

Plus de logements pour les Genevois !

OUI à la votation populaire du 14 juin 2015

Case postale 3344 – 1211 Genève 3 Tél +41 22 7150225 Fax +41 22 7150222

Le 19 septembre 2014, le Grand Conseil de la République et canton de Genève a voté le projet de loi 11394 qui propose d'assouplir la loi sur les démolitions transformations et rénovations de maisons d'habitations (LDTR) L 5 20. Elle poursuit 2 objectifs principaux :

- Favoriser la conversion de surfaces commerciales vides en logements. La nouvelle loi permettrait ainsi d'affecter de nombreuse surface de bureau à du logement ;
- Introduire de la souplesse et tendre à l'adéquation du marché à la demande sans pour autant péjorer les droits des locataires.

Un référendum a malheureusement été lancé contre cette loi par une association de locataires. Il a également été soutenu par l'Alliance de gauche, les Socialistes et les Verts.

Parce que ce projet est raisonnable, bien étudié et utile à la création de logements dans des immeubles déjà bâtis, il convient de le soutenir et de l'accepter.

I. La loi 11394 Plus de logements pour les genevois !

La loi votée prévoit une modification de l'article 3 al. 4 LDTR.

Le texte de la nouvelle loi a la teneur suivante :

Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque les locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Il n'y a également pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale administrative artisanale ou industrielle antérieure. Le loyer ou le prix des locaux convertis en logements ne peut pas être contrôlé au sens de la présente loi. Est réservé l'éventuel contrôle existant déjà au sens d'une autre loi en matière d'immeuble subventionné et se poursuivant aux conditions de celles-ci.

L'ancien texte de loi était libellé de la manière suivante :

Il n'y a pas de changement d'affectation lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel ont été temporairement affectés à l'habitation et qu'ils retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure pour autant qu'ils n'aient jamais été précédemment affectés au logement.

Ainsi, la nouvelle loi souhaite se distancer de l'ancien texte qui était extrêmement limitatif quant à l'affectation temporaire.

II. Les raisons ayant conduit à la modification de la LDTR

a. L'affectation temporaire ne permet pas un amortissement des travaux nécessaires

La création de logements dans des surfaces précédemment affectées à des activités commerciales nécessite un investissement : création d'espaces et de volumes qui correspondent à l'habitat, insonorisation, équipement de chacun de ces appartements de cuisines et de salles de bains.

Dès lors, l'investissement conséquent ne peut être envisagé sans un amortissement sur la durée. En matière immobilière résidentielle, on estime les durées d'amortissement de 20 à 50 ans. Ainsi, la disposition ancienne visant des changements d'affectations temporaires, et donc de courte durée, ne permettait pas un amortissement suffisant.

b. Le plafonnement drastique des loyers est totalement décourageant

En cas de travaux de transformation, la LDTR préconise, sauf exception, un plafonnement des loyers à raison de CHF 3'405.- la pièce par année, ce qui représente, pour un appartement de 4 pièces, un loyer de CHF 1'135.- par mois. Compte tenu du prix consenti pour construire un immeuble commercial et des coûts supplémentaires pour réaliser le logement, ce loyer est clairement insuffisant pour couvrir les investissements.

Dès lors que la pratique du département était, à cet endroit, variable et qu'il entendait - même s'il a octroyé quelques dérogations - appliquer un contrôle des loyers, cela a totalement découragé les propriétaires d'immeubles commerciaux à les transformer en logements.

c. L'inefficacité de l'ancienne disposition

Au regard de ce qui précède, il faut constater que l'ancienne disposition permettant une affectation temporaire en logement comportait trop d'inconnues et de contraintes pour que des surfaces commerciales soient effectivement transformées en logement. Le département a d'ailleurs admis que ces types d'opérations ont été rarissimes par le passé.

d. L'applicabilité de l'article 269 du Code des Obligations

Le locataire qui estime que son loyer initial serait abusif garde la liberté de pouvoir le contester au sens du Code des Obligations et, le cas échéant, de voir le ramener à un niveau admissible au sens de la loi.

C'est dire que la nouvelle loi souhaite uniquement soumettre cette conversion de surfaces commerciales à des surfaces de logements aux dispositions qui prévalent dans l'ensemble de la Suisse, et non aux dispositions particulières de la LDTR qui ne sont applicables qu'au canton de Genève.

