

## ■ Une question de bon sens

# Transformer des bureaux vides en logements, pourquoi pas?

«Mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi»: tel est le sous-titre de la fameuse LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation). «Mais pas en faveur de la création de logements», pourrait-on y ajouter. Sacralisée par la gauche, qui voue aux gémonies tout impudent qui a l'audace de remettre en question le moindre de ses alinéas (alors qu'au fil des révisions et compléments, le texte en est devenu très complexe), la LDTR est devenue tabou. Dès lors, l'idée soumise au peuple genevois le 14 juin, à savoir faciliter la transformation de bureaux inoccupés en logements, est immédiatement taxée par la gauche et l'extrême gauche d'«atteinte aux droits des locataires» et de «spéculation».

Le Grand Conseil a accepté en septembre 2014, avec quelques modifications, le texte proposé par le député MCG Roland Zacharias. Mais l'Asloca, rejointe par la gauche et les Verts, a aussitôt lancé un référendum. Les défenseurs de la loi, au premier rang desquels le député PLR Aellen et Genecand et le député démocrate-chrétien Olivier Cerutti, rappellent qu'actuellement, le loyer maximal fixé par la LDTR en cas de transformation d'un bureau en appartement (soit en

gros 1135 francs pour un quatre-pièces et 1420 pour un cinq-pièces) rend l'opération absurde, car une telle mutation exige des travaux et aucun propriétaire ne les entreprend car il est assuré d'y perdre! Impossible en effet d'amortir l'investissement. La modification de la loi, qui clarifie et simplifie l'opération (seul le contrôle émanant du droit du bail fédéral s'applique), permettrait, avec un loyer de 1800 francs pour un quatre-pièces, de «créer» du logement en un temps très bref. En outre, l'auto-

risation accordée n'est actuellement pas illimitée dans le temps; les propriétaires craignent ce flou artistique.

Benoît Genecand constate que même si certains appartements issus de la transformation de bureaux vides devaient, une fois la révision adoptée, atteindre des loyers élevés (on pense par exemple à d'anciens cabinets médicaux ou à des lofts bien placés), ceux-ci répondraient de toute façon à une demande et leur prix ne sauraient dépasser celui imposé par le marché. Suivant la manière dont on considère les bureaux «trans-



► Une mesure géniale!

formables», le potentiel va de 700 unités à... 17 000 ou même 20 000! Il y a en effet des surfaces impossibles à transformer, et de nombreux bureaux qui sont en instance de libération, sans parler de l'arrivée de nouvelles surfaces qui vont démoder celles que leurs propriétaires espéraient encore louer.

### Quelle menace sur les locataires?

On sent chez les partisans de la nouvelle mouture de la loi un certain agacement face à l'attitude de leurs adversaires. A entendre l'Asloca en effet, il ne s'agirait ici

que de «tuer la LDTR», et d'ailleurs le fait que cette idée vienne du MCG en serait la démonstration. C'est un peu vite oublier que l'idée de faciliter la transformation de bureaux inutiles en appartements nécessaires a été (re)lancée voilà quelques mois par les Verts libéraux, dont les dirigeants Laurent Seydoux et Sue Putallaz ont sûrement des défauts, mais probablement pas celui d'adhérer aux thèses du parti d'Eric Stauffer. De fait, l'entrée au Parlement cantonal du professionnel de l'immobilier Ronald Zacharias, «recruté» pour le MCG par le bouillant Thierry Cerutti, a conduit

# OUI

LE 14 JUIN À PLUS DE LOGEMENTS!

