

«Avec le recul, on se dit que nous aurions pu être plus fermes, et exiger davantage. Nous nous attendions à ce que l'État fasse son travail en matière de préemption. Mais l'État s'est retiré, a fait marche arrière, ainsi que la Chambre genevoise immobilière. Par rapport à son parcours personnel, Mark Muller, ancien lobbyiste, tenait, au moment de l'élaboration du 'Protocole d'accord' de 2006, le discours d'un homme d'État. Puis, une fois l'accord signé, il a levé le pied et changé d'attitude.»

CAROLE-ANNE KAST



CAROLE-ANNE KAST
RASSEMBLEMENT
POUR UNE
POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

© KEYSTONE / SALVATORE DI NOLFI GENEVE, 24 MARS 2012

son secrétaire général Christophe Aumeunier, actuellement député au Grand Conseil, entre 120 000 et 150 000 francs pour une campagne électorale, comme celle sur l'initiative fédérale sur l'épargne-logement. La CGI, elle aussi, compte régulièrement des députés au parlement genevois, élus généralement sur les listes du parti libéral, comme Christophe Aumeunier, Christian Lüscher ou Mark Muller.

MONTÉE EN PUISSANCE DE LA CGI

Souffrant autrefois d'un déficit d'image auprès de la population, la CGI semble aujourd'hui avoir le vent en poupe. Cette mue est le résultat d'un travail, et d'une stratégie soigneusement étudiée. Dans les années 1980, l'association commande des études d'opinion, et mesure son manque de popularité. En 1985, des spécialistes de la communication lui recommandent, entre autres, d'«éduquer le public sur les réalités de l'immobilier» et d'«occuper l'arène politique»³.

C'est en 1998 que Christophe Aumeunier situe la véritable entrée de la CGI sur la scène politique⁴, lorsqu'elle lance un référendum contre une loi d'imposition des bénéfices immobiliers. Une entrée en matière fulgurante, dont se souvient Mark Muller. «Nous avons réussi à récolter 38 000 signatures, en seulement deux semaines», se rappelle-t-il. «C'était, si ma mémoire est bonne, le pre-

mier référendum lancé par la droite, celle-ci n'ayant jamais été minoritaire avant cette date.» Le référendum sera accepté, avec plus de 60% des voix. Alors qu'elle représente les intérêts d'une catégorie minoritaire de la population (les propriétaires immobiliers ne dépassent pas les 20% des habitants du canton), la CGI semble pourtant donner le ton dans le débat public autour du logement. C'est en tout cas sa vision politique du logement et de la propriété foncière qui a pris le dessus lors du suivi du projet de LUP, suite à la signature du Protocole d'accord de 2006.

Promoteur de cet accord, M. Muller assure s'être débarrassé de son ancien rôle de lobbyiste en entrant au gouvernement. «On provoque le mécontentement général, en accédant à cette fonction, souligne l'ancien magistrat aujourd'hui actif dans une étude d'avocats privés à Genève. «Pour les uns, on construit trop peu, pour les autres, trop. En matière de propriété privée, je peux vous dire que j'ai eu, comme magistrat, à affronter des assemblées de propriétaires de villas sur des zones de développement. C'était très animé.»

Dans la pratique pourtant, en matière de LUP, Mark Muller ira bien au-delà de la seule protection de la propriété privée, préoccupation centrale du lobby dont il est issu. En cas de concurrence entre une collectivité publique et des promoteurs pour l'exploitation d'une parcelle de terrain, le choix est pour lui clair: il s'agit de favoriser les seconds au détriment de la première, comme le démontre l'exemple de la commune de Chancy.

À LA LECTURE DES PROCÈS-VERBAUX...

De manière générale, les procès-verbaux des réunions du «groupe de suivi LUP» constitué après la conclusion du Protocole d'accord offrent un curieux spectacle. Celui de représentants de groupes d'intérêts embarqués dans une logique de travail, dans laquelle, peu à peu, l'intérêt général s'estompé au profit d'un affrontement idéologique, en contradiction avec les objectifs initiaux.