II. Les enjeux

1) Proposer des mesures pour résoudre la pénurie de logements et ses conséquences néfastes

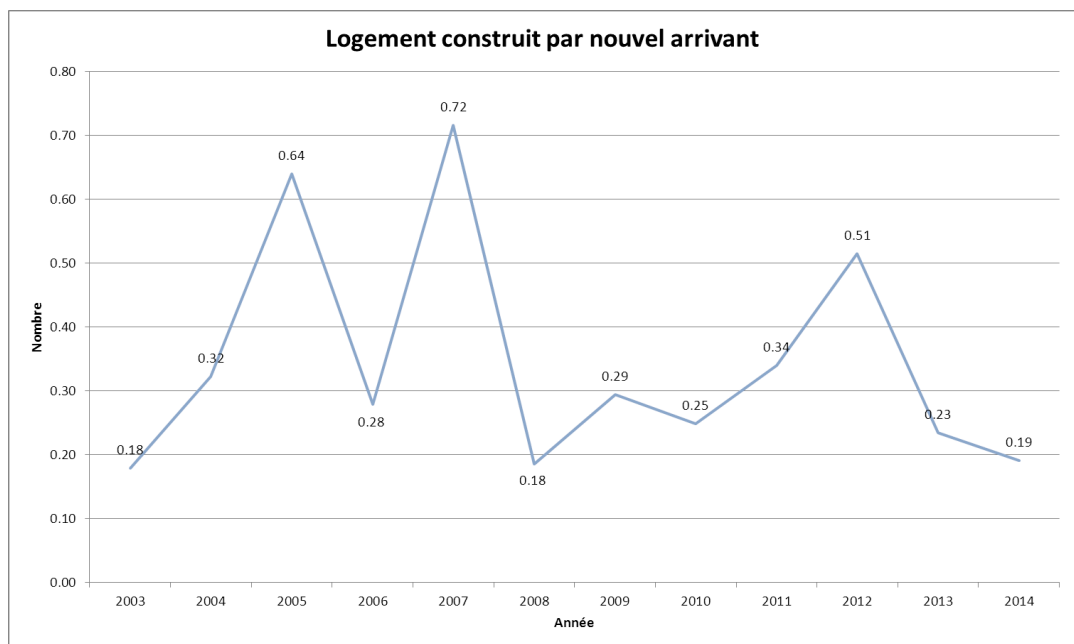
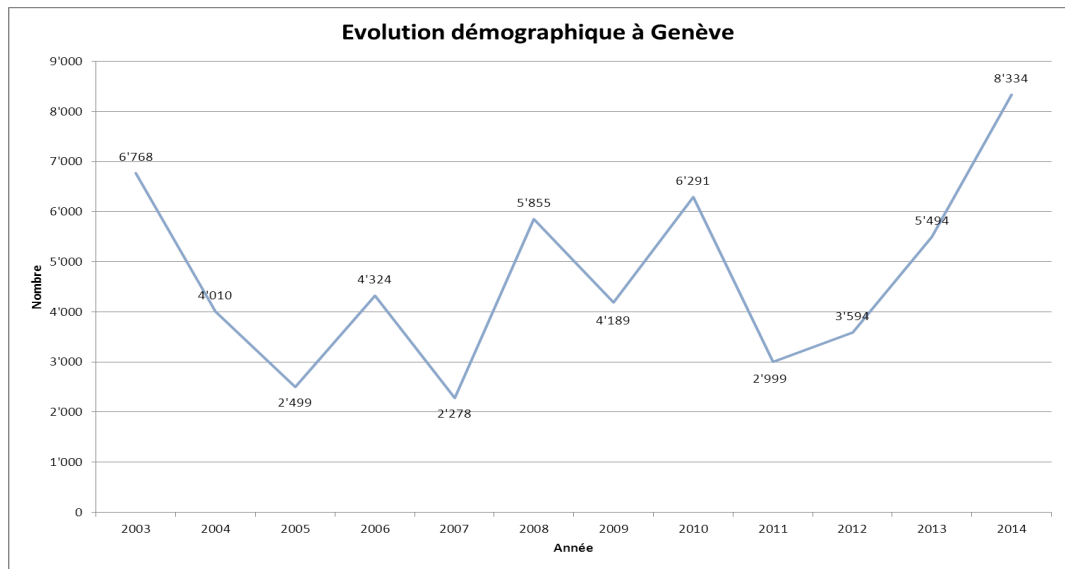
La pénurie de logements touche sévèrement le canton de Genève. À peine plus de 4 appartements pour 1000 sont disponibles. L'intérêt public commande de favoriser la création de logements afin de satisfaire les besoins de la population genevoise. Il faut, en outre, éviter que la croissance économique du canton ne s'essouffle en raison d'une incapacité à loger les personnes actives. Il y a lieu de réaliser un équilibre entre les emplois et les logements tout en maintenant la dynamique de prospérité dont nous bénéficions.

