le 9 février 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.udc-ge.ch/?wysija-page=1&controller=email&action=view&email_id=110&wysijap=subscriptions

USPI Genève - Accueil. *USPI-GE* [en ligne]. [Consulté le 10 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.uspi-ge.ch/

USPI Suisse - Accueil. *Uspi.ch* [en ligne]. [Consulté le 10 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.uspi.ch/accueil/

VAN HUFFEL, Stéphane. Taux de rendement définition. *Net-investissement.fr* [en ligne]. [Consulté le 25 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.net-investissement.fr/lexique/t/definition-taux-de-rendement-755.html

VILLE DE GENÈVE, 2017. Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). *ville-geneve.ch* [en ligne]. 2017. [Consulté le 30 avril 2018]. Disponible à l'adresse : http://www.ville-geneve.ch/themes/public/seniors/sante-seniors/logement-adapte-etat-sante/immeubles-encadrement/

YASSINE HAMOU, Tahra, 2014. Combien coûte la création d'un site internet ? *La Fabrique du Net* [en ligne]. 17 avril 2014. [Consulté le 12 mai 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.lafabriquedunet.fr/blog/cout-creation-site-internet/

Rapport-Gratuit.com

119 IA 348 - Tribunal fédéral. *Bger.ch* [en ligne]. [Consulté le 5 mars 2018]. Disponible à l'adresse : https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/fr/php/aza/http/index.php?highlight_docid=atf%3A%2F%2F119-IA-348%3Afr&lang=fr&type=show_document&zoom=YES&

6. Annexes

6.1 Annexe 1 : Interview avec Monsieur Michel Perizzolo, directeur de la FIDP et Madame Astrid Rico-Martin, Responsable du service Gérance et Juridique

Pensez-vous que nous sommes en crise de logements à Genève ?

Monsieur Michel Perizzolo indique qu'avec un taux de vacance de 2%, il y aurait moins de contrôle sur les loyers mais qu'actuellement avec 0.51% le marché est tendu. Cependant, il précise que c'est déjà mieux que ces dernières années. Pour Monsieur Perizzolo, nous nous trouvons en situation de tension et non en crise de logements en tant que telle, car sur l'aspect financier, il ne pense pas qu'on est sur une période où le mobilier est surévalué du type spéculatif comme dans les fin années 80 et 90. Alors que pour Madame Rico-Martin, elle affirme qu'on est sur un marché tendu où les loyers sont extrêmement chers au niveau locatif et il est difficile de trouver un logement et de ce fait là elle dit qu'il y a en effet une crise. Le directeur fini par rejoindre son avis sous cet angle de vue. Cependant, tous les deux sont d'accord de dire que sur l'accès à la propriété la situation est meilleure.

Un autre problème qu'ils relèvent, c'est que Genève a 10 ans de retard sur l'aménagement du territoire suite à l'augmentation de la population, malgré que ces 3 – 4 dernières années, plus de 2'000 logements soient construits par année. Ils rappellent que les FIDP construisent 200 à 250 nouveaux logements par année mais sont conscients que cela ne répond pas à la demande totale des 800 logements.

Pensez-vous qu'il y a beaucoup de logements sous-occupés à Genève ? Que faites-vous en cas de sous-occupation ? Avez-vous des logements sur-occupés ?

Concernant les logements sous-occupés, l'Etat contrôle leurs logements. Madame Rico-Martin informe que les locataires des HBM doivent montrer à l'OCLPF l'état de leur situation et en cas de sous-occupation, ils doivent quitter leur logement, mais ajoute que la fondation leurs aide à trouver un autre logement plus adéquat parmi leur parc immobilier. Cependant lorsqu'il s'agit d'une personne âgée de 70 ans ou plus, il y a une tolérance et ils acceptent cette « sous-occupation » si la personne ne souhaite pas quitter son logement. Mais Monsieur Perizzolo précise qu'il y a peu de cas similaires, car cela voudrait dire que tous les locataires du logement seraient partis en même temps. Néanmoins, il existe une autre exception qu'ils accordent, c'est qu'ils autorisent la sous-occupation pour les locataires qui habitent dans leurs logements avant qu'ils ne deviennent

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

de catégorie HBM car les logements de ces locataires ne sont pas passés sous le régime de logements subventionnés.

Par contre, ils ont beaucoup de logements sur-occupés, car leurs 7'300 logements ne suffisent pas à répondre à toute la demande de 8'500. Ils qualifient de logement sur-occupé lorsque le nombre de pièce est égal au nombre d'habitant plus un, soit un 4 pièces occupé par 3 personnes.

Ils ajoutent que leur taux de rotation s'est affaiblit, il est actuellement autour des 4% alors qu'il y a 5 – 6 ans, il était autour des 6 – 7 %. De ce fait, ils peuvent relouer que 400 à 440 appartements par année. Ils expliquent que ce taux s'est affaiblit notamment suite aux prix élevés des logements du marché libre.

Comment est-ce que vos prix des logements sont-ils fixés ?

Au sujet de la fixation des prix, ils expliquent c'est en fonction du coût de l'immeuble. Pour financer le bien, ils reçoivent 15% de la part de l'Etat et le reste ils empruntent auprès des banques. Pour définir le prix des loyers, ils font un calcul entre le prix de revient, l'endettement et les fonds propres pour obtenir le taux de rendement. Cependant, l'office du logement et le canton leurs définit des règles et ne peuvent pas dépasser un rendement net des fonds propres de 6% ni dépasser le prix plafond fixé par l'Etat qui est de 4'500.- francs la pièce par année. Une fois le prix du loyer définit, ils le font valider par l'Etat et chaque année l'Etat surveille les prix. Aujourd'hui leurs loyers sont facturés entre 3'000.- et 3'200.- francs la pièce à l'année soit pour un 4 pièces à 3'000.- francs la pièce cela revient à 1'000.- francs par mois sans les charges. Dans le cas où le loyer est trop cher pour le locataire, il peut recevoir une « allocation logement » qui aide à combler le montant qu'il ne peut pas payer.

Comment expliquez-vous le fait qu'une personne habitant dans un appartement de 3-4 pièces depuis plus de 20 ans peut payer jusqu'à 1.7 fois moins qu'une personne habitant dans le même type d'appartement depuis moins de 3 ans ?

Pour eux, c'est l'offre et la demande qui fait que les loyers soient différents entre un locataire logeant depuis plus de 20 ans et un nouveau locataire. Ils justifient cette différence de prix par le fait qu'il est difficile pour le bailleur d'augmenter le prix d'un logement pendant un contrat de bail et ceci explique pourquoi les anciens propriétaires bénéficient d'un loyer moins cher. Ils rappellent que les locataires sont en droits de réclamer une baisse de loyer s'ils remarquent qu'il y a une grande différence de loyer avec ce que payait l'ancien locataire. Cette possibilité permet donc à ce que les loyers dans l'immeuble soient plus équitables. Ils ajoutent que dans les bâtiments bâtis en ZD sont des

logements contrôlés par l'Etat et celui-ci fait en sorte que les prix soient corrects. Cependant, ils sont conscients que sur le marché libre, les propriétaires ont le dessus par rapport aux locataires suite au peu d'offre sur le marché immobilier et que certains en profitent.

