

À Genève, les congés massifs sont loin d’être une exception

Résiliations L'affaire Carl-Vogt, qui voit une centaine de locataires menacés de perdre leur appartement, fait craindre d'autres scénarios similaires. Ici et là dans la ville, des habitants subissent le même sort. Enquête.

Léa Frischknecht
Cathy Machereil
Lorraine Fasler

Combien d'immeubles, à Genève, sont exposés à des résiliations massives de baux au motif d'importantes transformations? Alors que le cas de Carl-Vogt et les projets de démolition-reconstruction à la Servette et aux Augustins ont été largement médiatisés, se pose la question de l'ampleur du phénomène.

Christophe Aumeunier, le secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI), nous le disait il y a peu: quelques dizaines d'immeubles à Genève, en raison de leur vétusté et des exigences de rénovation énergétique, vont devoir subir d'importants travaux. Sur un marché du logement en crise, la CGI appelle les propriétaires et les gérances à trouver des solutions pour amortir le choc, mais lorsque les travaux sont lourds, il n'y aurait pas d'autres possibilités que de vider les immeubles, et donc de résilier les baux.



Les locataires du 13, rue Butini ont vu leur bail résilié en décembre dernier. Georges Cabrera

Selon l'association de défense des locataires, les résiliations en bloc dans les immeubles s'opèrent avant tout pour des raisons spéculatives.

Aux Pâquis, des nonagénaires mises à la porte

Au numéro 13 de la rue Butini, aux Pâquis, l'affaire du boulevard Carl-Vogt a comme un goût de déjà-vu. Au mois de décembre 2025, les locataires ont tous reçu un courrier recommandé de la part de la régie Naef, leur annonçant la résiliation de leurs baux. Un coup de massue pour les habitants des 23 appartements dans lesquels certains vivent depuis plusieurs dizaines d'années. «Nous sommes vraiment choqués, soupire l'un d'eux. Dans l'immeuble, il y a deux dames de plus de 90 ans, je ne sais pas comment elles vont faire.»

Comme à Carl-Vogt, les habitants ont des délais différents pour quitter les lieux, selon la date de fin de leur bail. Certains locataires ont contesté leurs résiliations et attendent leur audience à la commission de conciliation en matière de baux et loyers. D'autres n'ont pas eu cette chance. «J'étais déjà partie dans ma famille pour les Fêtes quand le courrier est arrivé, raconte une habitante. Donc je n'ai pas pu faire opposition dans le temps. Cette manière de faire n'est pas très correcte, il arrive souvent que les gens ne soient pas chez eux en fin d'année.»

L'immeuble des années 60 a été acheté en mars 2025 pour 14 millions de francs par une société nommée Next Gen One SA, devenue ensuite Butini Properties. Moins d'un an après, les locataires sont priés de partir en raison de travaux à venir. Comme à Carl-Vogt, la résiliation des baux intervient avant le dépôt d'une autorisation de construire qui doit être adressée au Canton. Si les habitants ont demandé, par courrier, quelle serait la nature des travaux, ils n'ont jamais reçu de réponse. La «Tribune de Genève», elle, a reçu ces in-

L'immeuble des Pâquis



«Je cherche, je cherche, mais je ne trouve rien, ou trop cher. On se sent complètement abandonné par la régie et par les autorités.»

Un habitant du 13, rue Butini

formations de la part de la régie Naef. Cette dernière qualifie l'immeuble de «vétuste», nécessitant une «intervention globale». Le projet prévoit une rénovation complète, une surélévation et la création de logements supplémentaires «afin de répondre aux besoins de la population, incluant des logements à loyer contrôlé pour la durée légale requise», explique la régie. Toujours selon Naef, la libération de l'immeuble s'est révélée nécessaire au vu de l'ampleur des travaux ainsi que les exigences liées à la sécurité et au confort des occupants.

Ce n'est pas la lecture de l'Asloca. «Ces congés doivent être annulés, déclare la juriste Raffaella Willig. Certes, il arrive que le départ des locataires soit impératif, comme c'était le cas en 2019, lorsqu'un immeuble de la Servette menaçait de s'effondrer, mais là, on ne se situe pas dans ce type de cas, extrêmement rares. Et même à l'époque, des solutions de relogement rapides avaient été trouvées.»