Utilisons les bureaux vides



Hugues Hiltbold, Architecte, Conseiller national

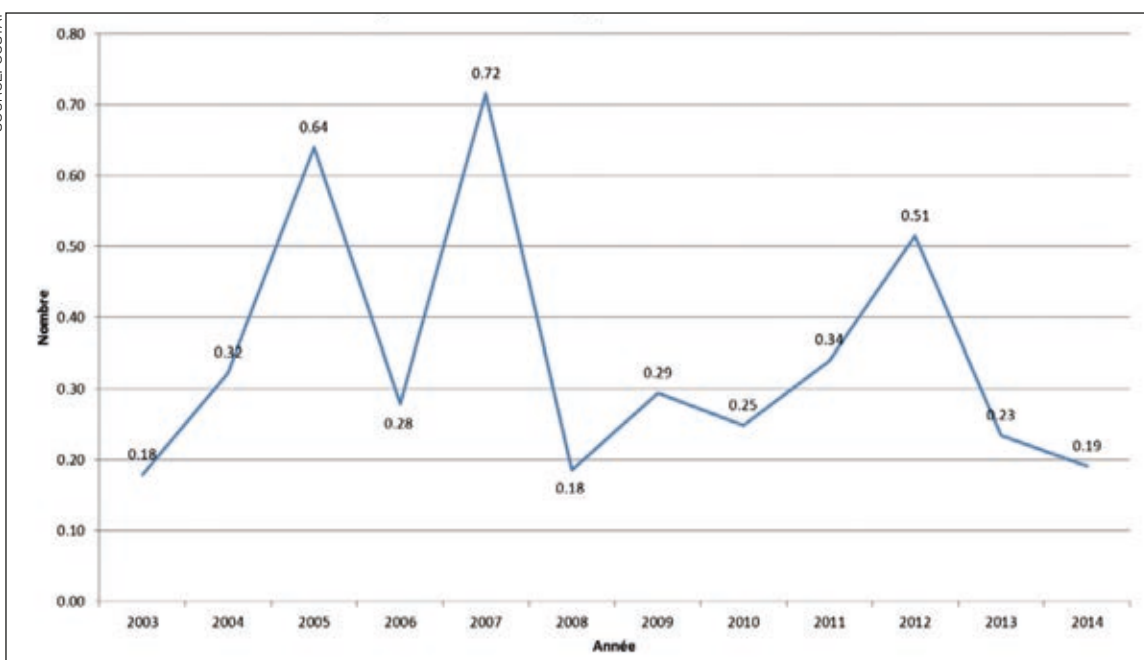
[www.urgence-logements.ch](http://www.urgence-logements.ch)

Responsable : Christophe Aumeunier – Case postale 3344 – 1211 Genève 3

le mouvement à ajouter la lutte contre la pénurie de logement à ses grandes causes. En quoi cela rendrait-il l'idée «populiste», «spéculative» ou «capitaliste»? Précisons encore que le locataire qui signerait un bail d'un ex-bureau devenu appartement et estimerait que son loyer initial est abusif garderait la liberté de pouvoir le contester au sens du Code des obligations et, le cas échéant, de le voir ramener à un niveau admissible au sens de la loi. Rappelons aussi qu'en cas de retournement conjoncturel et en supposant que le propriétaire veuille retourner à ses premières dispositions et reconverter les appartements en bureaux, toute la rigueur du droit du bail garantirait la protection du locataire.

De fait, la question qui reste à trancher par le peuple genevois le 14 juin est assez simple: voulons-nous que d'ici six mois

SOURCE: OCSTAT



► Logements construits à Genève par nouvel arrivant.

déjà, des appartements nouveaux arrivent sur le marché, ou préférons-nous, après une génuflexion devant le Veau d'Or

LDTR, voir pourrir sur pied des immeubles de bureaux vides pendant que nos concitoyens, riches ou pauvres, sont

contraints de se loger en France voisine ou en pays de Vaud? ■

Vincent Naville

Depuis 1976  
La revue

# L'INFORMATION IMMOBILIÈRE

économie  
art  
architecture  
immobilier  
environnement

Nouveau site internet  
[www.informationimmobiliere.ch](http://www.informationimmobiliere.ch)  
Bonne visite!

NUMÉRO EN COURS

N° 117 – Été 2015

LES ATOUTS DE LA REVUE

- **TIRAGE CERTIFIÉ**  
Imprimée à 115 000 exemplaires par numéro (2013/2014 : REMP 109569)
- **LECTORAT**  
38 % de cadres moyens et supérieurs  
74 % d'hommes dont 90 % ont plus de 35 ans  
35 % des lecteurs consacrent entre 30 et 60 minutes à la lecture de leur revue
- **DIFFUSION**  
Partout en Suisse (87 % sur l'Arc lémanique)  
Abonnement gratuit
- **CHRONIQUEURS**  
Des personnalités de renom contribuent à sa renommée
- **ÉDITORIAL**  
Revue de belle facture, L'INFORMATION IMMOBILIÈRE diffuse une information suivie, de qualité et objective

Route de Chêne 36 – 1208 Genève  
Tél. +41 (0)58 810 33 26/24 – Fax +41 (0)58 810 33 43  
abonnement@informationimmobiliere.ch – [www.informationimmobiliere.ch](http://www.informationimmobiliere.ch)