

Votation cantonale
du 14 juin

**NON À
DES LOYERS
ABUSIFS**

ARGUMENTAIRE

Acceptez-vous la loi modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (Plus de logements pour les Genevois!) (L 5 20 – 11394), du 19 septembre 2014?

La majorité parlementaire PLR-MCG veut en finir avec la protection des locataires. Eric STAUFFER le proclamait au Grand Conseil, en mars 2014: « Eh bien, la parole du MCG ce soir, c'est qu'avant la fin de cette législature, nous tuerons la LDTR (...) ». La Chambre genevoise immobilière (CGI) – le syndicat des propriétaires - a le plein soutien du MCG qui compte parmi ses députés un important bailleur, Ronald ZACHARIAS - propriétaire de plusieurs centaines d'appartements – et qui dirige l'aile immobilière du MCG. Ce parti a déposé récemment trois projets de lois destinés à affaiblir la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR).

QUI EST PROTÉGÉ PAR LA LDTR ?

La LDTR est la principale loi cantonale de protection des locataires. Elle complète le droit du bail en permettant aux locataires de ne pas se voir imposer d'importantes hausses de loyer après que des travaux ont été effectués dans leur logement ou dans leur immeuble. En effet, les bailleurs prennent régulièrement prétexte de travaux pour augmenter fortement les loyers.

La LDTR réduit considérablement cette possibilité en prévoyant que les loyers ne peuvent en principe pas être augmentés au-delà de CHF 3'405.- par pièce et par année. Pour un appartement de 4 pièces, le loyer sera donc d'ordinaire plafonné à CHF 1'135.- par mois, charges non comprises, durant au maximum 3 ou 5 ans après la fin des travaux. Pour les loyers déjà plus élevés avant les travaux, ils seront bloqués à leur niveau antérieur.

La LDTR empêche également que les propriétaires transforment des logements en bureaux et puissent ainsi diminuer le nombre d'appartements disponibles pour les locataires.

QUI SE PLAINT DE LA LDTR ?

La LDTR vise les bailleurs qui cherchent à accroître leurs profits au détriment des locataires. Sa suppression ou son affaiblissement profiterait donc principalement aux spéculateurs.

La LDTR est d'autant plus insupportable pour ceux-ci qu'elle prévoit un contrôle systématique des loyers après travaux par l'administration. Les locataires sont ainsi à l'abri de hausses injustifiées de loyer, sans avoir besoin de saisir les tribunaux pour faire valoir leurs droits.

La LDTR est donc la bête noire des milieux immobiliers qui l'accusent de tous leurs maux.

LA LDTR CRÉE-T-ELLE LA PÉNURIE DE LOGEMENTS ?

Les milieux immobiliers combattent la LDTR depuis bientôt quarante ans, en l'accusant d'être la cause de la pénurie de logements. **C'est faux !**

La LDTR ne s'applique qu'aux immeubles existants. Elle ne concerne pas les logements à construire. Par ailleurs, une majorité favorable aux milieux immobiliers dirige le Canton et mène, depuis dix ans, la politique dictée par ceux-ci, axée sur la dérégulation



RASSEMBLEMENT
pour une politique sociale
du logement



Votation cantonale
du 14 juin

NON À DES LOYERS ABUSIFS

et la construction de bureaux, de logements de standing, de propriétés par étages et de villas. Ceci a creusé la pénurie de logements.

Cette politique, soutenue par le MCG, contraint des habitants du Canton à vivre en France faute de trouver des logements à loyer abordable.

POURQUOI L'ASLOCA ET LES RÉFÉRENDAIRES COMBATTENT LA LOI 11394 ?

La LDTR actuelle permet déjà de transformer des bureaux en logements, mais en limitant les abus des bailleurs en matière de loyers et de congés.

En effet, les logements créés par l'affectation de bureaux en logements voient leurs loyers contrôlés pendant au maximum 3 ou 5 ans. Ce contrôle permet d'assurer un niveau de loyer accessible à la classe moyenne et aux personnes à faibles revenus - soit 80% des habitants. La LDTR protège également les locataires de ces nouveaux logements dans la durée, puisque les hausses de loyers en cas de futurs travaux seront plafonnées. La LDTR garantit aussi que ces locataires ne soient pas à la merci de leurs bailleurs qui souhaiteraient retransformer leurs logements en bureaux et, ainsi, les congédier.

Contrairement à ce que soutiennent le PLR-MCG et la CGI, la LDTR actuelle n'empêche pas de réaliser les logements annoncés par les auteurs de la loi soumise au vote. Mais elle empêche que ces nouveaux logements soient hors de prix et réservés à une minorité de personnes fortunées.

Cet encadrement prévu par la LDTR gêne les milieux immobiliers, raison pour laquelle ils ont rédigé et soutiennent la loi 11394 visant à supprimer définitivement tout contrôle des loyers pour ces logements.

Avec la loi 11394, les milieux immobiliers veulent rétablir leurs profits perdus sur le marché des locaux commerciaux qui est en crise. Ils ne parviennent en effet pas à obtenir les loyers abusifs escomptés en raison du nombre trop important de bureaux sur le marché. Ceux-ci, une fois transformés en logements, ne permettent pas d'obtenir des profits abusifs, puisque le contrôle des loyers prévu par la LDTR actuelle l'empêche. Cet obstacle aux profits des bailleurs serait supprimé avec la loi 11394 qui leur laisserait toute liberté pour exploiter au mieux la spéculation découlant de la pénurie de logements. Les bailleurs pourraient faire payer aux futurs locataires de ces bureaux, transformés en logements, les loyers très élevés qu'ils ne parviennent plus à obtenir des entreprises. Ils s'assureraient en outre de pouvoir réaffecter en tout temps ces logements en bureaux, pour spéculer cette fois-ci sur le marché des locaux commerciaux, dès que celui-ci ne serait plus en crise. Autrement dit, les milieux immobiliers, avec la loi 11394, revendiquent de pouvoir administrer la pénurie pour garantir leurs profits découlant de la spéculation.

La loi 11394 aurait ainsi deux avantages - pour les bailleurs uniquement - de tirer profit de locaux non productifs et d'en faire un prétexte pour briser la protection des locataires.

POUR TOUTES CES RAISONS, LE COMITÉ RÉFÉRENDAIRE APPELLE LES CITOYENNES ET LES CITOYENS À VOTER NON À LA LOI 11394.



RASSEMBLEMENT
pour une politique sociale
du logement



CARITAS Genève

SURVAP
ASSOCIATION DES HABITANTS
DES PAQUIS

ASSOCIATION
DES HABITANTS
DE LA JONCTION

