

L'immobilier genevois, cause de bouchons et d'exilés

AMÉNAGEMENT La pénurie de logements à acheter provoque un exode de la population vers le canton de Vaud et la France. La saturation des moyens de transport va perdurer

SÉBASTIEN RUCHE
@sebruchu

A Genève, 18,5% des résidents sont des propriétaires immobiliers, soit plus de deux fois moins que la moyenne nationale (38,2%). Non seulement l'offre n'a pas suivi la croissance économique depuis le début des années 2000, mais le déséquilibre devrait en outre se poursuivre entre l'offre et la demande de logements à acheter, en particulier dans le segment considéré comme «abordable», estime Credit Suisse, dans une étude dévoilée mardi. Les conséquences économiques de ce déséquilibre devraient également perdurer, entre mobilité et exode.

A Genève, un ménage qui dispose d'un revenu annuel brut de 159754 francs ne peut pas acquérir un logement en PPE du segment intermédiaire. Le coût annuel d'un bien de ce genre représente près de 40% de cette rémunération, qui correspond au revenu médian du canton. Soit au-delà de la barre de 33% en vigueur dans les banques qui octroient des hypothèques. La situation s'est un peu détendue par rapport à 2013 et 2014, quand le même logement pesait 45% d'un revenu médian genevois. Reste le vrai problème: depuis 2004, le revenu médian a progressé de 22%, alors que les prix des PPE ont bondi de... 140%.

Les contribuables qualifiés partent

Ce déséquilibre provoque plusieurs types de conséquences, énumère Credit Suisse. A commencer par un exode de résidents vers le canton de Vaud. Le mou-

vement s'est ralenti par rapport à 2012-2013, lorsque 1250 Genevois allaient s'installer au-delà de la Versoix chaque année, mais 600 à 700 contribuables genevois sont devenus Vaudois en 2015 et en 2016. La France attirait pour sa part 2000 Genevois par année entre 2008 et 2017, avec là aussi une petite baisse depuis 2015. Ce sont souvent les personnes les plus qualifiées qui quittent le canton (68% ont une formation tertiaire et 35% occupent des fonctions de cadres).

L'accès à la propriété constitue le deuxième facteur de motivation pour s'établir hors du canton, derrière la qualité de vie et devant le prix des logements

Un questionnaire envoyé aux «exilés de Genève» en 2017 montre que l'accès à la propriété constitue le deuxième facteur de motivation pour s'établir hors du canton, derrière la qualité de vie et devant le prix des logements. A l'inverse, le nombre d'étrangers qui s'installent à Genève continue à dépasser le nombre de ceux qui en partent.

Ces mouvements migratoires provoquent des pertes fiscales pour le canton du bout du lac et une baisse de la consommation locale estimée entre 530 et 700 millions par an, précise l'économiste de Credit Suisse Sara Carnazzi Weber, dans une confé-

rence de presse organisée à Genève.

Autre conséquence du manque de logements abordables pour l'acquisition, les infrastructures de transport ont atteint les limites de leurs capacités. Le nombre de frontaliers continue à augmenter et, de plus, les mouvements pendulaires se sont intensifiés côté suisse. Les principaux nœuds de la mobilité au bout du lac sont la ville de Genève et les communes de Vernier, Lancy et Carouge. A noter que Nyon devance dans ce classement d'autres communes genevoises comme Meyrin, Onex ou Plan-les-Ouates.

Genève, champion suisse des embouteillages

Les «navetteurs» choisissant souvent la voiture comme moyen de transport, Genève reste le champion suisse des embouteillages. Un tiers des personnes interrogées par l'Office fédéral de la statistique et Credit Suisse se disent fréquemment concernées par les embouteillages, contre 20% à Zurich ou à Bâle.

A moins que les nouveaux projets d'infrastructures comme le CEVA ne changent les habitudes, les bouchons sont destinés à demeurer une spécialité genevoise. Car «la réponse du marché immobilier à la forte croissance du canton a longtemps été inadaptée», résume encore Sara Carnazzi Weber. Entre 2000 et 2017, 27 000 logements ont été construits, alors qu'il en aurait fallu 38 000 pour répondre à l'expansion de la population genevoise.

