

ImmoPlus

Droit

Le locataire peut-il contester le loyer initial en période de pénurie de logements?

Page 20

L'analyse économique

Les défis posés par le nouveau règlement d'application de la loi sur l'énergie.

Page 22

Réchauffement climatique

Le marché de la montagne va-t-il y gagner?

L'altitude attire. Mais est-ce dû au dérèglement du climat ou à d'autres raisons? Réponse avec des professionnels de la pierre actifs dans des stations.

Patrizia Rodio

Cet été, énième canicule et vacances scolaires obligent, les chalets dans les stations de montagne n'ont pas désempé. Les transports publics, bondés, ont amené chaque jour leur lot de citadins venus profiter de la fraîcheur. Celle-ci restait néanmoins relative puisque les températures en montagne étaient très au-dessus de la moyenne pour la saison. Même les eaux des lacs de montagne, d'habitude froides, frôlaient par moments les 23°C. Ce qui a fait le bonheur des familles et des enfants qui, auparavant, ne s'y baignaient guère.

Entre la fin de 2019, avec le début d'une pandémie qui se révélera mondiale, et l'été 2022, où la canicule et la sécheresse s'im-



Le réchauffement climatique est l'une des raisons de venir s'installer à la montagne (ici Leysin), mais ce n'est pas le motif principal évoqué par les acquéreurs. VISUALPS - MATTHIAS LEHMAN

posent comme une preuve de changement climatique drastique, les gens ont-ils déserté les villes pour la montagne et, si oui, le climat y est-il pour quelque chose?

La réponse est, pour l'heure et à première vue, non. C'est ce qu'indiquent les spécialistes que nous avons interrogés, mais aussi

les chiffres fournis par les communes interrogées.

Pas de conclusions trop hâtives

Propriétaire de Reber Interlocation et syndic des Diablerets (VD), Christian Reber estime qu'on ne remarque pas d'exode des citadins vers la montagne qui serait

dû au réchauffement climatique. «Je n'ai pas constaté de demande pour l'acquisition d'un bien en lien avec le climat, assure-t-il. Par contre, j'en ai vu une en lien avec la pandémie. Comme si, en 2020 et 2021, les intéressés cherchaient une «base arrière». Ces deux années-là ont en effet vu de très fortes demandes, supérieures à

l'offre.» Christian Reber constate par ailleurs que les conditions bancaires (dont une récente hausse des taux hypothécaires) influent davantage sur le potentiel acquéreur que les avantages de posséder un bien à la montagne.

Frank Casanova, directeur de Barnes Genève et Zermatt (VS), dresse à peu près le même

constat, à quelques différences près. «En gros, oui, on observe un intérêt très grand pour la montagne, mais cela n'est pas dû qu'au réchauffement climatique, relève-t-il. C'est un tout. Qualité de vie, fraîcheur en été certes, mais aussi conditions financières

Suite en page 20

PUBLICITÉ

**Plus de 90% des Romands consultent la presse!
Contactez-nous pour réserver votre annonce!**

Source: MACH Consumer 2019

021 349 50 50
annonces@tdg.ch
www.goldbach.com

GOLDBACH

Suite de la page 19

avantageuses. Certains s'installent ici aussi pour échapper aux impôts sur la succession, très élevés dans leur pays. D'autres qui possédaient déjà une résidence secondaire en Suisse ont découvert en 2020 que c'était aussi un paradis sanitaire. Les restrictions étaient existantes, mais elles étaient moindres qu'ailleurs dans le monde.»

Quant au profil de celles et ceux qui choisissent de s'installer à l'année dans les stations de montagne, il s'agit, selon Frank Casanova, principalement de retraités ou de préretraités qui ont longuement mûri ce choix. «Les stations qui possèdent une école, des magasins, un cabinet médical, des infrastructures ouvertes toute l'année et qui sont proches des grands axes routiers et/ou ferroviaires, comme Montana (VS), Verbier (VS), Gstaad (BE) ou Leysin (VD), ont plus de chances d'accueillir des résidents à l'année que d'autres qui en sont dépourvues», note-t-il.

