

Genève & région

Mauro Poggia: priorité aux chômeurs genevois

Page 15

Un drone s'est fauflé dans la cathédrale Saint-Pierre

Page 14

PIERRE ABENSUR



Loyers

La panique s'empare des constructeurs de logements

Une décision de justice va réduire la rentabilité des immeubles sociaux. Des caisses de pension gèlent leurs projets à Genève

Christian Bernet

«Cette bêtise va créer une énorme psychose. On est en train de flinguer le logement social, qui a déjà de la peine à sortir de terre.» Cette réaction du promoteur Patrick Pillet n'est pas isolée. Une vive inquiétude s'est emparée des milieux immobiliers depuis quelques jours. Au point que des projets de constructions ont été bloqués. Promoteurs, investisseurs et caisses de pension sont aux aguets. «C'est la panique, ajoute un professionnel actif sur le secteur des Vernets. Les acteurs sont complètement désécurisés.»

La cause de cet affolement? Un arrêt du Tribunal fédéral, dont la Tribune de Genève s'est fait l'écho mercredi. Cette décision judiciaire oblige les autorités à se caler sur les taux hypothécaires dans les plans financiers des loyers contrôlés, soit la grande majorité des logements réalisés à Genève. A une époque où ces taux sont au plus bas, elle va entraîner une chute brutale des rendements accordés aux propriétaires.

Conséquence: des projets vont s'arrêter. «Nous avons quatre opérations de logements à l'étude, nous avons décidé de les geler», déclare Jean-Rémy Roulet, gérant de la caisse de pension des ouvriers du bâtiment (CPPIC). Ces projets sont aux Communaux d'Ambilly, sur le secteur Praille-Acacias-Vernets et à Carouge.

«Aujourd'hui, l'Etat nous garantit un rendement de 4,5%, explique le gérant. Si l'on suit l'arrêt du TF, il faudra se contenter de 2,5%. A ce tarif-là, on ne va pas



Les milieux immobiliers sont inquiets. Au point que des projets de constructions ont été bloqués. LUCIEN FORTUNATI

construire. Cela ne rapporte pas assez pour verser les rentes à nos assurés. Mieux vaut placer notre argent ailleurs.»

D'autres investisseurs se tâtent. «Aux Vergers, à Meyrin, l'un d'eux vient d'acheter un terrain mais hésite à démarrer les travaux», raconte un promoteur. Aux Vernets, on tremble aussi. Six groupes d'investisseurs sont en lice pour réaliser 1500 logements. «Les conditions étaient déjà difficiles. Avec la nouvelle donne, c'est la confusion totale.»

Caisse de pension touchée
L'impact pour les caisses de pension est important. La CPPIC a

déjà senti le vent du boulet. En 2013, une cinquantaine de locataires aux Charmilles, dont le logement sortait du contrôle de l'Etat, ont réclamé des baisses de loyer en profitant de la faiblesse des taux. «Nous avons dû octroyer des réductions de 25%», raconte Jean-Rémy Roulet. Une grosse tuile. Notre taux de couverture a chuté de 2 points.»

Les caisses de pension sont des acteurs majeurs de l'immobilier. Les caisses publiques, comme celles du Canton (CPEG) ou des communes (CAP), ont jusqu'à 35% de leur fortune placés dans l'immobilier. La CPEG dispose de 250 immeubles représentant 10 000 lo-

gements, dont une part est subventionnée. Elle a de nombreux projets en cours, notamment aux Grands-Esserts. Quelle lecture fait-elle de cette nouvelle donne? Elle n'a pas souhaité répondre.

Stabilité pour les locataires
Une chose est certaine: pour servir les rentes de leurs assurés, les caisses ont besoin de faire travailler leur argent. La plupart d'entre elles ont des taux techniques qui leur font escompter des rendements de 4%. Autant dire qu'elles ne peuvent pas se contenter de 2,5%, auxquels il faut encore déduire 1% d'amortissement. «Nous ne parlons pas ici d'hor-

ribles spéculateurs mais d'investisseurs institutionnels, note Fabrice Merle, gérant de la grande caisse de la Fédération des entreprises romandes (FER). Ils ont un rôle social à jouer et cherchent une stabilité à long terme pour leurs assurés et pour les locataires. Or cette stabilité disparaît si on doit se caler sur les taux hypothécaires. Aujourd'hui, ceux-ci sont bas, mais ils vont finir par remonter et les loyers avec.»

