

## Sommaire

Logement : la boulimie des mètres carrés	1
Quel taux de logements vacants pour un équilibre ?	2
Taux hypothécaires : inondation d'argent ?	3
LDTR Affectation temporaire au logement	4

## Cette crise n'existe pas !

L'éthique économique n'est-elle pas de constamment tester et contester (pour les parfaire) modèles ou techniques, dans le seul dessein de «mieux comprendre» ?

C'est dans cet esprit que nous avons relativisé la pratique de l'évaluation par DCF, dénoncer les faiblesses d'une méthode - que nous défendons depuis quinze ans - devenue un lieu commun, un outil banal. Non qu'elle soit juste ou fautive, mais parce qu'il n'y a pas de pire ennemi que l'habitude.

Dans ce même sens, ce Stone Page N°7 traitera trois thèmes liés au logement, qui, chacun, mériterait une thèse : l'évolution de la consommation par habitant de m<sup>2</sup>, le niveau d'équilibre économique du taux de vacance, les risques d'une politique d'inondation de liquidités de la BNS.

Quel lien entre ces trois sujets ? Hormis la contestation de lieux communs, comprendre que la consommation marginale de m<sup>2</sup> a doublé depuis 1960 n'est pas anodin, pas moins que le taux de vacance d'équilibre dans le logement, enfin les conséquences - en marge des déclarations de la BNS sur la «bulle immobilière» - de l'explosion de son propre bilan.

Quatre p(l)ages pour méditer sur les p(l)ages et vous souhaiter, cher client, aMi, lecteur, concurrent, contradicteur, un été inversement ensoleillé à ce que le fut le printemps.

# Logement : la boulimie des mètres carrés ?

Un candidat au Conseil d'Etat (issu d'un parti surfant sur les concepts de spéculation ou de pénurie depuis 30 ans) s'affranchissait en 2009 - sans qu'on le lui demande - de son 180 m<sup>2</sup> (duplex à Chêne Bourg). Il justifiait l'espace au motif de pouvoir abriter, en garde partagée, les deux enfants qu'il avait eu d'une mère domiciliée ... désormais ailleurs. A se demander de quelle crise du logement on parle ?

Près de 45 % de divorces en une génération, c'est un phénomène social qui (presque) double le besoin d'occupation de mètres carrés. 37% de la population vivant seule, c'est une multiplication par deux et demi du besoin statistique moyen de m<sup>2</sup>. Plus de 60% d'ainés vivant en foyers, c'est une demande marginale significative, longue, en croissance constante. La notion de «ménage» ne signifie plus rien. Quelles conséquences ces mutations sociales ont-elles sur le logement ?

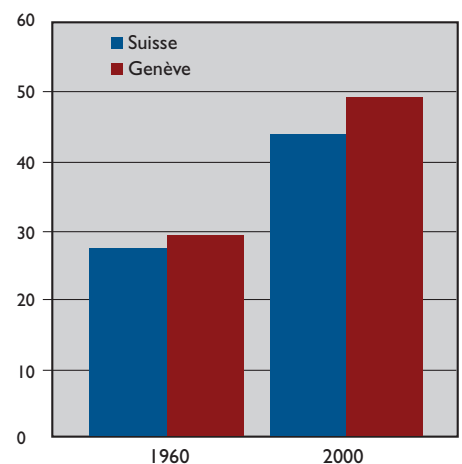
Examinons le pire exemple de planification immobilière d'Europe : Genève. On y voit que la «famille» - si cette unité signifie quelque chose - s'est contractée de 32% en Suisse, de 22% à Genève et que la consommation par m<sup>2</sup> par Suisse a augmenté en quatre décennies de 62%. Si Genève, dans sa structure sociale, confirme être plus moderne que le reste du pays (atomisation des foyers), on peut supposer qu'une consommation en

augmentation de deux tiers a d'évidentes répercussions économiques pour une offre qui n'arrive pas à suivre.

Des solutions ? Un ministre s'est fait crucifier il y a un an pour avoir exprimé que le logement social était adapté, en coût et prestations, à l'objectif de loger les plus démunis : construire sans luxe ni équipements inutiles. Bref, il faudra bien choisir, le sol étant plus rare que le bâti : quelle Genève veut-on ?

Le coût immobilier passe aussi par les caprices de la demande. Bien des mètres carrés sont un luxe de société.