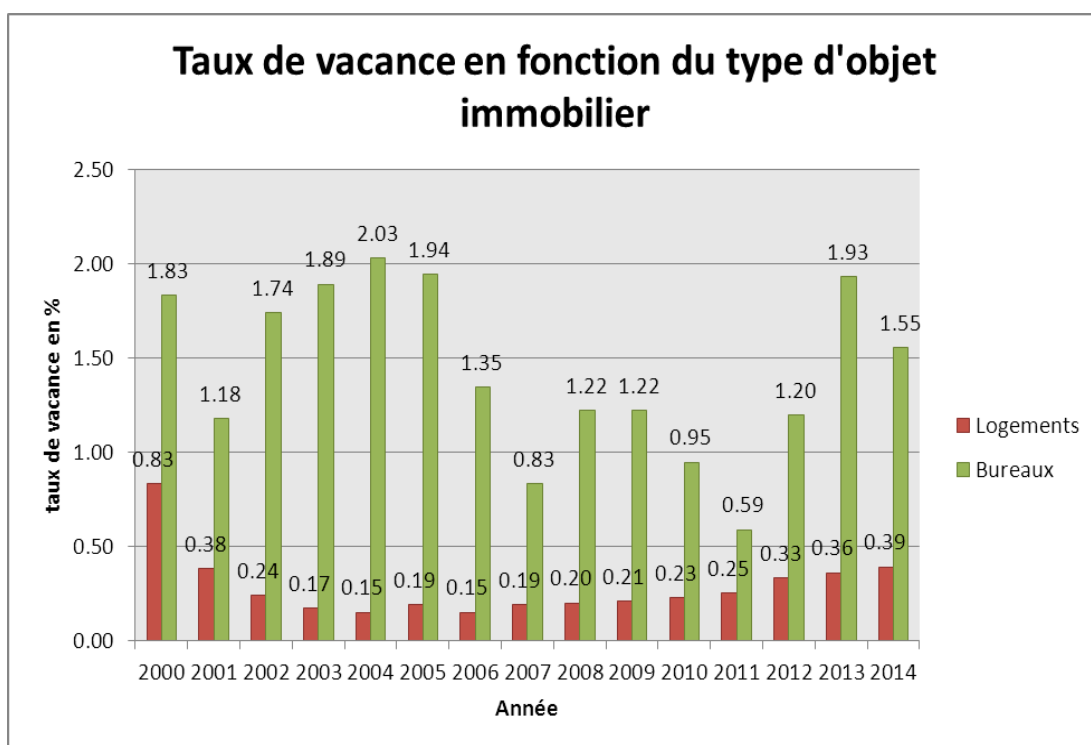
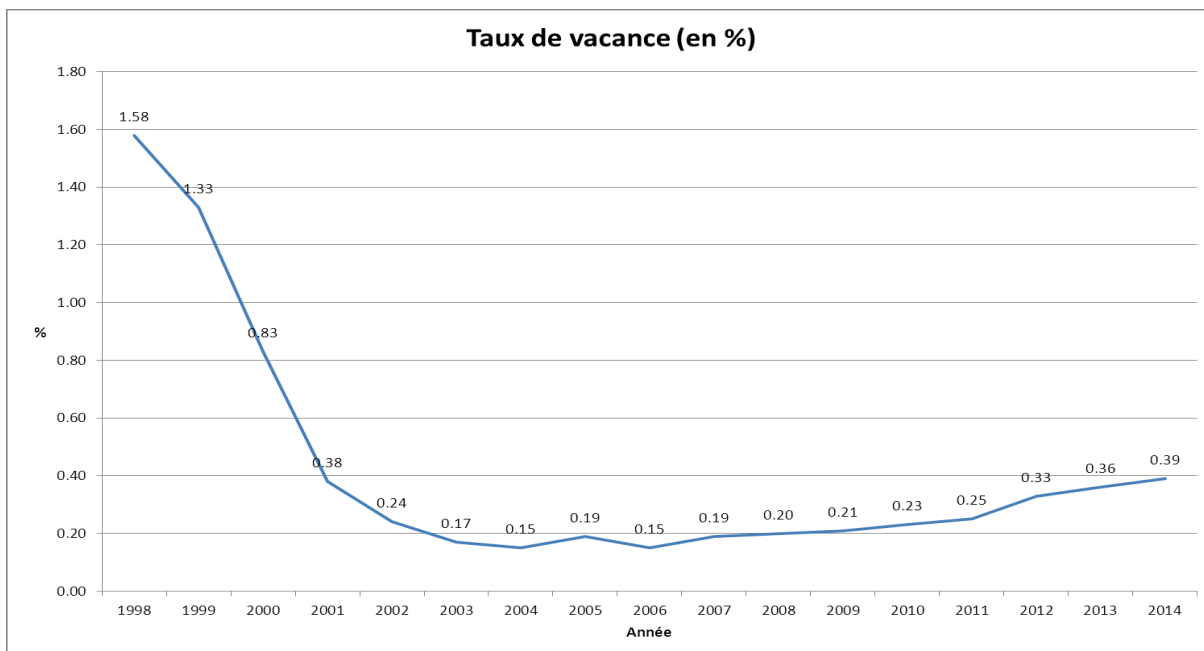
Par ailleurs, la pénurie de logements sur sol genevois péjore les finances publiques : une partie des impôts des actifs genevois sont payés soit dans le canton de Vaud soit en France voisine. De plus, l'économie locale souffre également de cette situation car les actifs genevois qui n'ont pas trouvé à se loger à Genève consomment là où ils vivent, et donc pas sur le sol genevois.

