

Les Genevois assouplissent la LDTR

VOTATION • Le projet du MCG pour la conversion facilitée des bureaux vides en logements a passé la rampe à 58%. Une lourde défaite pour l'Asloca et la gauche.



PAULINE CANCELA

Le résultat est sans appel. A près de 58%, les Genevois ont dit oui à une modification historique de la LDTR, cette loi sur les démolitions, transformations et rénovations, qui protège les locataires depuis vingt ans. Acceptée ce dimanche, la réforme initiée par le MCG avec le soutien de la droite et des milieux immobiliers permettra aux propriétaires de transformer les bureaux vides en logements sans aucun contrôle sur les loyers. A l'origine du référendum, l'Asloca accuse le coup. Le taux de participation s'est élevé à 45 %.

Depuis son entrée en vigueur, en 1996, la LDTR est régulièrement attaquée par les milieux de défense des propriétaires. C'est la première fois, en revanche, qu'une attaque aussi directe est acceptée à Genève, un canton qui regroupe 83% de locataires.

Même la Ville de Genève a suivi la droite en acceptant cet assouplissement à plus de 51%, bien que les bastions de la gauche (Saint-Gervais, Pâquis, Jonction, Saint-Jean, etc.) aient massivement refusé ce texte. Certaines communes de la rive gauche l'ont accepté à plus de 70%. Seule Avully a dit non à 51%.

Des centaines de logements?

«Les Genevois ont compris que c'était le seul moyen de disposer immédiatement de centaines de logements», se félicite le député MCG Ronald Zacharias, propriétaire immobilier à l'origine de la réforme. Selon lui, la suppression du plafonnement des loyers en cas de conversion de surfaces commerciales permettra la création de 300 nouveaux logements supplémentaires par année aux loyers abordables. «Nous aurons des 4 pièces entre 1250 et 1760 francs par mois», promet-il.

Pour le président du MCG, Roger Golay, cette victoire est celle de la classe moyenne, «trop souvent délaissée, alors qu'on mise tous sur les logements d'utilité publique». Grand défenseur de la loi, le député libéral-radical Cyril Aellen savoure aussi la victoire: «Historiquement, les modifications de la LDTR ont toujours été refusées. Je vois que le peuple, fortement touché par la pénurie, a perçu que ce projet ne modifie en rien la protection des locataires actuels.»

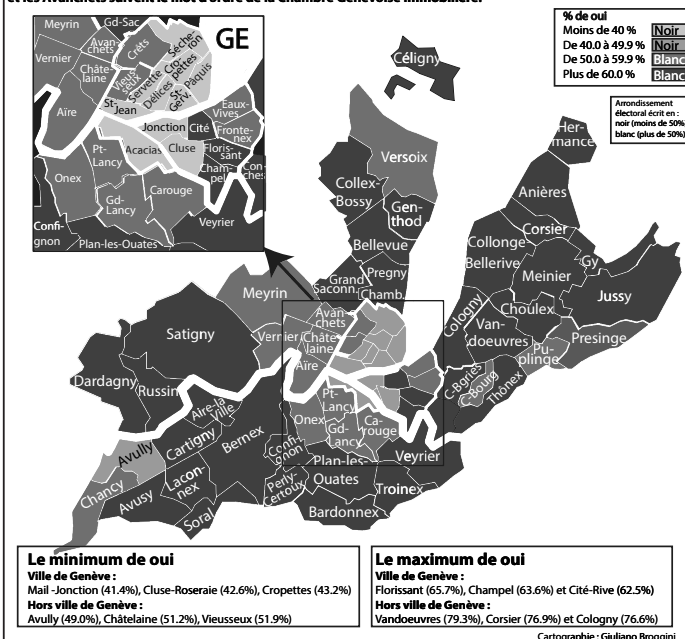
Pour cet ancien président de la Chambre genevoise immobilière, ce n'est pas l'entrée du MCG dans le jeu politique qui a changé la donne, mais plutôt le fait d'avoir trouvé «un large consensus au parlement».

Une campagne «mensongère»

C'est pourtant bien le MCG qui, n'hésitant pas à reprendre la rhétorique de la gauche, a brouillé les pistes durant la campagne. «Les campagnes mensongères ne servent jamais à leurs auteurs, qu'ils soient de droite ou de gauche», rétorque M. Aellen.

