

Les bureaux vides: solution à la crise du logement?

La droite et les milieux immobiliers veulent faciliter les transformations de bureaux. La gauche dit non. Le peuple tranchera le 14 juin

Christian Bernet

Transformer des bureaux vides en logements. Pour la droite et les milieux immobiliers, c'est «une évidence». Et ils espèrent bien convaincre le peuple genevois de voter oui le 14 juin. La réforme qu'ils proposent facilitera ces conversions en les affranchissant des contrôles cantonaux sur les loyers.

La bataille a commencé hier avec le lancement de la campagne par les partisans. Le combat s'annonce frontal. Car on touche ici au pivot de la défense des locataires: la Loi sur les démolitions, transformations, rénovations (LDTR). La gauche y tient comme à une vache sacrée alors qu'elle représente la bête noire de la droite. Plusieurs fois attaquée, elle a toujours été défendue par le peuple. Jusqu'à quand?

Contrôle des loyers

«Notre réforme est très simple, avance Cyril Aellen, président de la Chambre genevoise immobilière (CGI). D'un côté, il y a de nombreux bureaux vacants, de l'autre, une pénurie du logement. Favorisons les transformations.»

Aujourd'hui déjà, la LDTR les autorise. Mais elle fixe des loyers maximums: 1135 francs pour un quatre-pièces, 1420 francs pour un cinq-pièces. «Ces loyers, trop bas, ne permettent pas de rentabiliser le coût des travaux, relève Cyril Aellen. Résultat: per-



L'offre de bureaux neufs continue d'augmenter. A terme, ils devraient se déplacer en périphérie. PIERRE ABENSUR

sonne ne transforme.» La réforme propose donc de supprimer ce contrôle des loyers.

Ce point suscite l'opposition de la gauche et de l'Asloca, qui ont lancé le référendum. «Les loyers proposés seront chers, dénonce Christian Dandrès, député socialiste et membre de l'Asloca. Cette réforme ne sert que les intérêts des propriétaires qui, parce que le bureau n'est plus aussi rentable, vont augmenter leur rente foncière dans le logement.»

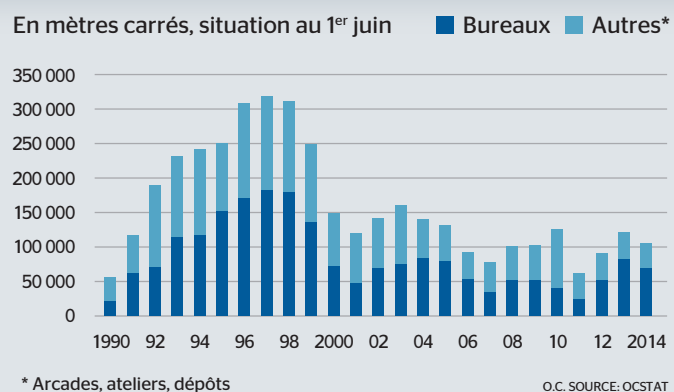
Les partisans contestent. Les loyers, selon eux, ne seront pas si élevés. «Les quatre-pièces pourraient se situer à 1800 francs, estime Benoît Genecand, député PLR. De toute façon, la demande dictera les prix et elle s'est assagie pour les objets très chers.» «Prix élevé ou pas, au moins il y aura de nouveaux logements, ajoute Cyril Aellen, c'est toujours mieux que rien.» Il ajoute par ailleurs que le droit fédéral permettra toujours de contester un loyer trop élevé.

«Mais très peu de gens vont devant les tribunaux pour les contester», rétorque Christian Dandrès. Selon lui, il vaudrait mieux ne rien changer. «Même avec le contrôle des loyers, les propriétaires peuvent avoir un intérêt à transformer. Car mieux vaut un logement loué avec un petit loyer qu'un bureau cher mais vide. D'ailleurs, le contrôle ne dure que cinq ans.»

Réversibilité

La gauche craint aussi que, si le marché du commercial se redresse, ces nouveaux logements soient reconvertis en bureaux. Une réversibilité aujourd'hui possible mais que la réforme rend plus facile. «Ce ne sera pas le cas, assure Benoît Genecand. On ne parle pas de surfaces flambant neuves, mais plutôt de bureaux mal adaptés aux besoins du marché.»

Surfaces d'activité vacantes depuis 1990



Un potentiel difficile à évaluer

Combien de bureaux pourraient être transformés en logements? Impossible à dire. Si on se base uniquement sur les bureaux vacants, on obtient 700 unités. «Mais si on considère tous les bureaux qui sont mal équipés, on arrive à près de 20 000 unités, relève Benoît Genecand. La vérité est entre les deux.» Les surfaces concernées au premier chef sont ces anciens logements occupés au fil des années par des cabinets médicaux ou des études

d'avocats. Ils ne correspondent plus aux exigences des entreprises. De manière générale, le parc de bureaux au centre-ville est d'ailleurs en piteux état. «Ces objets vont progressivement sortir du secteur commercial et n'y reviendront plus», estime Benoît Genecand. La mutation sera facilitée par le fait que l'offre de bureaux neufs continue d'augmenter. A terme, on devrait donc voir plus de logements au centre et un déplacement des bureaux en périphérie. **C.B.**