

immobilier

## «Le terrain est une ressource non renouvelable.

Pour Thierry Barbier-Mueller, président et administrateur-délégué de la SPG, la densification des villes est la réponse à la pénurie d'appartements et aux attentes d'un développement réfléchi.

Par **Francesca Argiroffo (RSR)** et **Stéphane Benoît-Godet**

Les locataires reçoivent ces jours-ci des notifications d'augmentation de loyer... On va assister à l'explosion de ces derniers? Il faut relativiser: cette évolution correspond à celle de l'inflation et ce n'est pas du tout une explosion. De plus, l'augmentation de loyer pour le locataire en place ne peut-être que de 40 % de l'indice, soit une érosion pour le propriétaire de 60 % de l'indice. C'est cet élément qui est fréquemment ajusté lors de l'adaptation de loyer dû à un changement de locataire.

Les milieux immobiliers ne devraient-ils pas aussi faire pression pour que les taux hypothécaires baissent?

Les taux hypothécaires vont baisser. L'augmentation récente du taux de 3 à 3,5 % n'est qu'un des éléments de la hausse des loyers mais ce n'est pas la seule, il faut par exemple prendre aussi en compte l'augmentation des charges.

Comment se situent nos loyers ici en comparaison internationale? Il faut comparer ce qui est comparable: les normes de construction en Suisse sont reconnues comme étant élevées et le niveau de la vie comme des salaires est plus haut qu'ailleurs.

La plupart des Suisses ne vont-ils pas avoir de plus en plus de difficultés à payer des loyers de 3000 francs et plus?

Il faut regarder la statistique des loyers payés et non pas le prix des loyers demandés dans les annonces publiées dans les journaux. Pour les loyers des locataires en place, la moyenne se situe bien en dessous de 2000 francs.

Mais il y a très peu de rotations? Le taux de rotation est assez faible mais moins que cela devrait logiquement. Avec des confrères, nous avons tous un taux de rotation de nos parcs qui oscillent entre 7 et 10 % par an pour un marché censé être grippé. C'est moins qu'avant, mais il y a tout de même des possibilités de trouver des appartements.

Les Suisses resteront-ils un peuple de locataires?

Non. Vous savez qu'à Genève la majorité des constructions se réalise dans des zones de développement où l'Etat contrôle les prix, les loyers et l'ensemble des



Thierry Barbier-Mueller: «Le marché reste sain, car les banques ont été marquées par la crise des années 1990.»

paramètres du plan financier. En 1988, les appartements en PPE se vendaient entre 4000 et 4500 le m<sup>2</sup>. En 2008, c'est entre 5200 et 6200 francs le m<sup>2</sup> sur les dernières opérations. Ce n'est pas une explosion. Si vous constatez que dans l'intervalle les taux hypothécaires entre 1989 et 2007 étaient plutôt orientés à la baisse, prenons l'exemple d'un appartement de 100 m<sup>2</sup> à 600 000 francs, à 4 % même bloqué sur dix ans, cela fait un équivalent loyer en frais financier de 2000 francs par mois déductible de votre revenu imposable. C'est un montant

tout à fait acceptable pour devenir propriétaire.

Les personnes qui vont continuer à acheter grâce à leur caisse de retraite vont-elles contribuer à soutenir des prix élevés?

Oui sur douze à vingt-quatre mois, au-delà c'est difficile à dire.

Une bulle ne risque-t-elle pas de se former, la pierre peut attirer beaucoup de capitaux qui ne savent plus où s'investir?

Au-delà de deux ans, je ne sais pas. Mais aujourd'hui le marché reste sain, car les banques qui ont été

JEAN REVILLARD-REZO

## Nous n'avons pas le droit de le gaspiller»

nombre de logements, peuvent avoir un effet considérable.

Mais les milieux immobiliers ne font pas vraiment pression sur les propriétaires en la matière...? Je ne suis pas d'accord. La Chambre genevoise immobilière que je préside a publié il y a plus d'un an une newsletter consacrée au changement des fenêtres. Nous avons attiré l'attention des propriétaires sur l'obligation légale de les changer d'ici à 2016.

Le conseiller d'Etat Mark Muller parle de 2009...

Il joue son rôle et tente de raccourcir les délais. Mais il n'y a pas la capacité de production de changer toutes les fenêtres, même d'ici à 2016. Dans les vieux immeubles, les fenêtres sont souvent réalisées sur mesure et les entreprises capables d'exécuter ces travaux se comptent sur les doigts d'une main. Nous attirons l'attention des propriétaires en 2007, c'est plutôt proactif.

Que faut-il construire dans une période de logements rares?

On a manipulé la population en lui faisant croire qu'il fallait s'orienter vers de la densité basse, soit des petits immeubles sympas où il fait bon vivre, le changement sans le changement en quelque sorte. Il faut avoir le courage de dire qu'à partir du moment où l'on remplace un terrain vierge par des immeubles le changement est inéluctable. Si on densifie, il faut le faire de manière correcte. Le terrain, c'est une ressource non renouvelable comme l'eau et le pétrole. Personne n'a le droit de le gaspiller.

Il faut construire des immeubles plus importants, plus élevés?

### Parcours

Thierry Barbier-Mueller dirige la Société Privée de Gérance (SPG) fondée par son père en 1960. La compagnie, qui a des états locatifs estimés à 350 millions de francs dans le canton de Genève et de 105 millions dans le canton de Vaud, gère 33 500 objets. Le groupe qui compte plusieurs enseignes, dont Rytz sur La Côte, emploie en tout près de 200 personnes.

Il y a différentes façons d'exprimer une densité, ce n'est pas forcément une tour ou des gabarits de 15 étages. Il y a des gens de qualité que l'on devrait plus écouter comme Norman Forster (ndlr: l'architecte britannique honoré d'un Prix Pritzker et installé dans le canton de Vaud) qui a déploré la façon dont le territoire entre Genève et Lausanne a été «mité». On pourrait commencer par densifier des zones clairement constructibles pour des immeubles.

Les communes y sont souvent opposées...

Oui, car à Genève c'est l'Etat qui décide d'urbaniser mais la charge liée à l'arrivée de nouveaux habitants se reporte sur les communes avec, de surcroît, aucune garantie quand au phasage des opérations. Il faut leur garantir que l'opération va se dérouler sur un nombre d'années suffisant pour absorber les nouveaux habitants et adapter les infrastructures liées. Sinon, c'est à l'Etat d'aller au bout de sa logique et si ce dernier décide de la densification d'une zone et du nombre de logements à implanter, il doit alors assumer une plus grande part des coûts d'infrastructure. ■