

Votation

La droite fait plier l'Asloca

Le peuple accepte à 58% de créer de logements à partir des bureaux vides. Défaite historique de la gauche sur la LDTR

Christian Bernet

Le dimanche 14 juin fera date. Il marque la fin d'une longue série de victoires de la gauche et des milieux de défenses de locataires, Asloca en tête. Jamais, depuis cinquante ans, ils n'avaient perdu en votation sur la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations, la fameuse LDTR (*lire ci-dessous*). Mais hier, le vent a tourné. Les Genevois ont accepté à 58% la modification proposée par la droite et le MCG.

Il sera désormais possible de transformer des bureaux en logements, et cela sans un contrôle étatique des loyers. Mieux, les propriétaires pourront reconstruire ces nouveaux logements en bureaux au gré de la conjoncture. Des centaines, voire des milliers d'appartements pourront être créés, affirment les partisans, qui assurent que les loyers y seront abordables dans bien des cas.

Les Genevois ont été convaincus au-delà de tous les pronostics. Toutes les communes ont dit oui, à l'exception d'Avully. Avec par-

fois des scores dépassant les 75%. Même la ville de Genève a souscrit à cette mesure (à 51%), malgré la résistance des quartiers populaires. Dans les villes périphériques, le oui l'emporte haut la main. Il se situe autour de 54% à Carouge, Lancy, Onex, Meyrin et Vernier.

Un objet dépolitisé

Ainsi, la carte du canton ne présente plus le traditionnel clivage gauche-droite. Un effacement à mettre sur le compte d'un objet de votation que la droite a réussi à dépolitiser. «Il était difficile pour la gauche de faire croire que la création de logements était une mauvaise chose», relève Benoît Genecand, député du Parti libéral-radical.

«Cette loi ne touchait aucun locataire en place, poursuit Christian Dandrès, avocat à l'Asloca et député socialiste. Dès lors, nous n'avons pas réussi à montrer les vrais enjeux de la votation. Pour-

tant, avec la suppression du contrôle des loyers, ces nouveaux appartements seront chers et ne s'adresseront qu'à une petite partie de la population.»

Des appartements chers? «Même si c'est le cas, ce n'est pas une raison pour les refuser», déclare Roger Golay, président du MCG. Genève fait beaucoup pour les logements sociaux. Ce vote servira la classe moyenne. Et on trouvera des loyers à 1700 francs pour des quatre-pièces.»

Comment expliquer l'échec de la gauche? «A force de crier au loup, elle a perdu de sa crédibilité», commente Christophe Aumeunier, de la Chambre genevoise immobilière. «Nous avons eu affaire à une campagne mensongère», déclare Carole-Anne Kast, présidente du Parti socialiste. Le MCG a multiplié les pseudo-groupes de gauche pour brouiller les pistes. Il a joué un rôle capital dans ce vote.»

Les changements induits par la loi

La transformation de bureaux en logements était possible avec la loi actuelle. Mais elle était soumise à un contrôle des loyers. Un quatre-pièces ne devait pas dépasser 1135 francs durant les trois ans de la durée du contrôle. Malgré des dérogations possibles, la droite estimait que ces loyers empêchaient de

rentabiliser les travaux. La nouvelle loi supprime donc le contrôle du loyer en cas de changement d'affectation. Le locataire pourra uniquement le contester s'il est abusif, en actionnant la justice. Par ailleurs, le logement créé pourra être réaffecté à du bureau sans entraves. **C.B.**



Benoît Genecand (PLR), Christophe Aumeunier (PLR), Daniel Sormanni (MCG) et Cyril Aellen (PLR) ont soutenu le oui. La droite genevoise est parvenue à dépolitiser l'objet de la votation. OLIVIER VOGEL/SANG

«La droite a mis la LDTR dans son viseur»

● «La votation d'hier n'est qu'un galop d'essai dans une attaque frontale de la droite et du MCG contre la LDTR.» Le député Vert François Lefort remet la votation d'hier dans son contexte. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) est sur le gril. Après la modification acceptée hier, trois autres réformes sont en préparation au Grand Conseil.

Les milieux immobiliers ont longtemps combattu la LDTR sans succès. Depuis 2004, ils n'avaient plus osé la modifier. Mais l'arrivée du MCG a changé la donne. Et plus particulièrement de son député Ronald Zacharias. Propriétaire foncier, ce dernier est l'instigateur de la réforme votée hier, et des trois autres qui vont suivre.