Qu'en pensez-vous de faire en sorte que les prix des logements soient équitables à tous sans prendre en compte le nombre d'année dans le logement ?

Madame Rico-Martin souligne qu'en théorie on devrait avoir ce genre de contrôle car les locataires sont en droit de contester le loyer s'il y a eu une augmentation énorme entre le prix de l'ancien loyer et l'actuel. Elle ajoute que les locataires sont assez bien protégés et que si tous les locataires ont contesté leur loyer initial, en 20 ans l'augmentation devrait être relativement faible. En revanche, elle précise que si un locataire a accepté une augmentation de 50% les autres locataires devront se baser là-dessus.

Monsieur Perizzolo rajoute que l'Etat fait un contrôle de loyer sur les bâtiments en ZD mais que sur le marché libre c'est le CO qui le réglemente. Il explique également qu'il y a un manque de logements à Genève et que certains locataires sont contraints d'accepter une offre de loyer élevé.

Que pensez-vous de lancer une initiative pour que les loyers soient équitables et ne prennent plus en compte le nombre d'années d'occupation ?

Selon leurs avis, lancer une initiative qui inciterait à fixer un prix du loyer qui ne prend plus en compte la durée du bail dans le but d'avoir une équité des prix serait pour eux difficile à être accepté. Ils pensent que les opposants diront que dans le CO il y a tous les articles de lois qui permettent aux locataires de se défendre contre des prix de logements abusifs et ceux qui défendent les locataires diront que ça ne sera pas assez incitatif ou assez contrôlé. Le directeur argumente que le domaine des logements est un débat politique sans fin et rappelle qu'au niveau fédéral, il a déjà été proposé de faire des baux indexés mais cela a été refusé. Il trouve que cette idée aurait pu être une alternative mais ça n'aurait pas forcément empêché au changement d'un locataire d'augmenter le prix du logement suite aux améliorations apportées.

Crédit Suisse dit que les prix des logements vont stagner en Suisse, qu'en pensez-vous ? Est-ce le cas pour Genève ?

Dans quelques années, ils ne pensent pas que les prix vont forcément baissés, car malgré qu'il y ait des prévisions de grosses constructions d'habitation, ils ne pensent pas que cela va compenser la demande car la population à Genève est constamment en

augmentation et Genève a déjà accumulé beaucoup de retard sur ce point de vue. De plus, ils reprochent que les constructions prennent beaucoup de temps à être mise en place.

Y-a-t-il des aides financières ou autre pour aider les personnes âgées à déménager dans un appartement plus petit ?

Pour les personnes âgées selon eux, il y a le mécanisme Service des Prestations Complémentaires (SPC) qui analyse le coût de la vie, le besoin de la personne et qui aide au niveau des assurances maladies et des logements et Monsieur Perizzolo pense qu'il se peut qu'ils interviennent dans l'aide de déménagement pour ces personnes.

La Fondation René et Kate Block propose-t-elle que des logements pour personnes âgées ?

La réponse est oui. Ils expliquent que la fondation a été créée suite à la légation d'une partie l'héritage de la famille Block dont les statuts stipulaient de créer une fondation pour personnes âgées. Ils ont actuellement 756 logements qui sont que des IEPA contrôlé par l'Etat mais ils ont l'intention de construire d'autres IEPA et aussi des immeubles pour personnes âgées mais sans l'encadrement social et médical qu'on retrouve dans les IEPA. Ils rappellent qu'il y a d'autres fondations qui sont aussi propriétaires d'IEPA et qui sont également contrôlés par l'Etat comme la fondation « La Vespérale » et certaines fondations communales.

La demande de logements IEPA est-elle élevée ?

Les interviewés avouent que la demande n'est pas aussi élevée que pour les HBM, cependant, ils trouvent facilement des locataires. Une des raisons qui fait que la demande ne soit pas si élevée est selon eux que ce n'est pas au goût de tout le monde l'univers de l'encadrement. Par exemple, les locataires doivent annoncés auprès au gérant social s'ils s'absentent plus de 24h et ceci laisse une liberté plus restreinte. Néanmoins, ils ajoutent que les personnes qui souffrent de solitude aiment bien ces logements car il y a une vie communautaire qui se créer et il y a des espaces communs comme une salle à manger commune. Malgré ces espaces, certains de leurs clients potentiels ne souhaitent pas habiter entourer de personnes âgées. Mais en général, les gens qui y habitent sont satisfaits des IEPA affirment-ils et il y a peu de litiges.

De plus, ils pensent qu'il serait bien d'avoir des immeubles multigénérationnels mais conformément aux statuts de la famille Block, la fondation René et Kate Block ne peut construire que des immeubles dédiés aux personnes en âge AVS.

Quels sont vos critères d'adhésion pour un IEPA ?

Leurs critères pour intégrer un logement IEPA est :

- être en âge de retraite,
- respecter les critères d'un HBM,
- avoir un besoin d'encadrement limité.

Pour savoir si la personne respecte le troisième point, la personne doit passer un rapport de visite médicale auprès de l'IMAD et ce sont eux qui décident si les conditions sont respectées.

Par contre si le locataire perd son autonomie durant son contrat de bail, la fondation Block autorise qu'il continue à habiter dans son logement. En revanche, l'IMAD aide la personne à intégrer un EMS ou autre.

Cependant, ils pensent que les IEPA ne sont pas très connus et pas très bien perçus notamment par le fait que ça soit habité que par des personnes âgées et aussi à cause de la notion de liberté qui est en partie limitée.

Quel est le prix moyen des IEPA ?

Le directeur informe que les prix d'un logement IEPA neuf est autour des 3'000.- francs la pièce à l'année. Pour un 3 pièces cela revient à 750.- francs par mois. Quant aux vieux IEPA c'est autour des 2'000.- francs la pièce à l'année soit 500.- par mois pour un 3 pièces. Il ajoute que ces prix bas répondent à une forte demande pour les personnes qui n'ont cotisé que à l'AVS et reçoivent 2'200.- francs par mois. En comparaison avec les autres IEPA, il affirme qu'ils sont les plus bas car ils fonctionnent comme un HBM.

Monsieur Perizzolo explique que la fondation Block reçoit aussi l'aide des 15% de l'Etat et qu'elle pourrait également recevoir une subvention à l'exploitation qui est une autre aide de l'Etat qui serait versée chaque année en faveur d'un immeuble spécifique pour permettre de maintenir des loyers bons marchés. Mais aujourd'hui, le directeur affirme de ne pas avoir besoin de cette aide car les taux hypothécaires sont bas.

Avez-vous des suggestions à faire au conseil d'Etat suite au débat « loyer abordables pour tous et toutes » ?

Monsieur Perizzolo rappelle que pendant ce débat, il était question de loyer abordables et que les IEPA est un marché de niche et il explique que c'est pour cette raison que ce thème n'a pas été abordé. Mais il sait qu'il y a un manque de petits logements à Genève.

