Zeitschrift: Domaine public
Herausgeber: Domaine public
Band: 41 (2004)
Heft: 1588

Artikel: Le logement sous le poids de la loi
Autor: Delley, Jean-Daniel
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1019010

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Le logement sous le poids de la loi

Un rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques du canton (CEPP) montre les pour et les contre d'une politique du logement, objet de conflits permanents entre bailleurs et locataires.

Genève dispose d'une législation originale - la loi sur les démolitions, transformations, rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Déjà dans les années soixante, le canton avait pris des dispositions pour empêcher la disparition de trop nombreux logements au centre-ville. Il affine son intervention en 1983. Désormais les changements d'affectation sont également soumis à autorisation; seuls des travaux «raisonnables et proportionnés» sont acceptés et les loyers des logements rénovés fixés en fonction «du besoin prépondérant de la population».

Cette législation fait aussi l'objet d'un conflit rituel entre la droite et la gauche. Honnie par les milieux immobiliers qui mettent à son passif le mauvais état du parc immobilier genevois et le désintérêt des investisseurs, elle est l'enfant chéri des défenseurs des locataires qui ne manquent pas une occasion de la compléter et de la préciser.

Une vigilance défaillante

Un récent rapport de la Commission externe d'évaluation des politiques publiques du canton (CEPP) donne une image plus nuancée de la réalité. La loi a sans doute évité le dépeuplement du centre: Genève est la seule ville suisse importante dont la population croît depuis 1980. Mais la mise en œuvre de cette législation laisse à désirer: le contrôle des loyers reste lacunaire et les rénovations sauvages, appartement par appartement lors du changement de locataire, échappent à la vigilance de l'administration. Par ailleurs les propriétaires tentent de prévenir ou d'atténuer les effets du contrôle en procédant à des augmentations avant les travaux ou à l'échéance de la période de contrôle (de trois à cinq ans). Les contraintes légales incitent à limiter le volume et le coût des travaux, par exemple en limant sur la qualité des matériaux. Cette stratégie du saucissonnage engendre des coûts d'entretien plus élevés, finalement à la charge des locataires.

Des inégalités de traitement

Enfin, deux règles imposées par la loi engendrent des inégalités de traitement aussi bien entre propriétaires qu'entre locataires. La détestable pratique genevoise de considérer les appartements en fonction du nombre de pièces, et non de leur surface, conduit à fixer des loyers identiques pour des logements fort différents. Et ne prenant en compte que le coût des travaux pour fixer le niveau des loyers, la loi fait l'impasse sur la rentabilité globale de l'immeuble; elle pénalise de fait le propriétaire qui a pratiqué auparavant des loyers raisonnables et favorise celui qui au contraire a régulièrement procédé à des hausses.

Enfin la législation contribue à maintenir un double marché: celui des immeubles anciens à loyers relativement modérés dont profitent les actuels locataires, et celui des immeubles neufs et chers auxquels sont condamnés les locataires nouveaux venus.

L'analyse de la CEPP parviendra-t-elle à calmer les passions? On peut craindre que les clivages politiques qui structurent ce dossier depuis des décennies restent imperméables aux faits et aux inégalités qu'ils révèlent. *jd*

Référence: le rapport est disponible sur le site Internet de la CEPP (*www.geneve.ch/cepp*).

L'acharnement des collecteurs

Nous ne sommes pas seuls à nous étonner des dérives du «business de la charité» (*DP* n° 1587) selon l'appellation de Michel Jörimann dans *Lausanne Cités* du 15 janvier. En revanche, il a aussi ses défenseurs. Dans sa rubrique «Opinion», le bulletin d'informations *Uni* de l'Université de Fribourg (décembre 2003) publie une interview de Robert Purtschert, spécialiste du f*undraising* et directeur de l'Institut sur la direction des associations (Verbandsmanagement-Institut/VMI). Celui-ci trouve normal que 25% des dépenses soient consacrés à la récolte de fonds ou au marketing des collectes et qu'on arrive à un total de 30% avec les frais d'administration. Il est difficile, affirme-t-il, de récolter des fonds et les frais généraux diffèrent fortement selon le but de l'institution. Cela est d'autant plus difficile que 50% des Suisses n'y participent jamais. C'est seulement après de nombreux envois qu'un appel commence à être rentable. Sa recommandation: limiter le nombre d'œuvres auxquelles on verse son obole. Les œuvres se concurrencent et finalement seules les plus solides subsisteront. Notre conclusion: la charité est une activité humaine avec ses bons et ses mauvais aspects. A chaque donateur de choisir où ira son argent mais il n'est pas facile d'être sûr de ne jamais se tromper. *cfp*