Consommation (m<sup>2</sup>) par habitant (évolution en 40 ans)



Sources: OFST/OCST AT/graph ©stone

## Agenda

Conférence de Monsieur Rémy Pagani, Conseiller administratif de la ville de Genève, 14 octobre 2010 à 18h30 : «Genève ou l'échec du logement ?»  
Organisation Colliers AMI Suisse SA

# Quel taux de logements vacants pour qu'on puisse parler d'équilibre ?



Philippe Thalmann, Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne

Les marchés du logement ont besoin des logements vacants à tout moment pour leur fonctionnement approprié, mais combien? Le marché est-il en équilibre quand il n'y a pas pression sur les loyers ou quand les ménages jugent qu'ils ont assez de choix de résidences? Nous avons examiné les deux pistes et elles donnent des résultats très différents, particulièrement pour Genève<sup>1</sup>.

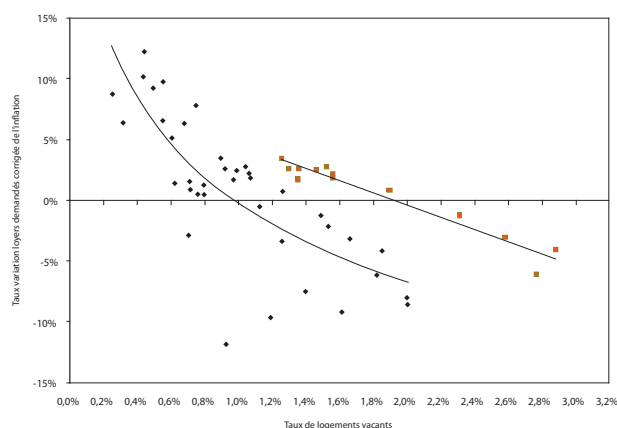
Nous comparons d'abord les taux de logements vacants (TLV) avec les taux de variation des loyers demandés pour des logements mis sur le marché («loyers de l'offre»), un indica-

teur assez flexible des conditions du marché (voir figure). Cette comparaison montre que les loyers sont stables dès que le TLV atteint 1% pour toute la Suisse (1.3% si on ne retient que l'expérience depuis 1998), ou 1.9% si on ne considère que les logements locatifs. Une analyse plus fine, avec des données régionales, montre que la stabilité des loyers est obtenue avec des TLV très différents, de 0.9% (1.1% pour le locatif uniquement) pour la région de Zurich ou 1.2% (1.4%) pour l'Arc lémanique à 2% (3.4%) pour l'Est de la Suisse. Les régions urbanisées parviennent à stabiliser

leurs loyers avec des TLV bien plus faibles, qui y sont compatibles avec des mobilités résidentielles somme tout assez élevées (en 2007, quelques 22% des habitants de la ville de Zurich ont changé de logement, malgré un taux de logements vacants de 0.09%). Il est quand même difficile de

croire que la population se contente de TLV si faibles. Pour le vérifier, nous l'avons interrogée. L'enquête montre que seul un tiers des 715 personnes interrogées dans toute la Suisse ressentent une pénurie forte ou extrême de logement. Le sentiment de pénurie est particulièrement fort dans les agglomérations, mais le TLV n'explique pas tout. Ainsi, il est plus fort à Bâle-Ville qu'à Bâle-Campagne alors que le TLV y est plus élevé! Manifestement, une population qui souhaite davantage bouger et qui ne trouve que des logements chers pour leur qualité, ressent une pénurie plus forte qu'une population rurale bien installée. Il faut donc des TLV plus élevés, et même beaucoup plus, dans les villes que dans les campagnes pour que la population n'y ressente pas la pénurie. Pour le canton de Genève, il faudrait un TLV de l'ordre de 2.5%, alors qu'il y est à 0.2% et que 1% environ suffirait pour la stabilité des loyers.

<sup>1</sup> Thalmann, Philippe, «Housing vacancy rate: 1.4% can be enough», à paraître en 2011 dans la revue Urban Studies, à demander en attendant à son auteur.



**stone therapies!**

light your stones - Sternerleichtung -  
le pietre senza peso - allégez votre bilan  
verlicht je stenen

conseil, assistance  
et solutions d'entreprises

vous cherchez ?  
**nous trouvons !**

un problème ?  
**une solution !**

[www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch)

# Taux hypothécaires: inondation d'argent

Michel Dominicé



Les chiffres publiés par la Banque nationale suisse à fin mai trahissent l'ampleur du choc monétaire que nous traversons. Le bilan de la BNS s'est allongé de près de 50% depuis le début de l'année et la monnaie de banque centrale a progressé de 44%.