Le directeur ajoute que dans le rapport de la cour des comptes sur les IEPA, il est demandé à l'Etat de faire une analyse des besoins car aujourd'hui aucune étude n'a été faite et il trouve intéressant de savoir s'il faut ou pas construire plus de logements pour les personnes âgées et savoir si une personne âgée 65 – 68 ans veut réellement déménager dans un logement plus petit.

Dans la politique, le directeur des FIDP observe qu'il y a de plus en plus une envie du maintien à domicile. Les deux collègues sont d'accord qu'il faudrait trouver une solution pour loger ces enfants baby-boomers bientôt en âge de retraite dans des logements adaptés à leurs besoins. Cependant, ils pensent que ça ne sera pas facile de délocaliser une personne âgée suite à son attachement au quartier et aux souvenirs.

Madame Rico-Martin ajoute qu'il y a aussi des personnes âgées qui ne souhaitent pas habiter qu'entre personnes âgées. Les FIDP voudraient construire des IEPA multigénérationnels mais suite aux statuts de la famille Block ils sont contraint à limiter ces logements à des personnes âgées mais ils rappellent qu'il existe déjà des coopératives qui privilégient les logements multigénérationnels.

De plus, Madame Rico-Martin pense qu'il serait bien que les régies encouragent les échanges entre appartements mais qu'en ce moment elle a l'impression qu'elles sont plutôt contre car elles perdent entre guillemets le pouvoir sur le choix du propriétaire et elles doivent renouveler l'appartement. Mais ils avouent que même les FIDP étaient avant réticentes aux échanges d'appartements suite au fait que peu de locataires prennent soin de leurs logements et que certains au bout de 3 ans leurs états étaient déjà dégradés. Par conséquent, ceci pousse aux bailleurs à investir à nouveau dans la rénovation.

6.2 Annexe 2 : Interview avec Monsieur Pablo Cruchon, vice-président de l'ASLOCA

Pensez-vous que nous sommes en crise de logements à Genève ?

Pour Monsieur Pablo Cruchon, il est évident qu'il y une crise à Genève et ceci depuis longtemps. Il met en évidence le taux vacance de 0.51% qui est bas malgré qu'il ait monté ces dernières années. Cependant, il qualifie cette crise de logement de « entretenue » par le milieu immobilier. Il pense que c'est une pénurie organisée afin de permettre d'augmenter les prix des logements et des terrains.

Pensez-vous qu'il y a beaucoup de logements sous-occupés à Genève ?

Concernant les logements sous-occupés, il n'arrive pas à dire exactement s'il y a beaucoup, car il n'a pas vu de statistiques. Cependant, il est conscient qu'il y en a notamment dans les appartements des personnes âgées où il a connu un cas d'une personne âgée qui habitait dans un 8 pièces. Selon lui c'est difficile à régler ces cas car ces personnes louent des logements à loyers faibles et lorsqu'on leurs propose de changer pour un logement plus petit, le prix du logement est plus élevé. A ASLOCA, ils rencontrent des personnes qui souhaitent changer pour un plus petit appartement mais lorsque ASLOCA appelle les régies, celles-ci proposent des loyers plus petits mais à des prix élevés du coup ces personnes préfèrent rester dans leur logement sous-occupé. Monsieur Cruchon affirme qu'il y a un vrai problème de permettre à ces personnes de se loger dans un appartement plus petit à un prix semble à leur ancien appartement.

Cependant, il ajoute qu'il n'y pas beaucoup de demande de ce genre à l'ASLOCA mais les cas que l'association reçoit le plus dans cette thématique, c'est lorsque les locataires viennent demander de l'aide suite à une résiliation de bail pour motif de sous-occupation dans un logement dit social ou subventionné. Il rappelle que dans ces types de logements, il y a un taux d'occupation à respecter, il est autorisé au maximum deux pièces en plus par rapport au nombre de personnes dans le logement. Lorsque le logement passe en sous-occupation le bailleur de ces types de logements est autorisé à faire partir les locataires. L'avantage que Monsieur Cruchon voit est que cela permet de lutter contre la sous-occupation, mais le problème qu'il relève c'est que ces gens-là n'ont pas de solution pour se reloger car nous sommes en pénurie. Il est donc important, selon lui, de trouver une solution à cela mais que jusqu'à maintenant les solutions qui ont été proposées ont été refusées. Les seuls qu'il qualifie de bien gérer ce genre de conflit ce sont les FIDP qui essaient de faire du « roulement » au sein de leurs logements. Cependant, il tient à préciser que certains bailleurs de logements libres expulsent des locataires sous

motif de sous-occupation mais qu'en réalité le réel motif est de pouvoir augmenter le prix du loyer. Dans ces cas, l'ASLOCA intervient beaucoup.

Est-ce facile de sous-louer son logement ?

Pour sous-louer un appartement, il dit que ce n'est pas très difficile par contre il y a des règles assez précises, il faut un contrat qui désigne le temps, le prix et informer la régie. Il ajoute que cela dépend des régies mais en principe la régie n'a pas de raison de s'opposer à une sous-location si elle est faite selon les règles. Concernant la fixation du prix de la sous-location, il informe qu'il n'est pas autorisé à faire une plus-value donc la sous-location doit être louée au même prix que le locataire principal loue sauf si l'appartement est meublé et dans ce cas il est possible de majoré le prix selon un calcul qui prend en compte le coût de l'amortissement des meubles. Dans le cas où, il y a profit dans une sous-location, il précise que ça peut être un motif de résiliation du bail. Quant à une location d'une chambre, on appelle ça de la collocation clarifie-t-il et cela suit la même règle de base qu'une sous-location.

Comment est-ce que les prix des logements sont-ils fixés ?

Monsieur Cruchon, dit qu'il y a plusieurs cas. Les loyers libres ne sont pas contrôlés par l'Etat et les propriétaires sont libres de fixer leurs prix en respectant le CO. Cependant, en cas d'une transformation d'un immeuble ou de rénovation complète, il rappelle que la LDTR dit que pendant 3 ans les loyers sont contrôlés. Selon le vice-président, il pense que les prix fixés par la LDTR c'est 1 200 - 1 300 francs pour un 4 pièces. Pour les logements subventionnés et les logements en ZD, certains prix sont fixés et contrôlés par l'Etat, d'autres sont en fonction du revenu du locataire.

Cependant, il rappelle que dans la loi, il y a certains critères à respecter lorsqu'on fixe un prix notamment le taux hypothécaire, le quartier, la surface, le nombre de pièces, le loyer voisin (le prix doit être à peu près semblable), etc. Il ajoute que néanmoins ces règles ne sont pas très précises et sont sujettes à interprétation mais cela permet au locataire de contester les prix en cas de non-respect. Il met en avant qu'un prix d'un loyer n'a pas le droit de générer plus de 4% de rendement, si c'est le cas le locataire peut contester mais l'Etat ne contrôle pas s'il n'y pas de contestation de la part du locataire. Il précise que lorsque le locataire fait une opposition, il est protégé après pendant 3 ans, période où le bailleur n'a pas le droit de l'expulser sauf si non-respect des règles. Cependant, il arrive qu'après ce délai le bailleur résilie le contrat ajoute-t-il.