Télétravail en cause

Responsable de l'agence Domicim à Leysin, Jan Sanden ne dit pas autre chose que ses confrères. «Le réchauffement climatique est une des raisons de venir s'installer à la montagne, observe-t-il. Certains qui avaient acheté au sud de l'Europe, par exemple, songent à revenir vers plus de fraîcheur. Mais aujourd'hui ce n'est de loin pas la principale raison d'habiter la montagne.»

Jan Sanden penche plutôt pour une inquiétude sanitaire née en 2020 avec les restrictions promulguées par le Conseil fédéral. «Les gens ont eu peur pour leur santé, rappelle-t-il. Ils ont voulu sortir des agglomérations, ils ont cherché un climat plus sain, un air pur et ont

découvert qu'on vivait plutôt bien ici en haut. En été, comme celui qu'on vient de passer, on pense bien aux gens de la plaine le soir dans son lit», sourit-il.

Comme son voisin des Diablerets, le responsable de l'agence Domicim a fait face à une forte hausse des demandes en 2020-2021. «Au début de 2022, nous n'avions que peu de biens à vendre car la plupart des gens qui en possédaient un, qu'ils occupaient jusque-là seulement les week-ends et durant les vacances, se sont rendu compte qu'ils pouvaient tout à fait télétravailler depuis Leysin. Actuellement, on a de plus en plus de demandes et de moins en moins d'offres», reconnaît-il en notant tout de même une certaine reprise du marché. «Aujourd'hui, si le prix est juste, un bien trouve acquéreur rapidement», affirme-t-il.

Responsable du secteur location chez Besson Immobilier à Verbier, Sophie Bataillard remarque, quant à elle, que la fréquentation augmente d'année en

année. «La tendance était déjà là. Le Covid a accéléré ce processus. Il y a en effet beaucoup plus de monde en montagne», déclare-t-elle.

Verbier, seule avec Montana parmi les communes interrogées à avoir vu sa population à l'année augmenter, bien que modérément, dispose, comme toutes les stations qui voient le monde affluer, d'infrastructures solides, notamment un accès facilité par les transports publics. «Les gens se sont rendu compte qu'on pouvait être dans la station plusieurs jours par semaine tout en continuant à travailler», explique-t-elle. «Une occasion aussi de profiter du Verbier Festival ou des nombreux chemins pour l'e-bike, phénomène qui a pris une grande ampleur chez nous, ajoutée-t-elle. Moi-même, je ne circule plus qu'à vélo électrique.»

Les facilités de déplacement, dont des navettes gratuites et une télécabine reliant Le Châble à Verbier de 5 heures du matin à minuit, des écoles et des magasins

comptent aussi pour beaucoup dans le choix des nouveaux résidents, confirmant que les stations qui possèdent des services ont davantage de chances de voir leurs résidents à l'année augmenter.

La montagne plus sûre, vraiment?

En conclusion, plus que le réchauffement climatique, la pandémie a démontré que le télétravail était possible sur une longue durée et qu'on pouvait donc vivre en montagne tout en travaillant. Peut-être qu'il en sera de même pour le climat.

Cependant, les changements climatiques ont d'autres conséquences telles que de fortes pluies, des crues et des glissements de terrain. «Serons-nous plus en sécurité à la montagne?» s'interroge Christian Reber, également président des associations régionales du Secours alpin suisse. Une question que l'on peut effectivement se poser. Seul l'avenir nous le dira.

Loin de tout, proche de tout

● Heureux propriétaires depuis deux ans d'un chalet avec vue aux Diablerets, Marianne et Eric apprécient leur nouvelle vie à la montagne. «Ici, on a tout ce qu'il faut, on a l'essentiel en termes de magasins et de services et tout est à portée de main, la nature étant véritablement sur le pas-de-porte», constate Marianne.

Mais comment s'est opéré ce changement de vie et le climat y est-il pour quelque chose? «En partie, oui, puisque nous avions pris l'habitude en été, quand il faisait trop chaud en plaine, de mon-

ter avec notre camping-car dormir au col de la Croix. Mais ce n'est pas la raison principale», remarquent-ils.

