

■ Votation du 5 juin sur la LDTR

«Le référendum? Un *autogoal* pour les locataires!»

Le 5 juin, le corps électoral genevois va se prononcer sur la loi, votée par le Grand Conseil en novembre dernier, permettant au locataire en place depuis cinq ans, s'il le souhaite, d'acquérir son appartement, à un prix plafonné à 6900 francs le mètre carré. Attaquée via un référendum par l'Asloca et la gauche au nom du culte absolu de la LDTR, la nouvelle loi donnerait pourtant plus de liberté aux locataires, tout en préservant leur protection. Le point avec Ronald Zacharias, «inventeur» de cette nouvelle réglementation.

L'avocat et député Ronald Zacharias ne cache pas son irritation lorsque l'on aborde la votation du 5 juin prochain sur un sujet immobilier (encore un!), à savoir le référendum contre la loi proposant d'assouplir les dispositions légales sur les démolitions, les transformations et les rénovations de maisons d'habitation (LDTR). L'Asloca et le Rassemblement pour une politique sociale du logement s'opposent aux nouvelles dispositions, qui ont pour objectif principal de permettre au locataire en place d'acheter son logement. «Les arguments des opposants au projet de loi n'ont aucune base

économique. C'est de l'esbroufe, tonne le député MCG au Grand Conseil. Ils veulent faire croire aux locataires que la protection dont ils bénéficient aujourd'hui serait démantelée, alors que c'est exactement le contraire que le législateur propose».

Cinq ans au moins

Deux nouvelles contraintes, touchant en fait les propriétaires vendeurs, sont en effet introduites: le locataire candidat à l'achat doit avoir occupé effectivement l'appartement depuis cinq ans et le prix de vente est limité à 6900 francs le mètre carré PPE. D'autre part, tou-

jours dans le but de protéger le locataire contre une opération de «congé-vente», le propriétaire doit notifier clairement et par écrit à celui-ci l'article du CO qui stipule que « le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur, notamment (...) seulement dans le but d'amener le locataire à acheter l'appartement qu'il loue. D'autre part, les autres locataires de l'immeuble reçoivent la garantie de ne pas être contraints d'acheter leur appartement ou de partir».

Dans le fond, comme le précise l'argumentaire des partisans de la nouvelle loi, c'est plus de liberté qui est offerte ainsi au locataire. «Avec l'ancien texte,

rappelle Ronald Zacharias le locataire est quasiment dans l'impossibilité d'acheter son logement, même avec l'accord du propriétaire. La vente est autorisée uniquement sous un régime d'exception. Or, celui-ci est tellement limitatif que dans les faits, elle est impossible. Et de toute façon, l'Asloca y fait systématiquement opposition. La nouvelle loi se distancie heureusement de l'ancien texte».

Pas de spéculation

D'autre part, sous le régime actuel, l'acquéreur doit occuper son appartement depuis trois ans au moins s'il entend l'acqué-



Nouveau à Gland

LACANCHE
Fourneaux de France

Riant-Coteau 11 (en face de Schilliger)
1196 Gland - Suisse - Tél.: 021 968 20 46
www.lacanche.ch

Cité générations
En partenariat et avec le soutien de...
VIVA
Delta

Conférences café-croissants 2016
A vos agendas !

JEUDI 26 MAI 2016, 9h30-11h30
COMPRENDRE SA MÉMOIRE AU QUOTIDIEN
Des stratégies concrètes pour l'améliorer
Conférence et atelier : Prof. M. Van der Linden

JEUDI 30 JUIN 2016, 9h30-11h30
ACCROITRE SON BIEN-ÊTRE PSYCHOLOGIQUE
Des conseils pratiques pour une meilleure qualité de vie
Conférence et atelier : Prof. M. Van der Linden

Pour information, les conférences café-croissants s'arrêtent en juillet-août et reprennent au mois de septembre 2016

Cité générations – Clinique et permanence d'Onex
98 route de Chancy – 1213 Onex (Tram 14, arrêt Bandol)
Laura Ringuet, 022 709 00 77 – 077 480 18 72

Accès libre et gratuit

rir. «En portant ce délai à cinq ans, la nouvelle loi entend éviter les opérations spéculatives. Avec une occupation de cinq ans au moins, le locataire montre son intention de rester dans son logement et de ne pas chercher à le revendre aussitôt qu'il en est devenu propriétaire».

Ainsi donc, avec le nouveau régime, l'importance de «l'intérêt public», argument qui trop souvent bloquait les transactions est remise à la place que souhaitaient les partisans de la nouvelle loi et qui était la sienne autrefois. L'acquisition de son appartement par le locataire en place devrait être autorisée sans qu'il faille encore procéder à une pesée des intérêts conduisant à ce que le prétendu intérêt public à ce que les logements restent locatifs l'emporte. «Il ne fait aucun sens, argumente à ce propos le député MCG au Grand Conseil, si bailleur et locataire sont d'ac-

cord pour que ce dernier achète le logement qu'il occupe depuis cinq ans déjà, que l'application de la loi bloque systématiquement cette transaction au motif que l'appartement doit rester dans le parc locatif, lézant de ce fait les deux parties comme c'est le cas actuellement».

Rafraîchir le parc immobilier

Le prix de vente de l'appartement est donc limité à 6900 francs par mètre carré. C'est le prix médian autorisé par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie dans la Zone de développement. «C'est un prix tout à fait attractif, qui correspond à un besoin prépondérant d'intérêt général. Il répond aux critiques souvent entendues et justifiées selon lesquelles, à Genève l'un des freins majeurs à l'accession à la propriété reste le prix». La li-




► Ronald Zacharias.

mite de 6900 francs est indexée sur l'Indice genevois des prix à la consommation. En outre, bien des immeubles locatifs qui ont besoin d'un sérieux rafraîchissement - ils sont nombreux en ville de Genève - pourront bénéficier de ce nouvel encouragement à l'accession à la propriété de son logement. «En troquant leur statut de loca-

taire contre celui de propriétaire, nombre de familles pourraient voir la charge financière liée à leur logement diminuer, compte tenu du prix fixé dans la nouvelle loi et des taux d'intérêt très bas. Pour le bailleur, la possibilité est offerte de réaliser une partie de son capital, car il n'est nullement tenu de vendre l'entier de son immeuble. Les deux parties sont gagnantes et la collectivité publique y trouve également son compte, puisque les propriétaires immobiliers contribuent très largement aux recettes fiscales cantonales. Enfin, cette modification de la LDTR contribue au décloisonnement du parc locatif que certains représentants auto-proclamés des locataires tiennent systématiquement à maintenir», conclut Ronald Zacharias. ■

Propos recueillis par Etienne Oppliger



“ Voilà enfin une loi qui **protège le locataire** et lui permettra d'acquérir l'appartement où il habite **à petit prix.** ”

Exemple :
Un appartement de 4 pièces de 80 m² de Fr. 240'000.- à Fr. 552'000.-,


PRIX MAXIMUM AUTORISÉ !

Faites vos calculs !

Congé-vente : IMPOSSIBLE
(le droit du bail le frappe de nullité)

Expulsions : IMPOSSIBLE
(la protection du droit du bail est absolue en la matière)

Démantèlement du parc locatif : FAUX *(plus de 75% du parc locatif est en main de caisses de pension, d'institutionnels et de privés qui ne souhaitent pas vendre)*



Roger GOLAY
Conseiller national
www.mcge.ch

Le 5 JUIN 2016

VOTEZ OUI

à la modification de la LDTR
(L 5-20 11408)