Lire l'éditorial en page une: «Un missile sur les loyers genevois»

«Victoire à la Pyrrhus»

● Pour le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, responsable du Logement, cet arrêt n'est qu'une victoire «à la Pyrrhus».

Cet arrêt n'est-il pas une bonne nouvelle pour les locataires?

A court terme, oui, puisqu'il pousse les loyers à la baisse. Mais



Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat

c'est une victoire à la Pyrrhus. Les loyers vont subir des hausses très fortes dès que les taux hypothécaires vont remonter. Et les projets de construction à loyer contrôlé auront de la peine à se financer, accentuant la pénurie. Cet arrêt peut remettre en cause notre politique sociale du logement et aussi les retraites des employés genevois. C'est très problématique.

Qu'allez-vous faire?

Nous avons mandaté des juristes pour analyser à fond cet arrêt. Je collabore avec ma collègue vaudoise Béatrice Mettraux, car l'affaire est nationale. Puis nous ajusterons notre pratique pour offrir des rendements admissibles mais suffisants, au moins pour les caisses de pension. Nous espérons aboutir d'ici quelques mois.

Allez-vous négocier avec l'Asloca?

Ce n'est pas une proposition politique, mais un arrêt de droit. Mais je vais discuter avec tous les partenaires et j'attends d'eux une attitude constructive. **C.B.**

PUBLICITÉ

GENEVA
CAFÉ DU CENTRE
SINCE 1933

mercredi soir & jeudi soir

HOMARD GRILLÉ
demi 28,- entier 45,-

Place du Molard 5
1204 Genève
022 311 85 86
www.cafeduceentre.ch

L'attribution d'un logement à une élue carougeoise fait polémique

Une conseillère administrative a obtenu un quatre-pièces à 1600 fr. mensuels par la Fondation du Vieux-Carouge

La conseillère administrative Jeanine de Haller Kellerhals (A Gauche toute!) s'est vu attribuer un appartement de quatre pièces pour 1600 francs par mois par la Fondation du Vieux-Carouge (FVC). Les faits sont révélés sur le blog que tient la section carougeoise du PDC, qui évoque également une procédure express, puisque le dos-

sier a été déposé «la veille de la réunion de la Fondation du Vieux-Carouge et discuté le lendemain; la décision a été prise dans la foulée».

La conseillère administrative confirme l'information, tout comme la célérité de la procédure. «Je devais quitter mon appartement d'ici au mois de juin. J'étais réticente à l'idée de m'inscrire sur les listes de la fondation, mais la présidente m'a dit qu'un appartement dans le Vieux-Carouge était disponible. Je cherchais un logement depuis des mois, la situation devenait urgente», explique celle qui, après trois législatures, quit-

tera la Mairie au printemps prochain.

De son côté, Anne Hiltzold, conseillère municipale PLR et présidente de la Fondation du Vieux-Carouge, refuse de s'exprimer sur cette attribution. «Je trouve juste pénible que ces informations paraissent sur les blogs, dit-elle. Nos procédures d'attribution sont votées par un conseil de façon démocratique.»

Les regards se tournent forcément vers Dominique Barbuzzini, membre du conseil de fondation, président des démocrates-chrétiens de Carouge et responsable du

blog. «Ce n'est pas moi qui ai dévoilé cette information, dit-il. Ce blog est sous la responsabilité partagée des membres du parti. Les fuites viennent d'un autre membre du conseil et le sujet a été entendu dans les rues de Carouge», assure-t-il. Sur le fond, le conseiller municipal trouve «surprenant» qu'une élue fasse appel à une fondation placée sous la gouvernance de la Commune. Et sur cette attribution en moins de 24 heures? «C'est choquant, dit-il. Des familles carougeoises auraient été de bons candidats.»

Fondation d'intérêt public com-

munal et de droit public, la FVC est administrée par un conseil composé de treize personnes, toutes rattachées aux partis politiques en présence à Carouge. La distribution des sièges correspond à celle du Conseil municipal.

En 2011, un audit de la Cour des comptes a mis en lumière plusieurs aspects problématiques au sein de cette fondation: gestion amateur, aucun critère d'attribution et manque de publicité pour les appartements libres étaient pointés. Depuis, de nouveaux statuts ont été adoptés par le Grand Conseil. **Luca Di Stefano**