Comment expliquez-vous le fait qu'une personne habitant dans un appartement de 3-4 pièces depuis plus de 20 ans peut payer jusqu'à 1.7 fois moins qu'une personne habitant dans le même type d'appartement depuis moins de 3 ans ?

Pour Monsieur Cruchon ce qui explique que certains locataires occupant plus longtemps payent moins qu'un nouveau locataire cela vient du fait que le prix du terrain a augmenté suite à cette pénurie de logement. Il se rappelle d'un cas où pour le même type de loyer un locataire payait 500 francs et un autre 2'000 francs. Pour lui, le problème vient sur le prix des nouveaux loyers et non des anciens car les prix sont très élevés. Il ajoute que normalement, le prix du loyer ne doit normalement pas être plus élevé que tant de pourcent (il pense que c'est 10% mais il n'est pas sûr) par rapport au prix que payait l'ancien locataire. Le souci qu'il relève c'est que malgré que les locataires soient en droit de connaître le prix de l'ancien loyer (art. 256a al.2 CO), souvent les régies ne le leurs informent pas. Il ajoute aussi que si les régies ne leur donnent pas l'information, les locataires peuvent entrer en conflit mais étant donné que le marché immobilier est limité, les locataires évitent tout problèmes et se retrouvent en position de faiblesse. Cependant, il mentionne qu'ASLOCA a déjà réussi à faire baisser des loyers de plus de 30%. Il explique que ces prix sont la conséquence d'une inflation des prix qui est générée par cette pénurie et que le milieu immobilier ne construit pas assez de logements bons marchés mais construit plutôt des villas, des PPE. Il ajoute que comme les prix des loyers sont élevés, les gens ne quittent pas leur logement et cela ne permet pas d'avancer le système car il y peu de logements sur le marché. Selon lui, plus les gens feront des contestations contre les prix des loyers abusifs, plus les propriétaires seront contraints de faire baisser leurs prix à leur juste valeur. Il rappelle que l'année passée, ASLOCA a fait une demande pour que les locataires connaissent le prix de l'ancien loyer automatiquement au niveau fédéral et au canton de Vaud mais dans ses souvenir cela n'a pas été accepté. Il pense qu'en effet, il faudrait avoir un registre des loyers où tous les loyers seraient enregistrés auprès de l'Etat. Cela permettrait à ce que les personnes puissent avoir la possibilité de connaître le prix de l'ancien loyer.

Pensez-vous qu'augmentez l'offre permettrait de diminuer les loyers ?

« En partie oui » dit-il, mais il ne pense pas qu'augmenter l'offre aura un grand impact sur les prix des logements car pour lui nous sommes dans une pénurie entretenue. Ce qu'il faudrait selon lui ça serait construire des logements sociaux, des LUP et des loyers libres accessibles. Pour lui, il y a un problème de logements pour ceux qui ont pas d'argent, peu d'argent et moyennement d'argent mais ceux qui ont beaucoup d'argent il ne

Rapport-Gratuit.com

pense pas qu'ils ont un problème là-dessus. En construisant ces types de loyers, il affirme que cela fera baisser les prix des loyers. Pour lui, construire des PPE et des villas n'aura pas d'impact sur le prix des loyers du marché car il rappelle que ces dernières années, il y a eu beaucoup de PPE et de villa construits et cela n'a rien changé sur le marché. Il avoue qu'il y a de la demande pour ce type de logements principalement en construits en ZD mais pour lui ce n'est pas une urgence et cela ne permettrait pas de détendre le marché alors qu'avoir des loyers à bas prix permettraient de le détendre.

En résumé, pour lui il faudrait construire plus mais aussi contrôler plus soit construire plus en ZD. Il rappelle également qu'il arrive que les loyers sortis du contrôle soient mis sur le marché à de prix élevés. Pour éviter cet effet, il faudrait, selon lui, contrôler plus longtemps. Il met également en avant qu'il y a une mauvaise répartition dans le territoire genevois notamment sur le fait que les zones villas occupent 47% du territoire pour habiter seulement 13% de la population.

Que pensez-vous de lancer une initiative pour que les loyers soient équitables et ne prennent plus en compte le nombre d'années d'occupation ?

Au sujet du principe de faire en sorte que les loyers soient équitables sein de l'immeuble, il n'est pas contre sur le principe par contre il est contre pour qu'une personne qui payait par exemple 700 francs doivent payer tout à coup 2'000 francs. Il pense ce qu'il faudrait faire serait de baisser les loyers actuels à un prix « juste ». Selon lui, pour mettre ce principe en place ça serait difficile et que la meilleure solution serait de faire un contrôle systématique des loyers. Dans ce contrôle, il y aurait un prix plafond et un prix planché fixé par l'Etat selon divers critères. Il pense que les calculs effectués par la LDTR est une bonne référence pour fixer ces limites. Mais cette idée serait pour lui une mise en place qu'en cas de pénurie grave comme actuellement car le logement reste un droit fondamental et qu'un logement élevé devient difficile pour les habitants de l'acquérir. En mettant en place ce moyen de contrôle, selon lui, cela permettra de baisser les différences de prix de loyer entre les anciens propriétaires et les nouveaux et cela éviterait également que les bailleurs expulsent les locataires dans le but de faire un plus grand bénéfice.

A votre avis, quels sont les facteurs qui empêcheraient les personnes âgées à déménager ? Et y-a-t-il des aides pour aider les personnes âgées à déménager ?

Ce sont le facteur économique, le facteur social (changement de quartier) et le facteur de santé (notamment pour des personnes en mobilité réduite). Concernant les aides de

déménagements il a aucune idée s'il en existe mais il pense qu'il doit en avoir selon des cas de figures.

Qu'en pensez-vous d'une plateforme légale de sous-location partielle ou entière d'un logement ?

Il n'est pas contre et il ne pense pas que les régies seraient contre. D'autant plus que si son idée d'instaurant un prix plafond et planché sur les loyers ne peut pas être aboutie, l'idée d'une telle plateforme est selon lui est une solution qui peut aider le marché notamment pour les logements inoccupés ou sous-occupés. Il ajoute qu'une bourse d'échange de logements serait également une bonne idée mais que cela demanderait une collaboration avec les régies. Pour faciliter les échanges, il conseille de faire des bourses d'échanges à l'intérieurs des régies notamment dans les grandes. Il ajoute qu'il serait pour que les régies s'engagent à ne pas monter le loyer pour ceux qui occupaient un loyer « à bas prix » et qui souhaitent un logement plus petit.

Pourquoi est-ce qu'un loyer contrôlé par l'Etat est moins cher qu'un loyer libre ?

Ce qui explique la différence de prix entre un loyer subventionné et un non subventionné c'est selon lui le fait que l'Etat / fondations font peu de profit sur leurs immeubles, que leurs constructions sont à bas prix (sans dénigré la qualité) et qu'ils reçoivent une subvention à la pierre et il y a aussi la possibilité pour certains des locataires de recevoir une subvention qui aide à payer le loyer qu'on appelle subvention à la personne. Monsieur Cruchon n'est pas pour les subventions à la personne, car cela n'a aucun impact sur le marché immobilier. Par contre, il est « pour » des logements bons marchés qui sont fixés à un prix indépendamment du salaire du locataire.