Pourtant, au moment de prendre leur retraite, ces plainards, grands voyageurs (lui est un marin dans l'âme) optent tout naturellement pour la montagne. Après néanmoins huit années passées en mer à raison de six à huit mois par année, au terme desquelles Marianne a décrété que les pieds sur terre lui convenaient mieux, racontent-ils, amusés. «C'est un coup de chance d'avoir trouvé ce permis

de construire qui était à quelques semaines d'échoir», relate Eric, qui explique que la situation de la station est pour beaucoup dans leur choix. «On est à vingt minutes d'Aigle et de Gstaad, à une demi-heure de Villeneuve où nous habitons avant, à une heure et demie de Lausanne. Ça permet à nos amis, nos enfants et la famille de venir souvent et régulièrement, ce que nous apprécions véritablement.» «Sans oublier que c'est ici que tous les deux, nous avons appris à skier», sourit Marianne. **PR**

C'est votre droit

Contestation du loyer initial en période de pénurie

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Pierre Stastny
Juriste,
Asloca Genève



Question d'Yves M. à Genève: «J'ai signé un bail pour un logement de quatre pièces dans un immeuble récemment construit, à loyer libre. Le loyer sans les frais accessoires est de 2300 francs. Le précédent locataire payait la même somme. J'ai reçu les clés le 15 août. Puis-je remettre en question le loyer?»

Le locataire peut contester le loyer initial d'un logement dont il a signé le bail, s'il l'estime abusif. Ce droit est soumis à certaines conditions.

D'abord, il faut agir vite et demander la baisse du loyer initial dans les trente jours dès réception du bien, auprès de l'autorité de conciliation. Notre lecteur doit faire cette démarche d'ici au 14 septembre (le délai court le lendemain de la prise des clés et est respecté si la requête est postée le 30e jour).

La remise en cause du loyer doit être justifiée par certains éléments. Il peut s'agir du fait que le preneur n'était pas totalement libre de négocier le prix, que ce soit parce qu'il

était dans l'urgence de conclure, par exemple en raison d'une nécessité familiale, ou simplement parce que la pénurie proscrit toute velléité de discuter les conditions avec une régie. Si le bailleur a augmenté le loyer sensiblement (plus de 10%), le loyer initial peut être contesté même en l'absence de tout autre élément. Notre lecteur a la faculté de contester le loyer initial, puisque Genève connaît une sévère pénurie de logement, ce qui est vrai pour toutes les catégories de logement.

De plus, le locataire doit pouvoir démontrer que le loyer est abusif. La démonstration sera en l'espèce facilitée par le fait que l'immeuble est récent et que, par conséquent, le bailleur devra transmettre au juge, en cas de procédure, les pièces permettant de calculer le loyer admissible (celui qui procure un rendement convenable au bailleur, pas plus).

Attention: la démarche s'effectue en saisissant à Genève la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, et non pas par une protestation auprès de sa régie. Dans la majeure partie des cas, un accord est trouvé, sans procès long et coûteux.

On entend dire parfois que cela expose le locataire à une résiliation du bail ou à être «blacklisté». Il s'agit de légendes urbaines, basées sur l'extrapolation de rares cas. Et il existe des moyens de se défendre contre un congé de repréailles et de le faire annuler.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ



VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE IMMOBILIER ?

Profitez dès maintenant de subventions pour vos travaux de rénovation !



5 Bonnes raisons de vous lancer !

Diminuer votre facture énergétique grâce aux économies d'énergie	Réduire vos coûts de rénovation grâce aux subventions	Diminuer vos impôts, travaux déductibles dans l'année de facturation	Augmenter la valeur de votre bien	Améliorer votre confort de vie et la qualité de l'environnement

Déposez votre dossier avant le 31.12.22 et avant le démarrage des travaux sur www.ge-energie.ch

GE-environnement 022 546 76 00



Le Programme Bâtiments

