

# Genève, l'autre crise du logement

● La pénurie chronique irrite les multinationales. A terme, l'attractivité du canton est menacée

● Les projets immobiliers foisonnent, mais restent désespérément bloqués

Cynthia Gani

Matthew Parish a habité Londres, Washington, ou encore, la Bosnie-Herzégovine, où il travaillait pour une agence de l'ONU. Mais cet avocat britannique de 34 ans, expert en arbitrage international, reste marqué par ce qu'il a vécu à son arrivée à Genève: «Six mois de galère pour trouver un toit avant de faire venir ma femme. Trois adresses différentes, allant de la pension à une chambre louée dans un appartement, sans dénicher au bout du compte un logement à louer. J'ai fini par

**«Pour continuer à attirer des investisseurs étrangers, il faut remédier à la pénurie»**

acheter, parce que j'ai la chance d'en avoir les moyens.» Ce parcours, devenu banal dans le milieu des expatriés et employés recrutés à l'étranger, lui a laissé un goût amer. «La pénurie de logements constitue la plus grande faiblesse du canton. A l'heure où les banques suisses sont en difficulté, Genève doit y remédier d'urgence si elle veut continuer à attirer des investisseurs étrangers, comme les hedge funds», juge-t-il.

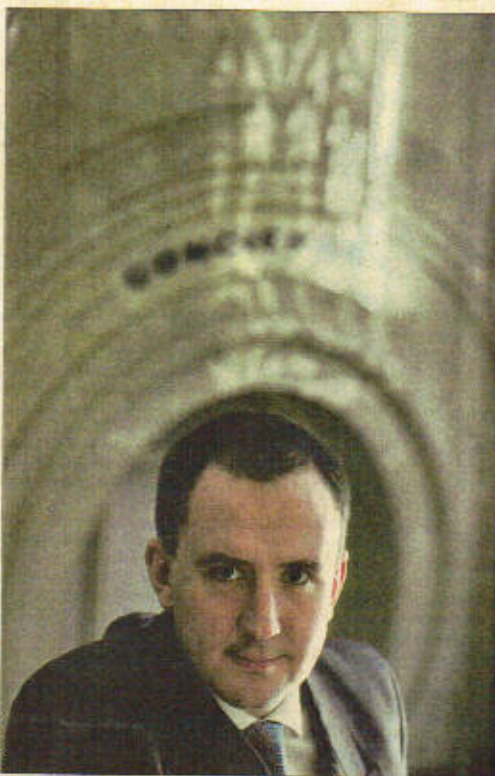
A entendre cet avocat du cabinet américain Hogan & Hartson, qui vit à Genève depuis deux ans, c'est le dynamisme même du canton qui est en jeu. Un avertisse-

ment désormais relayé avec vigueur par les multinationales, qui représentent 30% des emplois genevois. Lors d'une conférence organisée par la Chambre de commerce et d'industrie mardi passé, l'ex-directeur de Givaudan Suisse, Christian Salomon, affirmait que «le problème du logement reste le principal obstacle pour le transfert de compétences sur Genève», autrement dit: pour faire venir des talents (LT du 11.02.2010).

D'ailleurs, 45% des 850 employés de Givaudan habitent en France, dans l'Ain et la Haute-Savoie, illustre Nicolas Gex, chef des ressources humaines, qui vit lui-même à Aubonne (VD). Parmi les 55% vivant en Suisse, beaucoup ont opté pour le canton de Vaud. A l'échelle du canton, le manque à gagner fiscal pour toutes les personnes travaillant à Genève mais habitant chez les Vaudois est évalué à 300 millions par an.

La situation est tristement célèbre: Genève souffre d'une éternelle pénurie de logements, avec un taux de vacance plafonnant à 0,2%, soit dix fois moins que le seuil jugé nécessaire à un marché fluide. Au bout du Léman, tout le monde est confronté un jour ou l'autre à ce parcours du combattant, même les ministres: la Verté Michèle Künzler s'est confiée aux médias en janvier sur ses difficultés à trouver un toit, et l'ex-magistrate neuchâteloise Valérie Garbani, engagée par la Gérance immobilière municipale genevoise, a longuement ramé avant de trouver un appartement.