Alors que le Protocole d'accord insiste sur une politique foncière «active» des collectivités publiques, on découvre cette prise de position de Thomas Mader, représentant de l'Association des promoteurs constructeurs genevois, dans le procès-verbal de la séance du 6 juin 2008: «Au nom de l'APCG, M. Thomas Mader prend la parole et demande aux communes et à l'État une certaine réserve lors de l'exercice de leur droit de préemption.»

Thomas Mader mentionne également une rencontre avec les représentants des communes genevoises sur ce sujet: «L'ACG a entendu la demande de l'APCG mais M. Mader constate que l'adhésion de l'ACG n'a pas d'effet sur l'action de chaque commune prise individuellement. Il invite donc les communes à faire œuvre de réserve dans l'exercice du droit de préemption, qui peut à terme constituer un frein à la construction.»

La logique du raisonnement d'un promoteur apparaît ici clairement, mais elle n'en semble pas moins entrer en contradiction avec l'un des buts affichés par le Protocole: favoriser l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et leur mise à disposition en droit de superficie à des coopératives.

Le procès-verbal du 5 juin 2009 offre un autre exemple de la logique des groupes d'intérêt. Christophe Aumeunier, représentant de la CGI s'en prend à la CGAS (Communauté genevoise d'action syndicale), l'ASLOCA et le RPSL qui ont lancé un référendum contre des préavis concernant le déclassement de zone industrielle dans le quartier Praille-Acacias-Vernets: «Il rappelle aux syndicats que ce sont les propriétaires qui sont maîtres d'ouvrages et qu'ils s'efforcent de maintenir un niveau d'investissement suffisant et donc d'emplois à Genève.» Ces référendums constituent, pour M. Aumeunier, une «trahison à l'esprit de l'accord sur le logement». Il annonce que «la CGI suspend sa participation active au groupe de suivi LUP». En outre, «il indique suspendre ses actions parlementaires en vue de concrétiser la LUP».

C'est un mélange de déception et de reproches, vis-à-vis du camp adverse, qu'expriment aujourd'hui les participants à cet exercice manqué de création d'un «front élargi» pour le logement. Les objectifs de départ apparaissent également, aujourd'hui, illusoire, fondés davantage sur une logique politique que sur une analyse factuelle de la situation. Comme le démontre l'objectif de 15% de construction de LUP, élaboré on ne sait trop comment. Une simple recherche auprès des Fondations immobilières de droit public, afin de connaître le prix à la location des LUP nouvellement construits, et un coup d'œil jeté aux statistiques des revenus dans le canton de Genève, confirment l'impression qu'une proportion bien supérieure à 20% des locataires du canton pourrait avoir besoin de tels logements. «Tout cela était de la poudre aux yeux», juge aujourd'hui Jan Doret, qui a participé au groupe de suivi LUP pour la CGAS.

«Bien sûr, avec le recul, on se dit que nous aurions pu être plus fermes, et exiger davantage», souligne Carole-Anne Kast, du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL). «Nous nous attendions à ce que l'État fasse son travail en matière de préemption. Mais l'État s'est retiré, a fait marche arrière, ainsi que la CGI. Par rapport à son parcours personnel, Mark Muller, ancien lobbyiste, tenait, au moment de l'élaboration du Protocole d'accord, le discours d'un homme d'État. Puis, une fois l'accord signé, il a levé le pied, et changé d'attitude.»

«Ce pourcentage de logements d'utilité publique est le résultat de négociations politiques», souligne pour sa part Mark Muller, sans plus de précisions. De son côté, Christian Dandrès, de l'ASLOCA, ne peut pas fournir plus d'explications. Si l'ASLOCA n'a pas signé le «protocole» sur le logement, elle était parvenue à monnayer le retrait d'une initiative populaire contre une modification de la loi cantonale sur la construction de LUP. Le parc à constituer, dont le pourcentage se montait initialement à 15% du parc locatif cantonal, passait à 20%. Le fonds destiné à soutenir ces constructions passait de 30 à 35 millions de francs par année. «Mais je ne sais pas comment ce premier chiffre de 15% avait été fixé», concède Christian Dandrès.

QUELLE RECETTE D'AVENIR?