Cette expansion monétaire inouïe est liée aux interventions massives de la BNS sur le marché des changes pour freiner l'appréciation du franc suisse contre l'euro. Elle a eu pour conséquence de faire chuter le taux d'intérêt interbancaire à trois mois de 0.25% à seulement 0.10%. Elle pousse par ailleurs les banques à être plus agressives dans leur politique de prêts hypothécaires, au détriment des règles prudentielles.

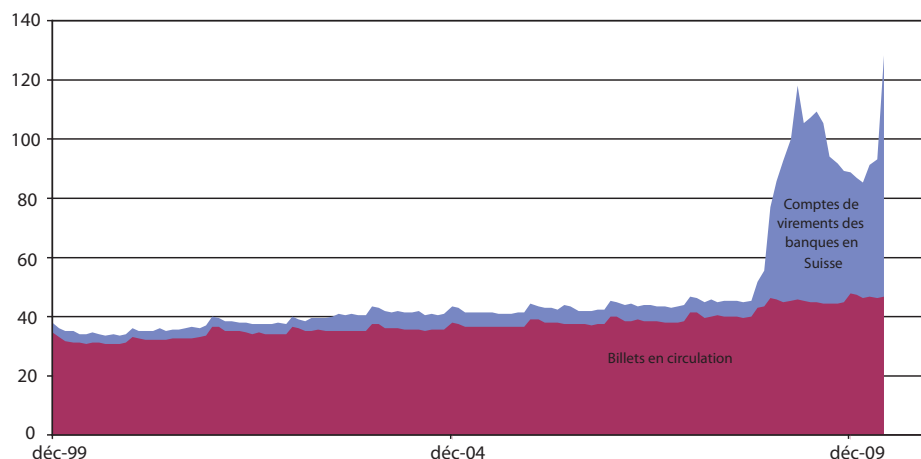
Cette situation crée beaucoup d'incertitude sur le marché immobilier et sur celui du crédit. D'une part, on peut craindre une envolée des prix immobiliers à des niveaux déraisonnables et annonceurs d'une crise ultérieure. D'autre part, l'expansion monétaire actuelle pourrait engendrer une vague d'inflation ces prochaines années, laquelle justifierait pleinement les prix apparemment excessifs de l'immobilier aujourd'hui. Pour l'investisseur, quelque soit la stratégie envisagée en termes de levier ou de choix d'échéances pour

ses emprunts hypothécaires, les risques ont augmenté. Rarement on a vu les analystes aussi partagés entre les risques d'inflation et de déflation. Nous continuons de penser que les taux à court terme devraient rester bas pour encore longtemps car nous estimons que les économies conservent un grand réservoir de capacités inutilisées à ce jour. En outre, les gouvernements lourdement endettés ont

secrètement intérêt à laisser l'inflation se réveiller avant de pousser les banques centrales à resserrer leur politique monétaire.

Nous continuons donc de recommander les échéances courtes pour les emprunts hypothécaires en Suisse avec toutefois un message de prudence: plus que jamais, les investisseurs devraient éviter d'abuser de l'effet de levier.

## Monnaie centrale en Suisse en mrd francs



Sources: BNS

*La monnaie de banque centrale est composée de deux éléments: les billets de banque en circulation dans le public et dans les banques commerciales d'une part, et les comptes de virement que les banques commerciales détiennent auprès de la Banque Nationale Suisse d'autre part. Comme ces derniers sont mal rémunérés, les banques commerciales essaient en général d'en détenir le minimum requis. Il y en avait pour 5 milliards en 2007. A la suite de la crise et des interventions de la BNS, les banques se trouvent noyées de liquidités: à fin mai 2010 elles détenaient 81 milliards à la BNS!*

## Un emploi = un logement. Est-ce intelligent?

Sachant qu'un logement moyen consomme 110 m<sup>2</sup> et un emploi 17 m<sup>2</sup>, il faut 6.5 emplois pour égaliser la surface dévolue au logement. L'équation est-elle équilibrée ou correspond-elle à une réalité si ce n'est économique, du moins sociologique? Evidemment pas! Sachant qu'à Genève, deux personnes environ forment un ménage - donc la demande unitaire de logement - et que les deux personnes travaillent dans 64% des cas, il faudrait près de 10 emplois pour justifier un logement. A contrario, satisfaire l'équation sous-entend d'exporter 8 emplois ailleurs et transformer Genève en dortoir. Où? Pays ou cantons voisins, zone industrielle ou agricole? On ne peut avoir le beurre, son argent, la crémère et sa petite sœur en comparant unités de logement, places d'emploi et m<sup>2</sup>? Tout accord politique cédant sur cet équilibre l'admet-il implicitement?