«Ce n'est pas seulement une affaire de coût, même si les loyers sont extrêmement élevés, encore plus qu'à Londres. Le vrai pro-



Matthew Parish: «Les loyers sont très élevés, encore plus qu'à Londres. Mais le vrai problème, c'est qu'il n'y a rien sur le marché.» GENEVE, 18 FÉVRIER 2010

blème, c'est qu'il n'y a rien sur le marché», souligne Matthew Parish. «J'étais tout de même prêt à mettre entre 3000 et 4000 francs dans un loyer», insiste l'avocat. Qui ne s'est pas vraiment senti bienvenu à Genève: «Les lois ici surprotègent les locataires, mais découragent les gens comme moi, qui envisagent de repartir un jour. Tout fonctionne par piston. C'est juridiquement si compliqué de mettre fin à un bail que les propriétaires préfèrent choisir eux-mêmes des locataires en qui ils ont confiance.»

Bien sûr, les multinationales ont leur système D pour surmonter les obstacles. Mais la pénurie est un facteur pénalisant pour l'entreprise, elle nous fait perdre du

temps et de l'argent, déplore Nicolas Gex. Il nous arrive de devoir augmenter le salaire d'une personne une fois qu'elle se rend compte de l'état du marché.»

Pour la recherche d'appartement, le leader mondial des parfums et arômes fait appel à des agences de relocations, à l'instar d'autres multinationales comme Procter & Gamble: «Elles ont accès au marché gris», explique Nicolas Gex. «Welcome Service» est l'une d'elles. Sa directrice, Laetitia Menardi-Bédard, note une évolution de la demande: «Depuis quelques années, et surtout avec la crise, les multinationales essaient de réduire leurs coûts en engageant davantage de collaborateurs avec un

contrat local plutôt qu'avec un statut d'expatrié. Ces personnes cherchent des 3 ou 4 pièces pour un budget moyen correspondant à celui des Genevois «locaux». Soit 2000 francs en moyenne. «Ils se heurtent dès lors à leur concurrence», explique-t-elle. Welcome Service n'hésite pas à chercher dans le canton de Vaud où en France pour satisfaire ses clients.

A la longue, ce chemin de croix risque de dissuader les entreprises attirées par Genève. Secrétaire patronale du Groupement des entreprises multinationales, Olivia Guyot estime que la situation tendue de l'immobilier «pourrait vraiment péjorer le développement de la place économique genevoise. Créatrices d'emplois, productrices de revenus substantiels, les multinationales ne reçoivent pas un accueil à la hauteur», estime-t-elle.

Dans ces conditions, comment assumer la volonté gouvernementale d'accueillir des hedge funds? Le grand argentier du canton de Genève, le Vert David Hiler, a souvent affirmé son intention d'attirer les fonds spéculatifs, histoire de diversifier les atouts de la place financière. Surtout depuis la crise. Fin janvier, la société britannique Kinetic Partner annonçait que huit fonds spéculatifs avaient entamé les démarches pour transférer leurs activités de Londres à Genève. Aujourd'hui, Glen Millar, responsable du bureau genevois de Kinetic Partner, confirme que plusieurs sociétés vont arriver prochainement. «Elles hésitent entre plusieurs cantons.» Et le logement, là encore, constitue le talon d'Achille de Genève.

Au Service de la promotion éco-

nomique du canton, on admet que «cette problématique est sensible», selon le directeur, Daniel Loeffler. Ce dernier ne cache pas aux sociétés que le facteur logement «est notre point faible» parmi les conditions-cadres examinées par les sociétés, à côté des aspects juridiques, fiscaux et scolaires. «C'est un enjeu à long terme: 5000 habitants par an s'installent à Genève en cinq ans, c'est l'équivalent d'une ville comme Fribourg.»

A l'heure où la plupart des chantiers sont désespérément bloqués (lire ci-dessous), le canton de Genève réagira-t-il? A voir les pré-

**«Cinq mille habitants par an s'installent ici: en cinq ans, c'est l'équivalent de la ville de Fribourg»**

visions démographiques, il vaudrait mieux. Entre 2005 et 2030, la population de l'agglomération franco-valdo-genevoise augmentera de 20 à 30%, selon les projections de l'Observatoire statistique transfrontalier: +25% pour Genève, et jusqu'à +40% dans la périphérie «en raison de l'établissement de familles à la recherche de logements plus grands et meilleur marché qu'au centre de l'agglomération.»

LOGEMENT  
LES ALTERNATIVES EXISTENT  
SUR INTERNET  
www.letemps.ch