«J'ai été naïf», souligne pour sa part Christophe Aumeunier, le secrétaire de la CGI. «J'ai cru que nos partenaires étaient de bonne foi, ce qui n'était pas le cas. Pourquoi n'ont-ils pas été plus actifs lors du référendum contre le déclassement de la zone des Cherpines [une ancienne zone agricole sur laquelle sont prévus près de 3000 logements: *ndlr*]? L'ASLOCA, qui est membre du RPSL, ne cesse de déposer des recours contre des projets de logements. On a l'impression que leur seul but est de maintenir le plus grand nombre de locataires mécontents dans ce canton.» Pour M. Aumeunier, tout comme pour Mark Muller, les représentants de la gauche auraient par ailleurs «très rapidement» exprimé leur déception, après quelques années seulement. Alors que l'«on sait très bien qu'à Genève, un dossier de construction peut durer jusqu'à 10 ou 15 ans», souligne Christophe Aumeunier.

Quelle serait alors la recette pour sortir Genève de l'impasse dans laquelle elle se trouve depuis trop longtemps? «Il faudrait une grande opération, du type des Avanchets», soutient Olivier Rufener, secrétaire général de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment. «Mais je ne suis pas très optimiste», poursuit-il, en soulignant que le processus engagé par le Protocole d'accord n'était pas exempt de «contradictions». Avant d'ajouter: «Tant qu'il n'y aura pas 20 000 personnes en colère dans la rue, rien ne changera en matière de logement.»

3. 75, *Un sacré bail*, édité par la Chambre genevoise immobilière (CGI) en 1995.

4. Lire *La Cité* n° 8, datée du 11 au 25 janvier 2013.

PUBLICITÉ

« Les Conversations de



VENDREDI 22 MARS 2013

LA DÉONTOLOGIE DU JOURNALISME EST-ELLE SOLUBLE DANS LE WEB?

19H30, THÉÂTRE ST-GERVAIS, 6E ÉTAGE RUE DU TEMPLE 5, GENÈVE

Sylvie Arserver, journaliste et ancienne vice-présidente du Conseil suisse de la presse

Fabio Lo Verso, rédacteur en chef de *La Cité*

Nous invitons nos abonné-e-s à nous rencontrer une heure avant, dès 18h30 pour une «conversation» uniquement dédiée à *La Cité*, sa situation, ses projets, etc. et surtout pour répondre à vos questions.

«Avec le recul, on se dit que nous aurions pu être plus fermes, et exiger davantage. Nous nous attendions à ce que l'État fasse son travail en matière de préemption. Mais l'État s'est retiré, a fait marche arrière, ainsi que la Chambre genevoise immobilière. Par rapport à son parcours personnel, Mark Muller, ancien lobbyiste, tenait, au moment de l'élaboration du 'Protocole d'accord' de 2006, le discours d'un homme d'État. Puis, une fois l'accord signé, il a levé le pied et changé d'attitude.»

CAROLE-ANNE KAST



CAROLE-ANNE KAST
RASSEMBLEMENT
POUR UNE
POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

© KEYSTONE / SALVATORE DI NOLFI GENEVE, 24 MARS 2012

son secrétaire général Christophe Aumeunier, actuellement député au Grand Conseil, entre 120 000 et 150 000 francs pour une campagne électorale, comme celle sur l'initiative fédérale sur l'épargne-logement. La CGI, elle aussi, compte régulièrement des députés au parlement genevois, élus généralement sur les listes du parti libéral, comme Christophe Aumeunier, Christian Lüscher ou Mark Muller.

MONTÉE EN PUISSANCE DE LA CGI

Souffrant autrefois d'un déficit d'image auprès de la population, la CGI semble aujourd'hui avoir le vent en poupe. Cette mue est le résultat d'un travail, et d'une stratégie soigneusement étudiée. Dans les années 1980, l'association commande des études d'opinion, et mesure son manque de popularité. En 1985, des spécialistes de la communication lui recommandent, entre autres, d'«éduquer le public sur les réalités de l'immobilier» et d'«occuper l'arène politique»³.