Crédit Suisse dit que les prix des logements vont stagner en Suisse, qu'en pensez-vous ? Est-ce le cas pour Genève ?

Il pense qu'en effet les prix vont stagner de manière générale et il le voit déjà. Il pense que c'est dû au fait qu'il y a en ce moment énormément de liquidités suite à la crise économique et la construction est un bien très sûr pour investir. Le problème qu'il relève c'est que quand on construit trop après la valeur se détériore et après la tendance sera de retirer les capitaux pour les investir ailleurs. Donc oui, il confirme l'étude de Crédit Suisse car il y a de plus en plus de constructions mais comme le marché veut des rendements élevés il faudra s'attendre à ce que certains biens ne soient jamais construits même avec une autorisation. Il le voit déjà actuellement avec la droite qui bloque 4'500 logements au parlement et selon lui c'est pour conserver de bons rendements sur l'immobilier.

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

Avez-vous déjà pensé à une alternative aux logements sous-occupés ?

Une alternative aux logements sous occupés serait à son avis avoir plus de logements abordables et ainsi les gens quitteraient leurs logements devenus trop grands pour un plus petit. Une autre idée serait la bourse d'échange dans le même principe qu'une plateforme de sous-location. Cependant, il pense que la source de ce problème, c'est la pénurie des logements qui provoquent ces prix élevés.

6.3 Annexe 3 : Interview avec Monsieur Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève

Introduction personnelle sur la problématique des logements sous-occupés.

Selon Monsieur Philippe Angelozzi, la problématique du manque de logements est une problématique générale et une des solutions pour réduire les pénuries de logements serait les échanges d'appartements. Une idée qui a déjà été évoquée par les politiques, relève-t-il mais qui n'a jamais été en œuvre. Selon lui, ce n'était pas pour des questions de volonté mais pour cause de possibilités techniques, pour des raisons législatives et réglementaires parce que le marché immobilier est un marché très réglementé et également pour des questions de pratiques.

Pensez-vous que nous sommes en crise de logements à Genève ? Et pensez-vous qu'augmentez l'offre permettrait de diminuer la situation ?

Il affirme que nous sommes toujours en pénurie de logements et qu'il s'agit d'une sensation et d'un fait. Une sensation, car il voit qu'il est difficile de trouver un logement du jour au lendemain et si on y arrive souvent le prix du loyer n'est pas accessible à tous les budgets. Un fait, car statistiquement le taux de vacance est de 0.51%. Cependant, il tient à préciser que ce taux ne recueille que les logements qui sont vides et non pas les logements occupés mais disponibles pour des nouveaux locataires soit un locataire qui souhaite libérer son logement. Si le taux comprenait ce facteur, il pense qu'en effet le taux de vacance serait plus élevé. Malgré cela, il ajoute que ce taux reste inférieur à 2% qui correspond à la limite que l'Etat a décrété comme étant dans un marché de logements sain. Pour lui, ce chiffre est « un petit peu arbitraire », car on n'y est jamais arrivé ces trente dernières années. De plus, il rappelle, qu'en 1994, on avait atteint un taux de 1.66% et à cette période, il y avait pleins de logements vacants et les propriétaires devaient trouver une solution pour trouver un locataire en proposant des offres. Il estime que 1.5% serait plus adéquat.

Cependant, il est confiant sur l'avenir du marché grâce à la tendance actuelle qui montre que le taux de vacance est en croissance. On est passé de 0.15% en 2004 à 0.51% en 2017. Selon le secrétaire général, ceci est principalement dû à l'activité de constructions qui a augmenté l'offre. Il pense que le taux de vacance actuel aurait pu être plus élevé mais suite à l'attractivité du canton cela a amené des sociétés à s'y installer avec leurs anciens collaborateurs et par conséquent, cela a augmenté la demande de logements. Pour lui, le meilleur moyen de contraindre cette pénurie de logements c'est d'augmenter l'offre afin de répondre à la demande. Tout le reste ; les mesures législatives et régle-

mentaires ce sont des mesures qu'il qualifie de surrèglementations et qui n'ont pas vraiment d'effet très efficace. Il démontre que plusieurs projets sont sur cette lancée notamment les 5'000 logements en cours de constructions ou en cours d'autorisation de construction, le projet PAV avec les 12'000 logements, le Pan directeur cantonal 2030 avec les 50'000 logements et les 2'000 logements construits chaque année dans le canton de Genève. Cependant, il rappelle que la répartition des types de logements dans la projet PAV se trouve dans un nœud politique ; les partis de gauche souhaitent des logements subventionnés et les partis de centre et de droite souhaitent des logements pour la classe moyenne qui permettraient de financier le quartier.

Pensez-vous qu'il y a une grosse demande de PPE ou plutôt de logements subventionnés ?

Selon lui, la pénurie de logements se trouve pour tout type de catégories de logements qu'elle soit des logements sociaux, locatifs sociaux, locatifs non sociaux et les PPE. Quant au luxe, il ne le qualifie pas en pénurie. Il précise que ces trois dernières années, 70% des constructions se font en ZD où on a construit 55% de logements sociaux, 10% de locatifs non subventionnés, et 35% de PPE à prix contrôlé. Selon lui, 55% de logements sociaux c'est trop, car la classe moyenne ne correspond pas forcément aux critères pour accéder à ce type de logement. Le gros problème qu'il remarque c'est que la classe moyenne est en train de se délocaliser en France voisine ou dans le canton de Vaud. Les logements qui leur conviendraient seraient des logements locatifs non subventionnés et des PPE à prix contrôlés. Il affirme que les PPE en ZD sont encore peu connues car il y en a peu sur le marché et elles ne sont pas mises sur les sites immobiliers comme immo.ch. Il estime que le prix des PPE en ZD sont entre 6'000 et 7'500 francs le mètre carré selon le type foncier dans lequel elle est construite. Ceci permet à la classe moyenne de sortie du statut de locataire plus facilement et de devenir propriétaire et par la même occasion construire un 3ème pilier, précise-t-il. Actuellement avec les taux hypothécaires bas, Monsieur Angelozzi explique qu'il devient plus avantageux de devenir propriétaire que locataire.

Pour vérifier si la demande de PPE existe réellement, l'USPI a fait un sondage au sein de son établissement, où ils ont remarqué que pour 1 dossier pour un logement social il y a environ 2 dossiers déposés alors que pour un logement PPE en ZD il y avait 12 dossiers déposés. Il nous rassure que depuis trois ans, il n'est plus possible de spéculer sur les logements en ZD, suite à la loi Longchamp. Cette nouvelle loi oblige à l'acquéreur d'habiter pendant 10 ans au minimum. Avant cette loi, il se rappelle que les PPE en ZD

n'étaient jamais vendus et restaient en main des investisseurs qui les louaient à des familles pour spéculer à la sortie et de vendre les PPE à des prix plus élevés.

