

Genève, l'éternelle pénurie de logements et une loi qui ne règle pas le problème

Genève rime avec pénurie de logements. Le sujet est si sensible qu'en 1983 une loi spécifique portant sur les démolitions, les transformations et les rénovations des maisons d'habitation est introduite. En 2013, cette controversée LDTR, ainsi la nomme-t-on en abrégé, fête son 30e anniversaire. La CEI a profité de l'occasion pour examiner cette loi à la loupe lors de l'AG du 19 avril 2013.

L'origine de la LDTR remonte aux années 50, lorsque le début de la croissance économique et démographique en Suisse entraîne une pénurie de logements sans cesse grandissante dans les villes, et à Genève en particulier. Il en résulte que les loyers augmentent plus fortement que les salaires. C'est pour cette raison qu'une loi visant à limiter la démolition et la réaffectation d'immeubles d'habitation est votée en 1962. Cette loi ne parvient pas à réduire efficacement la pénurie de logements, raison pour laquelle une initiative populaire est lancée 15 ans plus tard. Le 26 juin 1983, l'initiative – la version ori-

ginale de la LDTR, en quelque sorte – est adoptée à une large majorité par les Genevois. La LDTR entre en vigueur le 1^{er} juillet 1983.

La loi continue à faire débat

La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones définies, de protéger à la fois les locataires et les propriétaires d'appartements, de restreindre la démolition de logements, de favoriser l'entretien et la transformation de ces derniers et d'empêcher l'inoccupation abusive d'habitations. Par conséquent, le niveau des loyers aurait du évoluer proportionnellement aux revenus.

La LDTR n'a pas vraiment résolu le problème: une révision de la loi s'est avérée nécessaire. C'est ainsi qu'en 1999, un référendum soutenu par la Chambre genevoise immobilière et adopté par le peuple exige des adaptations supplémentaires visant à protéger le logement.

La pénurie de logements à Genève et sa loi font toujours débat. Un débat vif et controversé. C'est aussi pour cette raison, à cause de la LDTR, que les propriétaires immobiliers peuvent à peine répercuter les éventuels frais liés aux

Chambre genevoise immobilière

La Chambre genevoise immobilière promeut, représente et protège la propriété immobilière dans le canton de Genève. En tant que représentante des propriétaires immobiliers, la Chambre défend depuis 90 ans leurs intérêts et leurs droits. Elle propose, par exemple, un service juridique, lutte contre la valeur locative, distribue des listes reprenant les déductions fiscales autorisées et prône le maintien des prix de l'immobilier. Grâce à sa présence permanente en politique, la Chambre genevoise immobilière aimerait par ailleurs lutter contre les impôts immobiliers trop élevés, assouplir la « loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation » et s'investir dans la résolution du problème de pénurie de logements.

→ www.cgionline.ch

investissements de valorisation de leur bien sur les locataires. Par conséquent, de nombreux locataires habitant la prétendument onéreuse ville de Genève sont logés à prix avantageux et souhaitent rester dans leur logement. Le faible taux de renouvellement qui en résulte renforce à son tour le problème de pénurie de logements. Un objectif de la Chambre genevoise immobilière est donc d'assouplir la LDTR et de veiller à ce que le problème du logement reste une priorité politique. Le sujet continuera d'alimenter les conversations futures – dans tous les cas.

La loi

La loi LDTR régit la démolition, la transformation et la rénovation d'habitations. En bref: la démolition de logements est interdite, sauf si le bâtiment menace la sécurité ou la santé. Sont exclues de cette mesure les démolitions qui revêtent un intérêt général ou public. La loi réglemente le loyer maximum à payer pour des logements qui ont été transformés, de même que les loyers maximum à payer à la suite d'une rénovation.

... d'une grande importance

Les conditions de la loi LDTR – une spécificité genevoise – influencent fortement le marché de l'immobilier à Genève. Il est capital de bien connaître cette loi lorsqu'il s'agit d'évaluer la valeur d'un bien immobilier. La Chambre genevoise immobilière vous renseigne et vous aide volontiers à ce sujet si vous avez des questions.



Christophe Aumeunier,
secrétaire général de la
Chambre genevoise immobilière

Christophe Aumeunier,
Generalsekretär der
Genfer Immobilienkammer



LDTR – votre première réaction ?

Le mieux est l'ennemi du bien.

Comment jugez-vous la LDTR à titre personnel ?