C'est en 1998 que Christophe Aumeunier situe la véritable entrée de la CGI sur la scène politique⁴, lorsqu'elle lance un référendum contre une loi d'imposition des bénéfices immobiliers. Une entrée en matière fulgurante, dont se souvient Mark Muller. «Nous avons réussi à récolter 38 000 signatures, en seulement deux semaines», se rappelle-t-il. «C'était, si ma mémoire est bonne, le pre-

mier référendum lancé par la droite, celle-ci n'ayant jamais été minoritaire avant cette date.» Le référendum sera accepté, avec plus de 60% des voix. Alors qu'elle représente les intérêts d'une catégorie minoritaire de la population (les propriétaires immobiliers ne dépassent pas les 20% des habitants du canton), la CGI semble pourtant donner le ton dans le débat public autour du logement. C'est en tout cas sa vision politique du logement et de la propriété foncière qui a pris le dessus lors du suivi du projet de LUP, suite à la signature du Protocole d'accord de 2006.

Promoteur de cet accord, M. Muller assure s'être débarrassé de son ancien rôle de lobbyiste en entrant au gouvernement. «On provoque le mécontentement général, en accédant à cette fonction, souligne l'ancien magistrat aujourd'hui actif dans une étude d'avocats privés à Genève. «Pour les uns, on construit trop peu, pour les autres, trop. En matière de propriété privée, je peux vous dire que j'ai eu, comme magistrat, à affronter des assemblées de propriétaires de villas sur des zones de développement. C'était très animé.»

Dans la pratique pourtant, en matière de LUP, Mark Muller ira bien au-delà de la seule protection de la propriété privée, préoccupation centrale du lobby dont il est issu. En cas de concurrence entre une collectivité publique et des promoteurs pour l'exploitation d'une parcelle de terrain, le choix est pour lui clair: il s'agit de favoriser les seconds au détriment de la première, comme le démontre l'exemple de la commune de Chancy.

À LA LECTURE DES PROCÈS-VERBAUX...

De manière générale, les procès-verbaux des réunions du «groupe de suivi LUP» constitué après la conclusion du Protocole d'accord offrent un curieux spectacle. Celui de représentants de groupes d'intérêts embarqués dans une logique de travail, dans laquelle, peu à peu, l'intérêt général s'estompé au profit d'un affrontement idéologique, en contradiction avec les objectifs initiaux.

Alors que le Protocole d'accord insiste sur une politique foncière «active» des collectivités publiques, on découvre cette prise de position de Thomas Mader, représentant de l'Association des promoteurs constructeurs genevois, dans le procès-verbal de la séance du 6 juin 2008: «Au nom de l'APCG, M. Thomas Mader prend la parole et demande aux communes et à l'État une certaine réserve lors de l'exercice de leur droit de préemption.»

Thomas Mader mentionne également une rencontre avec les représentants des communes genevoises sur ce sujet: «L'ACG a entendu la demande de l'APCG mais M. Mader constate que l'adhésion de l'ACG n'a pas d'effet sur l'action de chaque commune prise individuellement. Il invite donc les communes à faire œuvre de réserve dans l'exercice du droit de préemption, qui peut à terme constituer un frein à la construction.»

La logique du raisonnement d'un promoteur apparaît ici clairement, mais elle n'en semble pas moins entrer en contradiction avec l'un des buts affichés par le Protocole: favoriser l'acquisition de terrains par les collectivités publiques et leur mise à disposition en droit de superficie à des coopératives.

Le procès-verbal du 5 juin 2009 offre un autre exemple de la logique des groupes d'intérêt. Christophe Aumeunier, représentant de la CGI s'en prend à la CGAS (Communauté genevoise d'action syndicale), l'ASLOCA et le RPSL qui ont lancé un référendum contre des préavis concernant le déclassement de zone industrielle dans le quartier Praille-Acacias-Vernets: «Il rappelle aux syndicats que ce sont les propriétaires qui sont maîtres d'ouvrages et qu'ils s'efforcent de maintenir un niveau d'investissement suffisant et donc d'emplois à Genève.» Ces référendums constituent, pour M. Aumeunier, une «trahison à l'esprit de l'accord sur le logement». Il annonce que «la CGI suspend sa participation active au groupe de suivi LUP». En outre, «il indique suspendre ses actions parlementaires en vue de concrétiser la LUP».