Pour les habitants, c'est l'angoisse. Dans un canton où le taux de vacances est le plus bas du pays, à 0,34% – ce qui signifie que seuls 3,4 logements sur 1000 sont libres –, les opportunités de se reloger sont rares. Et à quel prix? Au 13, rue Butini, l'immeuble compte sept studios et seize cinq-pièces. Pour ces derniers, les prix varient entre 1900 francs, pour les plus anciens locataires, et 3000 francs pour les baux les plus récents. «Je cherche, je cherche mais je ne trouve rien, ou trop cher, relate un autre habitant. On se sent complètement abandonné par la régie et par les autorités.»



À l'angle de la rue Hoffmann et de la route de Meyrin, le bâtiment est concerné par des résiliations massives.

À la Servette, un immeuble qui s'effrite et des locataires en rade

À l'angle de la rue Hoffmann (N° 1) et de la route de Meyrin (N°s 4-6-8), les habitants connaissent là aussi le même sort qu'à Carl-Vogt. Le scénario n'y est d'ailleurs pas très différent. En février 2024, cet immeuble en «L» de quatre allées, disposant d'un peu plus de 100 logements, est acquis à hauteur de 45 millions de francs par la Caisse de pension BVK du canton de Zurich, laquelle confie la gestion de l'immeuble à la régie Naef.

Au milieu de l'année 2025, la gérance annonce aux locataires que les baux ne seront pas renouvelés à leur échéance, pour cause de gros travaux annoncés. Des départs tombent déjà, pour certains locataires, ce printemps. La demande d'autorisation de construire est en instruction; si elle est accordée, les travaux devraient durer quatre ans, en opérant progressivement, allée par allée.

Particularité de cet immeuble construit dans les années 60: il ne répond plus aux normes sismiques, et le bâtiment peut être qualifié de passoire énergétique. Une expertise, présente dans la demande d'autorisation de construire, montre que le bâtiment est en catégorie «G», le plus mauvais score de l'échelle énergétique, en ce qui concerne l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et les émissions directes de CO₂. Sa toiture est en bout de course, les murs extérieurs s'effritent littéralement.

Le bâtiment doit passer par des travaux estimés à plus de 30 millions (dont quatre dédiés à un projet de surélévation) pour se conformer aux normes en vigueur. «Les travaux, effectués pour la sécurité des habitants, sont incompatibles avec le maintien des locataires dans leur logement, explique la BVK. Tous les murs des appartements donnant sur la cage d'escalier de chaque

L'immeuble à la Servette



«Je suis d'accord de partir, mais il faut que l'on me propose un logement que je peux payer.»

Un locataire de la Servette

immeuble seront démolis puis reconstruits avec un renforcement de leurs structures.»

Il n'empêche, les locataires disent se retrouver au dépourvu. «Ces résiliations en masse, c'est une catastrophe, témoigne l'un d'eux, il y a ici beaucoup de familles qui paient un loyer modeste et qui ne savent pas comment elles vont pouvoir rebondir face à cette situation. D'au-

tant plus que la gérance ne nous aide absolument pas à retrouver un logement.»

Un point que la BVK conteste: «Avec la gérance, nous étudions depuis plusieurs mois des solutions de relogement pour les locataires ayant contesté leur congé. Plusieurs d'entre eux ont déjà pu être relogés. Des prolongations de bail coïncidant avec le début effectif du chantier ont également été accordées, afin de laisser plus de temps aux locataires pour effectuer des recherches de logement. Les échanges s'inscrivent dans une perspective constructive et conciliante.»

Une autre locataire explique s'être inscrite partout où elle pouvait pour trouver un appartement depuis juin 2025, mais toutes ses postulations ont été refusées. «Je suis d'accord de partir, mais il faut que l'on me propose un logement que je peux payer», lâche-t-elle, amère, en nous faisant visiter son logis. Dans cet immeuble, les loyers restent relativement abordables: les trois-pièces de la rue de Meyrin, huit se louent dans une fourchette de 750 francs à 1830 francs par mois; les quatre-pièces de la rue de Meyrin, quatre un peu plus de 1800 francs; et un cinq-pièces et demi, à la rue Hoffmann, un y est loué 2100 francs en moyenne.

Selon les projections présentées par la BVK, les loyers des logements rénovés vont déjà augmenter en moyenne de 10% pendant la période de contrôle des loyers de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Une fois cette période achevée, quel sera le rendement visé à terme pour quels niveaux de loyers? Interpellé, le propriétaire précise «ne pas donner généralement d'information sur le rendement de ses investissements».