Sous le couvert d'objectifs louables, la LDTR, est constituée de normes juridiques extrêmement complexes et aux multiples renvois. Les citoyens ne peuvent dès lors pas comprendre la signification de ce texte. C'est l'exemple type d'une législation inacceptable. En effet, on fait croire à l'administré que le texte législatif protège ses intérêts tandis que, au fond, la LDTR genevoise constitue aussi bien de très importantes restrictions des droits des propriétaires que des inconvénients majeurs pour les locataires qui voient le parc immobilier genevois ne pas être suffisamment rénové d'une part et se trouvent dans l'impossibilité de pouvoir acheter, librement, le logement qu'ils occupent, d'autre part.

Quelle est l'importance de la LDTR en 2013 ?

Encore à ce jour, la LDTR permet, il est vrai, de maintenir l'affectation de logements au centre-ville. De mon point de vue, il s'agit d'un effet louable de cette loi. Peut-être le seul. En outre, cette loi comporte, comme je le rappelais ci-dessus, de très importants défauts. Elle ne permet pas la démolition reconstruction, décourage la rénovation et ne permet pas aux locataires de devenir propriétaires de leur logement.

Quelle est l'influence de la LDTR en matière d'évaluation immobilière ?

Il s'agit, en matière d'évaluation, d'un point essentiel à déterminer quant à savoir si l'immeuble évalué est soumis à la LDTR ou non. Cela influence sa valeur puisque cette législation maintient l'affectation des logements et soumet leur état locatif à un contrôle pendant une période de trois, voire de cinq ans, après rénovation.

Où voyez-vous la LDTR dans 30 ans ?

J'ose espérer, que d'ici 30 ans, mais bien avant, les dispositions très péjorantes pour les propriétaires et pour les locataires auront disparu, notamment au gré d'une lutte efficace contre la pénurie de logements car, au fond, les dispositions inacceptables de la LDTR sont certainement le produit de la pénurie. Pour cette raison, je m'engage et la Chambre genevoise immobilière s'engage pour permettre de construire un nombre de logements en suffisance.

LDTR – Ihre spontane Reaktion ?

Weniger wäre mehr gewesen.

Wie beurteilen Sie das LDTR persönlich ?

Unter dem Deckmantel lobenswerter Ziele beinhaltet das LDTR extrem komplexe Rechtsvorschriften mit unzähligen Verweisen. Deshalb ist die Bedeutung des Textes für die Bürger nicht verständlich. Es ist ein Paradebeispiel für schlechte Gesetzgebung. Den Bürgern wird vorgegaukelt, der Gesetzestext schütze ihre Interessen, doch das Genfer LDTR enthält sehr weitreichende Einschränkungen der Eigentumsrechte sowie erhebliche Nachteile für Mieter, die einerseits erleben müssen, dass der Immobilienbestand in Genf nicht ausreichend renoviert wird, und andererseits keine Möglichkeit haben, die Wohnung, in der sie wohnen, einfach zu kaufen.

Welche Bedeutung hat das LDTR im Jahre 2013 ?

Auch heute noch ermöglicht das LDTR die Zweckbindung von Wohnraum in der Innenstadt. Das ist meiner Ansicht nach ein begrüssenswerter Effekt dieses Gesetzes – Vielleicht der einzige. Ansonsten hat dieses Gesetz, wie bereits gesagt, sehr grosse Mängel. Es verbietet den Abriss und Neubau, bietet keinerlei Anreiz für Renovierungsmassnahmen und erlaubt den Mietern nicht, Eigentümer ihrer Wohnung zu werden.

Welchen Einfluss hat das LDTR auf die Immobilienbewertung ?

Bei der Bewertung einer Immobilie ist massgeblich, ob das Gebäude unter das LDTR fällt oder nicht. Das beeinflusst den Wert, denn das Gesetz hält die Zweckbindung von Wohnraum aufrecht und sieht nach Renovierungsmassnahmen eine drei- oder gar fünfjährige Kontrolle des Vermietungszustands vor.

Wo sehen Sie das LDTR in 30 Jahren ?

Ich wage zu hoffen, dass die für Eigentümer und Mieter besonders ungünstigen Bestimmungen in 30 Jahren oder eigentlich schon viel früher abgeschafft werden, insbesondere zur wirksamen Bekämpfung der Wohnungsknappheit, denn im Grunde sind die unakzeptablen Bestimmungen des LDTR sicherlich schuld an dieser Knappheit. Deshalb setzen die Genfer Immobilienkammer und ich uns dafür ein, dass genügend Wohnraum gebaut werden kann.