*Il nous a paru intéressant d'interroger des spécialistes au sujet d'une «genevoiserie» qui semble faire tache d'huile en Suisse. La règle économique qui veut que toute velléité de figer une situation aggrave une pénurie est ici illustrée.*

# LDTR Genève Affectation temporaire au logement

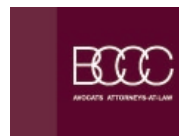
Yves de Coulon et Mathieu Simona, BCCC Avocats

A Genève, la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) interdit de changer l'affectation de bâtiments servant à l'habitation. Les logements ne peuvent pas non-plus être remplacés par des résidences meublées ou des hôtels et ceux qui répondent aux besoins prépondérants de la population (bon marchés) ne peuvent être remplacés par des locaux commerciaux. Depuis 2010, la situation est encore plus restrictive en Ville de Genève, où tout hôtel doit désormais conserver son affectation hôtelière, quelle que soit sa catégorie. La loi autorise en revanche la réaffectation aux activités commerciales de locaux qui ont été temporairement affectés à l'habitation, à condition qu'ils n'aient jamais été précédemment affectés au logement (art. 3 al. 4 LDTR). Cette disposition a pour but de favoriser la mise sur le marché du logement de surfaces commerciales vacantes, reconverties temporairement, sans perdre leur affectation commerciale.

Dans un arrêt très récent (ATA/384/2010 du 8 juin 2010), le Tribunal administratif genevois a cependant fait une interprétation très restrictive de cette disposition. Il a retenu

qu'elle n'était pas applicable aux établissements hôteliers. Ainsi, l'affectation temporaire de chambres d'hôtels en logement est en réalité définitive. A noter également que la notion même d'affectation temporaire est sujette à interprétation.

La loi est muette tant sur sa durée maximale que sur ses modalités. Un propriétaire qui sollicite une autorisation de construire pour aménager ses locaux en logement devra veiller à ce qu'elle précise le caractère temporaire du changement d'affectation. Les baux conclus avec les locataires devront en outre être d'une durée réduite. Enfin, il faut s'assurer que le bâtiment n'a jamais été par le passé affecté au logement. L'historique du bâtiment devra donc être retracé, par exemple en consultant les archives de l'Office cantonal de la population, ainsi que les autorisations de construire relatives au bâtiment. Une inscription au Registre foncier (par exemple «bureaux») n'est qu'indicative, la situation de fait étant seule pertinente.



## Colliers Suisse

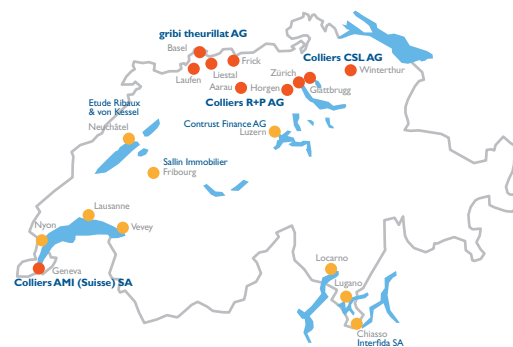
### Colliers Partners

Genève/ Lausanne	Colliers AMI (Suisse) SA info@colliers-ami.ch
Zürich	Colliers CRA AG info@colliers.ch
Bâle	Gribi theurillat AG info@gribitheurillat.ch
Aarau	Rösti + Partner AG info@roestipartner.ch

### Colliers Contacts

Neuchâtel	Ribaux & Von Kessel gerance@ribauxvonkessel.ch
Fribourg	Sallin Immobilier jsallin@sallin-immobilier.com
Lugano	Interfida SA interfida@interfida.ch
Lucerne	Contrust Finance AG info@contrustfinance.ch

www.colliers.ch



### Responsable édition :

Emmanuèle Tavera van Trig  
tavaera@colliers-ami.ch



Rue de Malatrex 32 CH - 1201 Genève  
T +41 22 317 70 00 F +41 22 317 70 01  
info@colliers-ami.ch www.colliers-ami.ch

### Partenaires ILB

Derniers ILB (et historiques) sur [www.colliers-ami.ch](http://www.colliers-ami.ch) et [www.LETEMPS.ch/immobilier](http://www.LETEMPS.ch/immobilier)