C'est un mélange de déception et de reproches, vis-à-vis du camp adverse, qu'expriment aujourd'hui les participants à cet exercice manqué de création d'un «front élargi» pour le logement. Les objectifs de départ apparaissent également, aujourd'hui, illusoire, fondés davantage sur une logique politique que sur une analyse factuelle de la situation. Comme le démontre l'objectif de 15% de construction de LUP, élaboré on ne sait trop comment. Une simple recherche auprès des Fondations immobilières de droit public, afin de connaître le prix à la location des LUP nouvellement construits, et un coup d'œil jeté aux statistiques des revenus dans le canton de Genève, confirment l'impression qu'une proportion bien supérieure à 20% des locataires du canton pourrait avoir besoin de tels logements. «Tout cela était de la poudre aux yeux», juge aujourd'hui Jan Doret, qui a participé au groupe de suivi LUP pour la CGAS.

«Bien sûr, avec le recul, on se dit que nous aurions pu être plus fermes, et exiger davantage», souligne Carole-Anne Kast, du Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL). «Nous nous attendions à ce que l'État fasse son travail en matière de préemption. Mais l'État s'est retiré, a fait marche arrière, ainsi que la CGI. Par rapport à son parcours personnel, Mark Muller, ancien lobbyiste, tenait, au moment de l'élaboration du Protocole d'accord, le discours d'un homme d'État. Puis, une fois l'accord signé, il a levé le pied, et changé d'attitude.»

«Ce pourcentage de logements d'utilité publique est le résultat de négociations politiques», souligne pour sa part Mark Muller, sans plus de précisions. De son côté, Christian Dandrès, de l'ASLOCA, ne peut pas fournir plus d'explications. Si l'ASLOCA n'a pas signé le «protocole» sur le logement, elle était parvenue à monnayer le retrait d'une initiative populaire contre une modification de la loi cantonale sur la construction de LUP. Le parc à constituer, dont le pourcentage se montait initialement à 15% du parc locatif cantonal, passait à 20%. Le fonds destiné à soutenir ces constructions passait de 30 à 35 millions de francs par année. «Mais je ne sais pas comment ce premier chiffre de 15% avait été fixé», concède Christian Dandrès.

QUELLE RECETTE D'AVENIR?

«J'ai été naïf», souligne pour sa part Christophe Aumeunier, le secrétaire de la CGI. «J'ai cru que nos partenaires étaient de bonne foi, ce qui n'était pas le cas. Pourquoi n'ont-ils pas été plus actifs lors du référendum contre le déclassement de la zone des Cherpines [une ancienne zone agricole sur laquelle sont prévus près de 3000 logements: *ndlr*] ? L'ASLOCA, qui est membre du RPSL, ne cesse de déposer des recours contre des projets de logements. On a l'impression que leur seul but est de maintenir le plus grand nombre de locataires mécontents dans ce canton.» Pour M. Aumeunier, tout comme pour Mark Muller, les représentants de la gauche auraient par ailleurs «très rapidement» exprimé leur déception, après quelques années seulement. Alors que l'«on sait très bien qu'à Genève, un dossier de construction peut durer jusqu'à 10 ou 15 ans», souligne Christophe Aumeunier.

Quelle serait alors la recette pour sortir Genève de l'impasse dans laquelle elle se trouve depuis trop longtemps? «Il faudrait une grande opération, du type des Avanchets», soutient Olivier Rufener, secrétaire général de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment. «Mais je ne suis pas très optimiste», poursuit-il, en soulignant que le processus engagé par le Protocole d'accord n'était pas exempt de «contradictions». Avant d'ajouter: «Tant qu'il n'y aura pas 20 000 personnes en colère dans la rue, rien ne changera en matière de logement.»

3. 75, *Un sacré bail*, édité par la Chambre genevoise immobilière (CGI) en 1995.

4. Lire *La Cité* n° 8, datée du 11 au 25 janvier 2013.

PUBLICITÉ

« Les Conversations de



VENDREDI 22 MARS 2013

LA DÉONTOLOGIE DU JOURNALISME EST-ELLE SOLUBLE DANS LE WEB?

19H30, THÉÂTRE ST-GERVAIS, 6E ÉTAGE RUE DU TEMPLE 5, GENÈVE

Sylvie Arserver, journaliste et ancienne vice-présidente du Conseil suisse de la presse

Fabio Lo Verso, rédacteur en chef de *La Cité*

Nous invitons nos abonné-e-s à nous rencontrer une heure avant, dès 18h30 pour une «conversation» uniquement dédiée à *La Cité*, sa situation, ses projets, etc. et surtout pour répondre à vos questions.