L'une d'elles pourrait passer au Grand Conseil ce mois encore. Elle vise à autoriser le locataire d'un immeuble à acheter son appartement si le propriétaire le lui propose. Pour la gauche, c'est le retour des

congés-ventes. Elle craint que les propriétaires ne s'arrangent pour «forcer» les ventes. Les deux autres modifications s'attachent à des points plus techniques de la loi.

«Nous n'attaquons pas la LDTR, nous l'améliorons», relève Roger Golay, président du MCG. «Nous ne voulons pas détruire la LDTR, mais simplement l'alléger, poursuit Christophe Aumeunier à la Chambre immobilière. Le carcan actuel est beaucoup trop rigide.»

Cette première victoire de la droite en annonce-t-elle d'autres? «Ce n'est pas certain, admet Benoît Genecand, député PLR. Avec les prochaines votations, on va retrouver un vrai combat gauche-droite.» Et sortir de l'affrontement?

«Nous sommes ouverts à une discussion avec la gauche pour remettre à plat cette loi et trouver des solutions», répond Roger Golay. Discours identique de Christophe Aumeunier. Mais rien de concret pour l'heure. **C.B.**

La longue marche victorieuse de la gauche

● La LDTR a été le théâtre d'un demi-siècle d'affrontements. Les milieux de défense des locataires ont toujours gagné devant le peuple jusqu'en 2010.

1962: une première loi est votée pour faire face aux nombreuses démolitions au centre-ville et éviter de voir disparaître l'habitat bon marché.

1983: après dix ans d'affrontements, le peuple accepte à 65% la LDTR, issue d'une initiative socialiste. Son objectif est d'empêcher les rénovations de luxe pour permettre aux habitants de rester dans leur logement à des conditions abordables en cas de rénovations. Les transformations de logements en bureaux sont limitées. La LDTR est attaquée par de multiples recours, créant une importante jurisprudence.

1985: la loi est renforcée pour éviter les congés-ventes, cette pratique qui oblige les locataires à acheter leur logement ou à partir. Dans la décennie qui suit, plusieurs révisions renforcent le dispositif.

1996: pour soutenir le bâtiment en crise, la LDTR est assouplie pour introduire un bonus à la rénovation. C'est le fruit d'un compromis entre patrons et syndicats.

1999: la gauche étend le contrôle des loyers des logements transformés. Le référendum de la droite échoue devant le peuple (54% de oui).

2002: le peuple refuse à 56% une petite retouche de la LDTR.

2004: la droite et les Verts tentent de faciliter la vente d'appartements à leurs locataires. Craignant le retour des congés-ventes, le peuple refuse cet assouplissement à 54%.

2004: malgré cet échec, la droite propose de tenir compte de la dimension des grands appartements dans la fixation des loyers. En septembre, cette réforme est rejetée par le peuple (59%).

2010: la loi sur l'énergie assouplit la limite des loyers LDTR en cas de rénovation énergétique. La gauche s'y oppose mais échoue devant le peuple (52% de oui). C'est sa première défaite. **C.B.**

Commentaire

Christian Bernet
Rubrique Genève



L'Asloca, un genou à terre

Où est le problème? Pourquoi faudrait-il s'opposer à la transformation de bureaux en logements? Confrontées à ces questions, la gauche et l'Asloca n'ont pas su convaincre. Les futurs loyers exorbitants, les propriétaires qui s'en mettent plein les poches. Leurs réponses sont tombées à plat. La droite et le MCG, c'est leur force lors de cette votation, ont réussi à dépolitiser le débat en l'enrobant d'un apparent bon sens. La gauche et l'Asloca s'en sont trouvées complètement désarçonnées.

La loi sur les démolitions, la fameuse LDTR, s'est forgée sur des scandales manifestes. Dans les années septante, les démolitions d'immeubles ont jeté leurs locataires à la rue. Dix ans plus tard, des promoteurs véreux envoyaient des casseurs pour forcer les gens à acheter leur

logis, ou à le quitter. La LDTR a eu le mérite d'empêcher ces excès. Mais aujourd'hui, leur souvenir s'estompe. Il en résulte une loi complexe et dont les buts sont difficiles à appréhender. Pire, en introduisant des loyers très bas après rénovation, elle semble créer une catégorie de locataires privilégiés. Dans ces conditions, l'Asloca pourra-t-elle continuer à défendre la LDTR? Le doute est permis. Son discours très idéologique et ses références historiques résonnent de moins en moins dans la population. Son fonctionnement est en cause. L'association n'a pas réussi à renouveler suffisamment son personnel politique et n'a pas pu (ou voulu) se donner les moyens d'être un acteur proactif et une force de négociations. Le résultat d'hier illustre aussi cette marginalisation de l'Asloca.