De plus en plus de surfaces commerciales ne trouvent pas preneur et restent vides durant des mois ou des années entières.

La construction de nouveaux logements dans la zone à bâtir est essentielle, tout comme est essentielle la création de logements dans les surfaces commerciales vides des immeubles déjà bâtis !

Voici quelques indicateurs de l'état de la situation :





2) Une mise à disposition de logements très rapidement

Les autorisations de construire relative à la création de logements dans des volumes existants ne devraient pas prendre plus de 3 mois pour être délivrées.

Les travaux dont il est question oscillent, selon les cas, de 3 à 6 mois.

Cette proposition législative est donc celle qui peut répondre efficacement à l'impératif d'agir urgemment.

6 à 9 mois après la votation de la loi par le peuple de nouveaux appartements seront déjà mis sur le marché !

3) Une estimation : 200'000 mètres carrés de bureaux vides

Nous estimons que 200'000 mètres carrés de surfaces commerciales ou de surfaces de bureaux actuellement inoccupées pourraient faire l'objet d'études simples pour envisager leur affectation à des logements.

Les statistiques de l'Office cantonal de la statistique ne prennent pas en compte les surfaces disponibles à savoir les surfaces pour lesquelles les baux sont résiliés (mais les bureaux encore occupés pendant le délai de résiliation) ou pour lesquelles le locataire cherche un repreneur. En outre, il est réalisé qu'une seule fois dans l'année une sorte d'image statistique des locaux vacants et cela remet en cause la représentativité de celle-ci sur l'ensemble de l'année.

L'enquête annuelle des locaux non résidentiels vacants ne peut être assimilée à une définition de l'offre de ce type d'objet sur le marché.

Notre estimation se fonde sur les études produites par les banques commerciales et les bureaux spécialisés en immobilier non résidentiels. Celles-ci ont d'ailleurs trouvé de bons échos dans les médias.

4) Économiser le sol

Les préceptes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire tels qu'acceptés en votation populaire en mars 2013 prônent un développement tourné vers l'intérieur.

Nous sommes ainsi conscients que les terres agricoles et les paysages sont des ressources non renouvelables qui ne peuvent pas continuer à être grignotées par une urbanisation dispersée, grande consommatrice de sol.

Il s'agit de prôner une utilisation rationnelle du sol et ainsi d'utiliser toutes les possibilités existantes avant de devoir déclasser pour aller construire dans des zones villas ou agricoles. La loi proposée permet ainsi de baisser dans une certaine mesure la pression sur ces zones en utilisant des locaux vides !