Avec nombre d'arcades déjà vides, le coin a des allures de quartier fantôme. Laurent Guiraud

À la rue de la Rôtisserie, des commerçants en colère

Une «ville fantôme». C'est ainsi que les rares commerçants qui s'accrochent encore à leur arcade aux 2, 4, 6, 8, rue de la Rôtisserie, ainsi que ceux de la rue Frank-Martin, qualifient leur coin de quartier. Car une bonne moitié des surfaces commerciales donnant sur la rue de ce gros pâté de maisons, pour tant sis au cœur de la ville marchande, sont désormais vides.

Des commerçants des rez-de-chaussée, mais aussi une bonne partie des entreprises et particuliers dans les étages, ont reçu leur congé de manière échelonnée ces derniers mois, entre juillet 2024 et janvier 2026. L'immeuble compte une centaine d'objets locatifs, dont quinze appartements. Les trois sociétés propriétaires, contrôlées par un fonds UBS, entendent opérer à partir de 2029 une rénovation totale, laquelle devrait se terminer en 2033.

UBS indique que l'autorisation de construire n'a pas encore été déposée: «Les travaux vont notamment porter sur le changement du système de chauffage et de ventilation ainsi que sur l'amélioration du système de protection incendie.» Si les locataires ne peuvent pas conserver leur logement, c'est parce que les travaux vont conduire à une modification de la chose louée, explique encore UBS, avec un projet, encore en discussion, d'augmentation du nombre de logements.

Certains commerçants sont donc déjà partis, d'autres tentent encore de résister, avec des procédures engagées en justice. «J'ai déjà été évincée de la place du Molard il y a quelques années, et voici que ça recommence. Or si je dois partir, c'est 30% de perte de clientèle et autant de chiffre d'affaires en moins, sans compter les investissements perdus dans la rénovation à mes frais de la bou-

L'immeuble de la Rôtisserie



«Si je dois partir, c'est 30% de perte de clientèle et autant de chiffre d'affaires en moins, sans compter les investissements perdus dans la rénovation à mes frais de la boutique.»

La patronne de Tricosa

tique», tonne la patronne de la boutique Tricosa, au numéro 2.

Luigi Guarnaccia, patron du restaurant Capocaccia, ne décolère pas. Il explique avoir investi environ 1,5 million de francs pour les réparations et les aménagements nécessaires, à la suite de trois inondations survenues entre 2017 et 2022. «Ces travaux avaient été annoncés, et personne ne nous a informés que l'immeuble ferait à son tour d'importants travaux, comme nous aurions pu légitimement nous y attendre», lance-t-il, encore choqué de la résiliation de bail reçue. Le restaurant est actuellement fermé.

Dans les étages, on trouve aussi des artisans installés de longue date. Comme le tailleur d'origine turque Sükrü Tartan, qui s'est formé dans le quartier du Sentier à Paris, avant de débarquer à Genève, chez Lanvin. Depuis 1989, il gère son atelier «Au fil à coudre», au 1^{er} étage du 6, rue de la Rôtisserie. Au milieu de ses vieilles mais inusables machines à coudre, et de centaines de bobines de fil, Sükrü Tartan se dit angoissé de lâcher tout cela.

«Cette situation me rend très triste, mon atelier, c'est toute ma vie, et mon adresse est bien connue. À 69 ans, je travaille pour le plaisir et je ne vais donc pas chercher un autre local. Mon intention était de transmettre mon affaire à un jeune tailleur. Mais avec cette résiliation de bail pour 2028, qui va vouloir reprendre?»

Ironie de l'affaire, la CGI, dont les bureaux sont installés au 4, rue de la Rôtisserie, est concernée par une résiliation de bail. «Nous devons probablement déménager», confirme Christophe Aumeunier. Mais lui se dit optimiste: «L'offre de bureaux était plutôt bonne en ce moment à Genève.»

Les milieux immobiliers se défendent

Travaux Les acteurs du secteur répondent à l'Asloca, qui dénonce des dérives.

Les milieux de l'immobilier et l'Asloca sont d'accord sur un point: en principe, les rénovations doivent se faire avec le souci que le locataire conserve son logement. Mais depuis la fin 2024, l'Association de défense des locataires observe des dérives, avec des cas de congé-rénovation qui se multiplient. Elle évoque une quinzaine de dossiers en cours concernant des immeubles entiers. Pour une quarantaine d'autres, ce sont des lots d'appartements qui sont ciblés. Pas n'importe lesquels: ceux où, précisément, les loyers sont les plus bas.