Pensez-vous qu'il y a beaucoup de logements sous-occupés dans les logements libres ?

Concernant les logements sous-occupés, selon Monsieur Angelozzi, il n'y a jamais eu d'étude qui a été faite, car ça serait extrêmement compliqué d'en faire une et introduisif. Il ne peut pas dire s'il y en a beaucoup ou pas mais il dit qu'il y en a certainement et aussi des logements sur-occupés. Il dit qu'on retrouve ce phénomène dans les bâtis qui ne sont pas contrôlés par l'Etat. En cas de sous-occupation, l'Etat fait payer une surtaxe mensuelle qui peut être très importante, ajoute-t-il. Il relève que l'effet positif c'est que ça permet de rationaliser l'espace, par contre l'effet négatif, c'est que c'est mécanique et froid. Il dit que l'Etat peut demander à la régie ou au propriétaire de trouver un logement plus petit et dans les mêmes prix pour le locataire en sous-occupation mais comme on est en pénurie de logements c'est difficile d'en trouver.

Quant aux loyers libres, il répond que c'est un contrat entre le bailleur et le locataire, et qu'il n'y a rien qui empêche le locataire d'habiter un logement plus grand que nécessaire.

Comment est-ce que les prix des logements libres sont–ils fixés ?

Concernant le prix des logements du marché libre, il affirme qu'il est fixé suite à l'accord entre les deux parties. Toutefois, il précise qu'il y a dans le droit du bail du CO qui prévoit que le rendement du propriétaire ne doit pas être abusif et qu'il y a un rendement maximum autorisé. Il dit que le calcul de ce rendement est fait à partir d'un taux d'intérêt hypothécaire théorique. Il explique que celui-ci est calculé en prenant la moyenne suisse de tous les taux hypothécaires qui sont octroyés par les banques sans prendre en compte la durée du prêt hypothécaire (actuellement, ce taux hypothécaire théorique est à 1.5%.). Ensuite, on ajoute 0.5 qui est le rendement qu'on permet au propriétaire. Donc actuellement, le rendement des fonds propres maximum autorisé est de 2%. Cependant, il précise que ce taux est extrêmement critiqué notamment par lui-même. Il lui reproche d'être déconnecté de la réalité. Il donne deux raisons. La première est que certains propriétaires sont financé avec un intérêt hypothécaire supérieur au taux théorique et le seul moment où ce taux théorique peut matcher c'est lorsque le contrat hypothécaire tombe à terme et qu'il doit être renégocié et à ce moment, il peut s'ajuster au taux théorique du moment. La deuxième raison qu'il a identifiée, c'est que les plus gros propriétaires de logements sont les institutions soit les caisses de pension, les assurances, les banques et l'Etat. Il ajoute que leurs objectifs sont d'investir là où il y a un meilleur rendement

mais étant donné que le marché des actions et obligations est catastrophique depuis des années, il reste la pierre. Donc ils investissent en masse dans les immeubles et il y a une « guerre » entre les investisseurs et ceci fait augmenter les prix d'achats de terrains. Une fois acheter, leurs intérêts sont de faire un meilleur rendement possible dans la mesure du droit du bail et doivent avoir un retour sur investissement qui est plus proche de 5% - 6% pour satisfaire leurs exigences et à 2% cela ne suffit pas. Il ajoute que s'ils seraient obligés à respecter ce taux, il n'y aurait plus d'avantages à investir dans la pierre. Il est donc pas étonnant que cette limite autorisée ne soit pas respectée. Monsieur Angelozzi, montre par l'exemple de la caisse de pension de l'Etat de Genève, actuellement en sous-capitalisation que dans ses comptes le rendement immobilier est proche des 5 - 6% et ne respecte donc pas les 2% autorisés.

Il affirme qu'il est possible de faire un rendement plus élevé que les 2% car le prix du loyer se fait avant tout, suite à un accord entre le locataire et le propriétaire. Néanmoins, le locataire peut s'il le souhaite demander un contrôle sur le rendement et dans ce cas l'Etat intervient et analysera le prix.

Il pense qu'un taux de 2% n'est pas assez attractif. Il précise que les gros investisseurs qui investissent dans les grands projets, s'ils n'investissement plus dans l'immobilier plus personne n'y investira par manque d'argent. De son expérience, le privé a toujours mieux géré que l'Etat où ça marche à coup de règlement et cumule du retard.

Comment expliquez-vous le fait qu'une personne habitant dans un appartement de 3-4 pièces depuis plus de 20 ans peut payer jusqu'à 1.7 fois moins qu'une personne habitant dans le même type d'appartement depuis moins de 3 ans ?

Il explique que ce qui fait montrer les prix des loyers se sont les loyers qui sont constamment mis sur le marché. Il affirme qu'il y a environ 10% de taux de rotation dans les régies. Souvent, ces logements sont occupés par des personnes qui viennent travailler à Genève 4-5 ans. Par conséquent, il explique que ces départs constants poussent au bailleur à augmenter le prix pour, en partie, compenser la mise à neuf. Mais ils ne peuvent pas trop augmenter les prix car sinon il n'y pas de demande. Il a observé que les locataires sont en général satisfaits de leur loyer mais c'est lorsqu'ils voient l'offre qu'ils trouvent que les loyers sont élevés.

En ce moment, il remarque qu'il y a un début d'un retournement du marché où les bailleurs sont contraints de baisser les prix s'ils veulent trouver un preneur.

Trouvez-vous équitables qu'il y ait des locataires qui paient plus que d'autres pour un logement semblable et dans le même immeuble ?

Il trouve que cela répond au marché libre. Il préfère que le marché soit libre avec quelques règles plutôt qu'il soit dirigé par l'Etat. Cela ne lui choque pas qu'il y ait des différences de loyer dans un immeuble, au contraire, il n'aime pas la monoculture. Cependant, il est contre que le bailleur résilie le bail d'une personne âgée dans le but d'augmenter le loyer après. Mais il précise que cela n'arrive pas souvent car souvent ça fait polémique et il existe des lois pour protéger les locataires.

A votre avis quels sont les facteurs qui empêcheraient les personnes âgées à déménager ?

Concernant le facteur principal qui empêcherait aux personnes âgées à déménager c'est selon lui, le manque d'offre. Il explique également que c'est à cause des appartements constamment mis sur le marché et subis des augmentations de loyer, que les loyers deviennent moins accessibles à tous les budgets.

Qu'en pensez-vous d'une plateforme légale de sous-location partielle ou entière d'un logement ?

Au sujet de la sous-location, il explique que la sous-location doit être temporaire et ne doit pas sortir du contrôle du propriétaire. Les locataires qui sous-louent leur logement plus cher est illégal conformément à la LDTR. Pour éviter ces cas, il affirme que les régies font des contrôles et ne louent pas les appartements à des personnes qui sont déjà propriétaires d'autres appartements mais certains arrivent tout de même à cacher l'existence des autres appartements. Il ajoute que ces logements mis à des prix élevés, sont souvent habités par des personnes de passage et ces appartements sont soustraits à l'offre et cela aggrave la pénurie de logements.