Genf, die ewige Wohnungsnot und ein Gesetz, das dies regeln soll(te)

Genf und Wohnungsmangel sind eng verknüpft. Das Thema war so brisant, dass 1983 ein eigenes Gesetz – das Gesetz über Abbrüche, Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern – eingeführt wurde. 2013 feiert das kontrovers diskutierte LDTR, so sein Kürzel, das 30-Jahr-Jubiläum. Grund für den CEI, es an der GV vom 19. April 2013 unter die Lupe zu nehmen.

Der Ursprung von LDTR liegt in den 50er-Jahren, als das einsetzende Wirtschaftswachstum und die Bevölkerungszunahme in der Schweiz zu immer grösserer Wohnungsknappheit in den Städten führte – vor allem auch in Genf. Als Folge stiegen die Mieten bald stärker als die Löhne. 1962 wurde deshalb erstmals ein Gesetz erlassen, das den Abriss und die Umnutzung von Wohnliegenschaften einschränken sollte. Das Gesetz vermochte die Wohnungsnot nicht nachhaltig zu lindern, weshalb es 15 Jahre später zu einer Volksinitiative kam. Am 26. Juni 1983, wurde die Initiative – gleichsam die Urfassung des LDTR – vom Genfer Stimmvolk mit

Das Gesetz

Das Gesetz LDTR regelt – nomen est ome – Abbrüche, Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern. In Kürze: Abbrüche von Wohnhäusern sind verboten, ausser ein Gebäude gefährdet Sicherheit oder Gesundheit. Ausgenommen sind Abbrüche bei einem generellen oder öffentlichen Interesse. Das Gesetz regelt die Maximalmiete bei Wohnhäusern, die umgebaut wurden, sowie den nach einer Renovation maximal zu bezahlenden Mietzins.

... mit grossem Einfluss

Das LDTR-Gesetz – eine Genfer Eigenheit – hat mit seinen gesetzlichen Rahmenbedingungen einen grossen Einfluss auf den Genfer Immobilienmarkt. Für Immobilienschätzungen ist ein fundiertes Wissen über das Gesetz von zentraler Bedeutung. Die Genfer Immobilienkammer gibt zu diesem Thema gerne Auskunft und hilft bei Fragen.

grosser Mehrheit angenommen. Am 1. Juli 1983 trat LDTR in Kraft.

Es wird weiterdiskutiert

LDTR soll den Lebensraum und die aktuellen Lebensbedingungen sowie die Charakteristika der definierten Zonen erhalten, Mieter und Eigentümer von Wohnungen gleichermassen schützen, den Abriss von Wohnimmobilien einschränken, deren Unterhalt und Umbau fördern sowie missbräuchliches Leerstellenlassen von Wohnungen verhindern. Als Folge sollte sich das Mietzinsniveau im Verhältnis zu den Einkommen entwickeln.

Auch mit LDTR konnte dem Problem nicht wirklich begegnet werden; weitere Gesetzesanpassungen wurden nötig. So verlangte 1999 ein durch die Genfer Immobilienkammer unterstütztes und vom Volk angenommenes Referendum weitere Anpassungen für den Wohnungsschutz.

Und es wird immer noch diskutiert – über die Genfer Wohnungsnot und deren Gesetz. Heftig und kontrovers. Auch deshalb, weil Hauseigentümer wegen LDTR etwa Kosten für wertsteigernde

Genfer Immobilienkammer

Die Genfer Immobilienkammer fördert, repräsentiert und schützt das Grundeigentum im Kanton Genf. Als Vertreter der Hauseigentümer setzt sich die Kammer seit 90 Jahren für deren Interessen und Rechte ein. So bietet sie juristische Dienstleistungen an, kämpft gegen den Eigenmietwert, verteilt Listen mit den zugelassenen Steuerabzügen und tritt für die Erhaltung der Immobilienwerte ein. Mit einer ständigen Präsenz in der Politik möchte die Genfer Immobilienkammer zudem gegen zu hohe Immobiliensteuern kämpfen, das «Gesetz über Abbrüche, die Umbauten und Renovationen von Wohnhäusern» lockern und sich für die Lösung des Wohnungsmangels einsetzen.

→ www.cgionline.ch

Investitionen kaum auf die Mieter überwälzen können. Konsequenz daraus ist, dass im angeblich so teuren Genf viele Mieter sehr günstig wohnen und ihre Wohnungen behalten möchten. Die daraus resultierende tiefe Fluktuationsrate verstärkt wiederum das Problem Wohnungsmangel. Ein Ziel der Genfer Immobilienkammer ist es deshalb, LDTR zu lockern und dafür zu sorgen, dass das Wohnungsproblem auf der politischen Tagesordnung bleibt. Das Thema wird somit auch zukünftig für Gesprächsstoff sorgen – so und so.