«Au 35, rue de Contamines par exemple, une dizaine de locataires ont reçu une résiliation au motif de travaux, or il s'agissait systématiquement des habitants ayant les loyers les plus bas, relate Leïla Grobet, juriste à l'Asloca. Les autres locataires n'ont pas reçu de résiliation malgré les travaux. Cela démontre bien qu'on utilise la rénovation dans un but spéculatif.»

Également juriste à l'Asloca, Raffaella Willig relève que le modus operandi est usuellement le même: les résiliations sont envoyées très souvent sans même qu'une autorisation de construire ne soit déposée, et sans consultation préalable des locataires.

«Ces autorisations ne devaient pas être accordées car l'article 43 de la LDTR prévoit que les locataires doivent être informés des travaux avant toute résiliation, poursuit Leïla Grobet. Cela leur permet, dans un délai de 30 jours, de faire valoir leurs observations. Ils peuvent, par exemple, informer le propriétaire qu'ils sont en mesure de se loger ailleurs le temps des travaux et revenir après.» Les juristes de l'Asloca appellent que le but premier de la LDTR est le maintien du parc locatif de logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

Raffaella Willig déplore que, bien que le Département du territoire soit informé des violations et résiliations de bail, il délivre généralement les autorisations, «en vidant ainsi de sa substance le but premier de la LDTR». À cet égard, de nombreuses procédures sont pendantes par-devant le Tribunal administratif de première instance.

Méthodes «spéculatives»

L'Asloca n'en démontre pas: derrière le prétexte de travaux de rénovation se cache un motif spéculatif. Citant, à titre d'illustration, des cas de procédure à l'amiable où des bailleurs proposent aux locataires de revenir à la fin des travaux uniquement s'ils acceptent une «hausse de loyer colossale et injustifiée».

Interrogé sur le dossier du 13, rue Butini, la Survap, association des habitants des Pâquis, fait le même constat. «Ces nouvelles méthodes de résiliations massives démontrent qu'aujourd'hui, on essaie par tous les moyens d'augmenter le prix de l'immobilier, analyse Christophe Brandner de la Survap. Il faut davantage de garde-fous pour rappeler aux propriétaires qu'ils

ont un rôle social et éthique à respecter. Ils détruisent les villes en agissant de cette manière!» S'ils restent discrets sur les rendements de leurs investissements, les propriétaires se défendent d'avoir recours à des opérations spéculatives. Selon eux, il s'agit de rénovations nécessaires qui, après une étude approfondie, ne peuvent se faire avec les locataires sur place. Les milieux immobiliers évoquent des situations exceptionnelles dans lesquelles il est impossible de faire autrement.

Pas de «pratique systématique»

Un avis que partage la régie Naef, qui gère les immeubles de Carl-Vogt, Butini et du croisement entre la rue Hoffmann et la route de Meyrin. Si elle rappelle n'avoir qu'un rôle d'intermédiaire entre les locataires et les propriétaires qui la mandatent, la régie réfute la généralisation des congés massifs pour travaux. Naef est en charge de près de 1500 immeubles dans le canton et souligne que trois cas ne peuvent constituer une «pratique systématique».

«Il faut davantage de garde-fous pour rappeler aux propriétaires qu'ils ont un rôle social et éthique à respecter. Ils détruisent les villes en agissant de cette manière!..»

Christophe Brandner
Association des habitants des Pâquis

«Dans la mesure du possible, nous encourageons le maintien des locataires, notamment par des rocades, lorsque la configuration technique et la nature des travaux le permettent, fait savoir le service de presse de Naef. Nous avons d'ailleurs assisté les propriétaires dans le cadre de nombreux chantiers lourds en site occupé.»

Lorsque les contraintes techniques ou sécuritaires ainsi que l'ampleur des interventions rendent le maintien des locataires impossible, la régie assure respecter strictement le cadre légal. «Notre rôle est d'accompagner les locataires dans ces périodes délicates et de rechercher des solutions adaptées, notamment par un relogement dans le parc immobilier que nous gérons.»

Manifestation fin mars

L'argument convainc peu l'Asloca. Dans sa pratique, elle constate que les propriétaires restent souvent sourds aux propositions alternatives (de type rocades), qui permettraient le maintien du bail. Preuve, selon l'association, que le profit est avant tout la motivation première des milieux immobiliers. Elle entend maintenir la pression et le combat contre ces résiliations. Le rassemblement aura d'ailleurs lieu le 28 mars à 14 h sur la place Neuve.