Avez-vous déjà pensé à une alternative aux logements sous-occupés ?

Il n'a jamais pensé à l'alternative de diminuer les logements sous-occupés, car c'est délicat de demander à une personne âgée en sous occupation de partir. Il explique qu'il faudrait d'abord qu'elle le souhaite et qu'il faut trouver un autre appartement pour la logée. Pour cela, il faudrait, selon lui, avoir un stock de logements vides pour placer ces personnes mais il estime que ceci est impossible.

Qu'en pensez-vous des échanges d'appartements ?

Il est plutôt « pour » tout ce qui se fait au gré à gré comme les appartements d'échange. Et il pense que les régies seraient normalement d'accord mais pour mettre ceci en place. Cependant, cela demanderait beaucoup de temps et de ressources humaines, précise-t-il. Pour que ça fonctionne, il faudrait explique-t-il que tout le monde soit gagnant.

Qu'en pensez-vous des IEPA ?

Concernant les IEPA, il pense que c'est une bonne idée cependant, il informe que c'est très coûteux de transformer un appartement/immeuble adapté aux personnes à mobilité réduite. Néanmoins, pour les nouvelles constructions, il trouve qu'il serait bien de mettre aux normes des personnes à mobilité réduite certains appartements. Cependant, il ajoute que la conséquence sera que les coûts seront plus chers car il faut plus d'espace.

6.4 Annexe 4 : Interview avec Monsieur Francesco Perrella, directeur à l'OCLPF

Introduction personnelle sur la problématique des logements sous-occupés.

Monsieur Francesco Perrella rappelle que la problématique de sous-occupation est en partie due, provoquée et même péjorée par la pénurie de logements, visible nottament par le taux de vacance faible. Par conséquent, les personnes qui veulent déménager dans un logement plus petit n'en trouvent pas et encore moins à un prix « supportable » et sont donc contraints à rester dans leur logement devenu trop grand. De plus, il se remémore qu'il y a quelques années, il y a eu une idée de prévoir une plateforme d'échange d'appartements pour principalement les personnes âgées et les personnes qui se sentent seules dans un grand logement mais que ce projet n'a pas réellement vu le jour. Cependant, il ne sait pas pourquoi cette idée n'a pas pu être mis en place. Néanmoins, il ajoute qu'il est difficile pour l'Etat de trouver une solution pour les personnes âgées du point de vu taille de logement et/ou de l'équipement car l'Etat n'a ni une vue ni une prise sur le marché non contrôlé. La solution qu'il pense être la meilleure pour éviter la sous-occupation est la fluidité du marché avec un taux de vacance qui dépasse les 2% du moins, au moins les 1.5%. Il rappelle que dans la loi genevoise, il y a une pénurie de logements lorsque le taux de vacance est inférieur à 2%.

Pensez-vous que nous sommes en crise de logements à Genève ? Sur quels critères basez-vous ?

Pour lui, la crise du logement n'est pas une opinion mais un fait. Cependant, il suggère d'utiliser plutôt le terme de « pénurie du logement » que « crise du logement » car il est plus facilement mesurable. Il rappelle que dans la LDTR, il est indiqué qu'on est en situation de pénurie lorsque le taux de vacance est inférieur à 2% et elle doit être appliquée en situation de pénurie.

Connaissez-vous le nombre de logements sous-occupés dans les loyers libres ? Et avez-vous fait ou pensez à faire une étude sur les logements sous-occupés dans les loyers libres ?

Concernant le nombre de logements sous-occupés à Genève, il n'a aucune information et n'a pas pensé de faire une étude là-dessus. Cependant, il conseille de se renseigner auprès de l'OCSTAT.

Rapport-Gratuit.com

Comment contrôlez-vous les logements subventionnés ?

Sur leur façon de contrôler les logements, le directeur affirme que pour les trois catégories de logements de la LGL, tant l'état locatif et les comptes d'exploitation de l'immeuble que la situation des personnes sont contrôlés. Dans cette loi il précise qu'il est mentionné qu'un contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation des locataires a lieu ainsi qu'un contrôle des loyers en prenant en compte les conditions d'exploitation, les charges, les réserves, … et les immeubles sont grevés. Il précise que les propriétaires ont des obligations qui sont indiqués par une notation au registre foncier et garantis par une hypothèque légale, pendant la durée du contrôle. Un engagement en échange des prestations publiques. Pour ce qui est du contrôle de la personne, il dit que les locataires signent des accords à l'entrée du bail et sont tenus chaque année de fournir des mises à jour de leurs situations. Et pour ce qui en est du contrôle du propriétaire, celui-ci est tenu de faire une demande écrite à l'OCLPF pour tout souhaits de changements comme en cas de rénovation. Il ajoute qu'ils contrôlent également les logements non subventionnés comme les ZD LOC mais sans le contrôle de taux d'effort et du taux d'occupation et les PPE qui doivent suivre la loi Longchamp.

Y-a-t-il des aides financières ou autre pour aider les personnes à déménager dans un appartement plus petit ?

A sa connaissance, il n'existe pas d'aide au déménagement.

Crédit Suisse dit que les prix des logements vont stagner (en Suisse), qu'en pensez-vous ? Est-ce le cas pour Genève ?

Il affirme que la Suisse est hétérogène. Dans son point de vue personnel, il pense que la situation des prix des loyers à Genève va continuer dans la même lancée que maintenant sans pour autant augmenter de beaucoup même si la situation de la pénurie de logements est en train de se calmer et ce malgré la prévision de CréditSuisse et des autres banques qui pensent que les prix vont stagner ou même baisser.

Qu'en pensez-vous de faire en sorte que les prix des logements soient équitables à tous sans prendre en compte le nombre d'année dans le logement ?

D'un point de vue personnel, il affirme que les loyers sont en fonction de l'ancienneté du bail. Cependant, il ajoute qu'il y a tout de même d'autres paramètres qui rentrent en compte. A chaque nouveau locataire, celui-ci reçoit une « feuille verte » qui indique le prix de l'ancien loyer et le bailleur est tenu de justifier toute augmentation de prix mais l'Etat n'intervient pas sur la fixation du prix. Cependant, il précise que le propriétaire doit

respecter les lois du CO. En cas de loyer abusif, le directeur ajoute que sans une demande de contrôle de la part du locataire, il n'y a pas de contrôle.

En 1998 le taux était de 1.5% est-ce que le marché immobilier était bien ?

Concernant les années fin 90, il explique que malgré que le taux de vacance ait été autour des 1.5%, les taux hypothécaires étaient très élevés soient entre 7% et 8% et la conjoncture économique n'était pas du tout favorable ce qui a diminué l'attractivité du canton et a connu une période de crise. Pour attirer les locataires, les bailleurs offraient par exemple des mois de loyers gratuits. Cependant, il précise qu'il n'y aucun rapport entre le taux de vacance et la situation économique à cette époque, car malgré que le taux de vacance fût proche d'une situation de fluidité, la situation économique était en crise.

