

LE TEMPS

ANALYSE Lundi 29 septembre 2008

L'arrivée d'investisseurs étrangers serait salubre

Par Thierry Barbier-Mueller, Président de la Chambre genevoise immobilière

Pour stimuler le logement, il faut accroître l'offre et jouer la carte de l'ouverture, n'en déplaise à quelques léninistes nostalgiques.

La région lémanique affiche un bilan enviable ces dernières années en ce qui concerne son dynamisme économique, sa capacité à attirer de nouvelles entreprises, créer des emplois, ce qui se traduit également par une croissance démographique soutenue. Seule ombre au tableau – mais elle est de taille! – la production de logements ne suit pas. Genève détient ainsi un record peu enviable, celui du plus faible taux de vacance des logements de toute la Suisse (0.2% en juin 2008), cette situation ayant bien entendu également des répercussions néfastes sur les régions environnantes vaudoise (avec un taux de vacance très faible également à 0,46%) et française. Entre 1997 et 2007, Genève a gagné 46724 habitants, mais seulement 16605 logements.

Parallèlement le canton de Genève détient un deuxième «record» peu glorieux avec le parc de logements le plus vétuste, globalement le moins rénové de Suisse (et dire que certains soutiennent encore que la fameuse Loi sur les démolitions, transformations et rénovations-LDTR n'a pas d'effet négatif...) Cette situation a aussi des incidences en termes environnementaux: il est actuellement clairement établi que les bâtiments comptent pour 50% de l'énergie consommée dans notre pays, et que le potentiel de réduction de cette consommation se situe entre 50 à 70%. Cela n'empêche pas la vieille garde des milieux de prétendue défense des locataires, de refuser toute incitation à la rénovation même écologique des bâtiments. Comprenez qui pourra. Les temps changent, mais certaines positions doctrinales et doctrinaires visiblement pas.

Mon propos est ailleurs toutefois: comment tenter de stimuler le marché du logement, et singulièrement l'offre? N'en déplaise en effet à quelques léninistes ou castristes nostalgiques, il est aujourd'hui acquis que le meilleur – le seul? – moyen de placer le demandeur de logement dans une situation plus confortable, c'est d'augmenter le stock de logements pour s'adapter à la croissance démographique!

Tentons un parallèle avec le marché de l'immobilier commercial (locaux professionnels c'est-à-dire bureaux mais aussi surfaces artisanno-industrielles), pour souligner à quel point ce marché a été dynamisé par l'intervention d'opérateurs et investisseurs étrangers. Ceux-ci, suite à la libéralisation entière de la Lex Friedrich dans ce seul secteur, ont apporté des moyens financiers nouveaux importants certes, mais pas que cela. Ils ont également insufflé une vision nouvelle, une créativité, un dynamisme, des impulsions qui ont favorisé un essor de la production mais aussi la reconversion de certains bâtiments obsolètes ou sous-exploités. L'investissement s'est accompagné d'un transfert de savoir-faire qui a enrichi et professionnalisé les méthodes dans ce domaine d'activité.

En un mot, le secteur de l'immobilier commercial est aujourd'hui florissant, et répond largement aux besoins des entreprises et commerces. Ce qui n'est pas le cas du secteur voisin de l'immobilier résidentiel.

La conclusion? Elle tombe sous le sens: il est urgent de permettre l'investissement étranger dans les immeubles locatifs d'habitation (pour les appartements et villas on peut se donner le temps de la

réflexion par rapport à certaines craintes qu'il serait trop long de développer ici), tant il est hautement vraisemblable que l'effet dynamisant s'y produira de la même façon que dans l'immobilier commercial (il est d'ailleurs également probable que ces investisseurs étrangers n'adopteraient pas le même fatalisme résigné devant la lenteur aussi incompréhensible que scandaleuse de nombre de nos procédures administratives). Ce coup de fouet profitera à la construction de nouveaux logements, et aussi à la rénovation des immeubles existants. Les gagnants seront l'environnement et les locataires, les perdants leur association de «défense»... et certains investisseurs suisses qui ont de bonnes raisons de voir d'un mauvais œil l'ouverture d'un marché actuellement confortable et protégé.

LE TEMPS © 2009 Le Temps SA