5) Optimiser les transports et les services

La création de logements dans des immeubles déjà existants permet d'éviter les coûts liés à l'équipement des terrains en termes d'infrastructures routière et de transports qui surgissent au moment de toute nouvelle construction. De manière plus essentielle, elle permet également de favoriser une rationalité des prestations étatiques, que ce soit pour la sécurité (police et secours), la santé ou les activités socio-culturelles.

6) Assurer une production de logements en suffisance pour tous

Le défi devant lequel se trouve le canton de Genève depuis plusieurs années est celui de lutter contre la pénurie de logements. Il ne s'agit pas seulement de réaliser des logements pour les personnes dont les revenus sont les plus faibles et qui ont besoin de logements d'utilité publique. Pas plus qu'il ne faut s'axer uniquement vers la production de logements en propriété, en location ou en coopérative. Il est indispensable d'établir une mixité de logements qui répondent aux besoins de toutes les couches de la population.

En permettant de proposer des nouveaux logements sans contrôle cantonal des loyers, la nouvelle loi répond aussi à la demande de la classe moyenne qui cherche à se loger à un

coût abordable. Les loyers LDTR ne sont pas forcément destinés à ceux qui ont des revenus plus confortables et qui sont prêts à payer plus que CHF 1'135.- par mois de loyer.

Plusieurs études démontrent un intérêt marqué pour l'habitat en ville. Il s'agit donc de pouvoir également répondre à cette demande.

IV. Les objectifs généraux pourtant voulus par les opposants à la loi

Il apparaît que les opposants à la loi formulent des arguments qui sont emprunts de dogmatisme puisque ceux-ci ont, de par le passé, défendus parfois ardemment, les principes suivants :

- La densité minimale et l'utilisation rationnelle du sol ;
- La correction des proportions existantes entre les surfaces commerciales et les logements en prônant l'exigence de voir se créer un logement neuf par nouvelle place de travail créée sur l'ensemble du territoire genevois ;
- La favorisation du maintien du logement, voire de son développement en ville et ce, singulièrement, à travers l'instrument du Plan d'utilisation du sol en ville de Genève (PUS).

Il apparaît, ainsi, que l'opposition faite à la loi ne résiste pas à la position antérieurement prise par les différents acteurs qui l'expriment.

V. Une autorisation de construire au sens de la LCI

La loi sur les constructions et installations diverses (LCI) prévoit que toute modification de la distribution intérieure d'un bâtiment doit faire l'objet d'une autorisation de construire. Dès lors, l'ensemble des normes applicables à la réalisation de logements quant à leur habitabilité et quant à leur sécurité doivent être respectées et continueront à l'être.

Il en va évidemment de même des normes environnementales telles que, par exemple, celles qui différencient les affectations commerciales et les affectations résidentielles pour les accidents majeurs (OPAM) ou le bruit (OPB).

VI. Conclusions

La conversion de surfaces commerciales en logements est une évidence.

La loi 11394 est raisonnable et propose une situation gagnante en permettant d'offrir de nouveaux logements tout en permettant au propriétaire de rentrer de manière conforme son investissement. Ce faisant, à aucun moment, la situation des locataires est péjorée, au contraire puisque l'offre de logements s'étend.

L'argument des référendaires tendant à agiter l'épouvantail d'un démantèlement des droits des locataires est infondé. Les éventuels contrôles de loyers préexistants à l'opération de conversion de surfaces commerciales en logements seront maintenus tandis que le droit du bail continuera à s'appliquer pleinement. Les locataires s'en trouvent largement protégés comme c'est le cas dans l'ensemble du pays.

Ainsi, les arguments tendant à dire qu'il ne faudrait pas créer de logements parce que le prix de ceux-ci serait trop élevé tombent à faux.

Il s'agit, au contraire de promouvoir la création de logements à Genève et ce, par toutes les mesures utiles.

Enfin, faut-il rappeler que la création de logements dans des bâtiments existants répond à la nécessité de se conformer aux exigences de la législation fédérale de plus en plus draconienne quant à une utilisation rationnelle du sol.

La loi bénéficie d'un large soutien politique et en particulier de celui du MCG, de l'UDC, du PLR et du PDC.

Plus de logements pour les Genevois !

- **Sans construire**
- **Sans déclasser**
- **Sans attendre**

Votez OUI et faites voter OUI le 14 juin 2015