Il ajoute que le taux de vacance est simplement un indicateur pour juger s'il y a une pénurie ou pas de logements. Si à cette période, la situation était mal c'était suite à la conjoncture économique et non en rapport avec le taux de vacance.

L'Etat a fixé un prix plafond de 4 500.- francs la pièce par année pour les HBM. Est-ce que ce prix signifie le réel prix du marché ?

Monsieur Perrella affirme qu'il ne s'agit pas du prix du marché réel au contraire, il s'agit d'un prix plus avantageux. Il appuie également sur le fait que les HBM sont les logements les plus bons marchés. De plus, il ajoute que pour tous les loyers contrôlés par l'Etat, ils sont fixés à un prix plus bas que celui du prix du marché, car étant en situation de pénurie le prix du marché est élevé.

Comment fixez-vous les prix des loyers ? Sur quelle base vous vous fixez ?

Il indique que les prix plafonds pour les loyers contrôlés sont indiqués dans une pratique administrative qui est publié sur le site de l'Etat de Genève. Voici le tableau indiquant les prix plafond par catégorie de logement que l'Etat a fixé :

Tableau 2 : Loyers maximums par pièce pour accord de principe

Catégorie	Part de fonds propres	Loyer max. / pièce / an
HBM	20%	**4'500**
HLM +	20%	**5'300**
HM	50%	**5'300**
	100%	**5'300**
ZD LOC	20%	**6'150**
	50%	**6'450**
	100%	**6'800**

Rapport-gratuit.com
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

(Pratique administrative de l'office du logement 2012, p.1)

Ces prix, l'Etat les fixe par pratique puis ils vérifient dans le plan financier si le but est atteint ou pas.

Quel est le prix réel d'un studio, d'un 2 pièces, d'un 3 pièces, d'un 4 pièces, et d'un 5 pièces ?

Pour lui, le terme « prix réel » est un terme qu'on n'utilise pas trop dans l'immobilier. Selon lui, le prix que devrait payer les locataires pour un logement devrait être en fonction du besoin de la population, des capacités financières et des revenus des ménages genevois. Il ajoute que c'est actuellement en étude auprès de l'OCSTAT pour connaître des données relatives aux revenus des ménages genevois. Ces données permettront dans le futur à l'Etat de fixer leurs objectifs en termes de logements. Cependant, il ajoute que le marché libre, c'est quelque chose que l'Etat ne peut pas influencer.

Est-ce du domaine politique qui décide de la répartition des logements ?

Monsieur Perrella affirme que le Grand Conseil vote les lois, le Conseil d'Etat s'occupe de l'évolution de la politique cantonale de logements et l'Etat veille au respect de ces lois.

Il fait un bref historique où il explique que la politique cantonale de logements a commencé après la 2ème guerre mondiale plus précisément en 1955. Il raconte que le Grand Conseil a adopté des lois dites lois Dupont ou lois HLM qui commencent à poser un cadre sur la politique cantonale du logement car à cette époque, il y a eu une grande pression démographique et économique. Il ajoute qu'à cette période il y avait besoin de beaucoup de logements disponibles rapidement, de qualités et à un prix modéré. Par conséquent, on créa les lois Dupont et lois HLM entre 1955 et 1957. Avec le temps, il rappelle que ces lois ont été modifiées et adaptées plusieurs fois et ont permises des constructions dans des quartiers tels qu'on connaît aujourd'hui comme Eaux-vives, Meyrin, Vernier, Onex, … Puis, il ajoute que c'est en 1977 que Genève décide de regrouper ces lois Dupont et lois HLM en une seule base légale qui s'appelle Loi Générale sur le Logement et la Protection des Locataires soit la LGL. Au fil des années, il raconte qu'on avait constaté que l'évolution démographique ne se déroulait pas comme prévue. Le directeur précise que Genève pensait que le revenu des ménages allait augmenter de façon linéaire alors que cela n'a pas été le cas. Par conséquent, les aides ont augmenté pour contribuer à l'augmentation des loyers. C'est alors qu'en 2006, un accord sur les logements a été conclu. Cet accord stipule que l'Etat doit mettre ses efforts financiers notamment sur un socle de logements d'utilité publique de manière pérenne afin de garantir des loyers bas et stables dans le temps et ainsi éviter que les loyers augmentent

de manière considérable à la sortie du contrôle comme en 1994, rappelle-t-il. Ainsi, ce nouvel accord donna naissance à la loi LUP où il écrit qu'il faut 20% de LUP et introduit un nouvel article dans la LGZD ; l'article 4a.

Il termine son explication en disant que tout est écrit dans la loi concernant la répartition des logements notamment dans cet article 4a de la LGZD. Il précise également qu'avant que la LUP rentre en application, il était prévu d'aménager le territoire genevois avec deux tiers de logements sociaux et un tiers de logements libres alors qu'avec l'arrivée de la LUP il est prévu 30% de logements subventionnés et sociaux et les 70% en logements libres.

Il retient qu'il y a quatre piliers importants dans la LUP :

- l'atteinte des 20% de LUP,
- l'assouplissement des contraintes de la ZD par rapport aux catégories de logements,
- l'incitation à la propriété individuelle et à la coopérative d'habitation,
- la favorisation sur l'aide à la personne plutôt que l'aide à la pierre.

Il finit par ajouter que l'Etat met à disposition 35 millions aux LUP pour l'achat du terrain, pour constituer les fonds propres ou pour réaliser l'immeuble. Dans l'objectif de ne pas prévoir de subvention à la pierre qui peut provoquer « l'effet pervers » de la hausse de loyer à la sortie du contrôle.

Qu'en pensez-vous d'une plateforme légale qui mettrait en lien les personnes qui veulent sous-louer une partie ou totalement leur logement ?

Il n'est pas contre cette idée si cela est conforme aux lois cantonales et fédérales. Cependant, il précise que c'est un point sensible à cause des plateformes de locations touristiques comme AirBnB, il est donc important que cela respecte les lois. Il ajoute que les personnes qui sous-louent leur logement enlèvent une part de logement locatif en changeant l'affectation des logements et c'est pour cette raison que les grandes villes de certains pays sont en guerre avec ces plateformes.

Pour la Suisse, il précise que pour éviter que ces logements soustrait du parc locatif et deviennent des activités lucratives comme des « appartements-hôtels » des nouvelles lois ont été mises en place.

Qu'en pensez-vous des échanges d'appartements ?

Il pense que c'est une bonne idée mais il ne pense pas que ça pourrait se concrétiser. Néanmoins, il ne pense pas que les régies seraient contre à cela. Cependant, selon lui,

la meilleure solution serait avoir une détente du marché mais pour l'instant, il ajoute, qu'on n'est pas à ce stade.

Etes-vous confiant sur l'avenir du marché immobilier genevois ?

Il pense qu'en effet on se dirige vers une sortie de pénurie de logements et que c'est le but du canton. Il ajoute que l'Etat doit favoriser les logements de qualités à un prix abordable pour les genevois en assurant par le biais des ZD avec les différentes catégories de logements mentionnés dans l'article 4a LGZD et garantir la diversité.