Le PLR nuance toutefois les promesses de M. Zacharias. «Il ne faut pas fantasmer, c'est une avancée modeste qui va probablement créer quelques logements, qui ne seront ni bon marché ni de luxe, mais plutôt à destination de la classe moyenne supérieure.»

LDTR 2015 : un renversement historique
Logement : pour la première fois, l'ASLOCA et la gauche perdent les banlieues populaires. Même Châteline et les Avanchets suivent le mot d'ordre de la Chambre Genevoise Immobilière.



Si le Conseil d'Etat salue le résultat d'hier, qu'il qualifie dans un communiqué de «bienvenu», c'est la douche froide à gauche. «Ce résultat est la démonstration que la campagne mensongère du MCG a porté ses fruits sur un électeur peu politisé. Il a été difficile de faire comprendre que le véritable enjeu du vote était bien le déplafonnement des loyers et non la création de logements», réagit Carole-Anne Kast, présidente du Parti socialiste genevois et secrétaire générale du Rassemblement pour une politique sociale du logement.

Démantèlement de la LDTR

«Cette modification va créer quelques logements aux loyers très élevés et permettre aux propriétaires de revenir à une utilisation commerciale des locaux quand ils le souhaitent et sans devoir compenser par autant de logements», poursuit-elle.

Mêmes inquiétudes du côté des Verts, de Solidarités et, bien sûr, de l'Asloca. L'un de ses avocats, Christian Dandrès, redoute que les éventuels logements issus de cette votation ne fassent grimper les loyers en usage et accentuent le phénomène de gentrification. Il explique la défaite par un manque de mobilisation qui doit servir de leçon pour son mouvement. «Les locataires n'ont pas saisi l'importance de cette votation qui signe le début du démantèlement de la LDTR», analyse-t-il.

Et pour cause: quatre autres projets attaquant cette loi patientent au parlement. Le prochain sur la liste n'est autre que le retour des congés-ventes, dont le Grand Conseil doit se saisir à l'automne. «Il sera vigoureusement combattu, mais sur un malentendu, cela pourrait passer», craint M. Dandrès. I

TROIS QUESTIONS À...

Antonio Hodgers



Conseiller d'Etat chargé du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie.

- Comment analysez-vous ce résultat?**
C'est un signal fort de la population qui souhaite davantage de logements que de locaux commerciaux. Cela confirme qu'il faut passer à un ratio de deux logements pour un emploi dans les grands projets d'aménagement.
- Quels effets peut-on attendre de cette réforme?**
Peu. Je doute que cela permette de créer du logement tout court, car, comme je l'ai déjà dit, mes services, qui font une autre interprétation de la loi que les référendaires, n'ont jamais appliqué de contrôle sur ces loyers. Cette modification rendra probablement les propriétaires plus confiants. Mais je demande à voir.
- Craignez-vous, en tant que magistrat vert, le démantèlement de la LDTR?**
Le Conseil d'Etat a décidé de conserver une certaine neutralité sur les attaques de la droite contre la LDTR. Nous serions ouverts à revenir sur quelques-uns des ses aspects, mais pas tant qu'il n'y aura pas une volonté de concertation avec tous les milieux concernés. Cela dit, je suis sceptique sur la démarche de la droite parlementaire et je crains que cette victoire n'annonce d'autres projets de loi unilatéraux des milieux immobiliers.

PROPOS RECUEILLIS PAR PCA

COMMENTAIRE

La brèche est ouverte

PAULINE CANCELA

En vigueur depuis vingt ans, la LDTR protège les Genevois de l'appétit des milieux immobiliers. Un dispositif indispensable dans un canton de locataires. Hier, Genève a pourtant choisi de suivre la droite pour assouplir ce fameux bouclier et ouvrir ainsi, pour la première fois, une brèche dangereuse dans le démantèlement de la LDTR. Car des attaques autrement plus graves

attendent en embuscade au parlement, comme le retour des congés-ventes. Nul doute que le déplafonnement des loyers en cas de transformation de bureaux en logements est une mesurette en comparaison. Avant tout idéologique, elle aura sans doute peu d'effets concrets. Pour la droite immobilière, en revanche, c'est un formidable ballon d'essai, elle qui trouve enfin une majorité pour détruire l'arsenal de défense des locataires. Et dans cette nouvelle donne, le MCG se positionne désormais comme un acteur incontournable, dont les campagnes mensongères arrangent bien les notables.