La construction s'est certes accélérée depuis 2015, avec 2000 logements construits par an. En dehors du centre urbain, la croissance a été forte dans la périphérie de la ville, une zone éloignée du cœur de l'activité économique. Ce qui conduira ses résidents à devoir encore se déplacer. ■

Nouveaux actionnaires à la banque Pâris Bertrand Sturdza

PLACE FINANCIÈRE Le groupe Investcorp Europe entre au capital, de même que trois familles d'entrepreneurs, dont celle de Bernard Fornas, l'ex-directeur de Richemont. Avec le retrait du banquier Eric Sturdza, la banque change de nom

Nouvelle étape dans la croissance de la Banque Pâris Bertrand Sturdza. Lancé à Genève en 2009, en pleine crise financière, l'établissement s'appête à changer de nom, puisque le patronyme Sturdza ne figurera plus dans sa raison sociale dès ces prochains jours. Le banquier Eric Sturdza a cédé ses parts, après avoir été un actionnaire financier de la première heure mais sans avoir jamais exercé d'influence opérationnelle. Les deux cofondateurs, le directeur Pierre Pâris et le vice-directeur Olivier Bertrand, ont dorénavant le contrôle total sur l'établissement, qui compte 5,4 milliards de francs d'avoirs, pour une cinquantaine de collaborateurs à Genève et au Luxembourg.

«Eric Sturdza nous a beaucoup aidés lors de la création de la banque; nous avons notamment utilisé les services de back-office de son établissement au cours des six premières années. Mais depuis que nous avons décidé de sous-traiter ces services à un nouveau partenaire en 2015, la question de la composition de notre actionnariat s'est posée», expliquent au Temps les deux hommes, dans les nouveaux locaux de la banque, rue du Rhône 30 (anciennement occupés par la banque Syz).

Gamme élargie

Rebaptisée Pâris Bertrand, la banque accueille donc de nouveaux actionnaires. Il s'agit en premier lieu du groupe Investcorp Europe, basé à Bahreïn et spécialisé dans les produits d'investissement alternatifs. «Investcorp Europe nous apportera son offre de produits alternatifs, ce qui complètera notre gamme, et nous pourrions nous appuyer sur leur très large réseau au Moyen-Orient, en Asie ou aux Etats-Unis. Il ne s'agit en aucun cas d'une opération de private equity de la part d'Investcorp, qui n'aura aucun siège au conseil d'administration et ne sera pas impliqué dans l'opérationnel, précisent encore Pierre Pâris et Olivier Bertrand. En devenant partenaires d'une banque privée qu'ils apprécient, les dirigeants d'Investcorp pourront eux aussi proposer un service complémentaire à leur offre, dans la gestion de fortune.»

Le groupe affiche 21 milliards de dollars d'avoirs sous gestion et vise les 25 milliards

d'ici cinq à sept ans, selon une interview de son directeur, Rishi Kapoor, à Private Equity International. Dans le private equity, une discipline dans laquelle Pâris Bertrand s'implique beaucoup, les clients de ce dernier auront accès aux prochains investissements directs d'Investcorp, qui a par le passé effectué des opérations remarquées avec le joaillier Tiffany & Co., la marque de luxe Gucci ou encore l'horloger suisse Breguet, revendu à Swatch Group en 1999.

Actionnariat familial

Trois familles d'entrepreneurs européens entrent également au capital de Pâris Bertrand, dont celle de Bernard Fornas, l'ancien codirecteur général de Richemont. Il continuera à siéger au conseil d'administration. L'identité des deux autres familles n'a pas été rendue publique, ni le montant de leur participation dans la banque.

Le banquier Eric Sturdza a cédé ses parts, après avoir été un actionnaire financier de la première heure mais sans avoir jamais exercé d'influence opérationnelle

«Généralement, le calcul du prix d'un tel investissement repose essentiellement sur la rentabilité actuelle et future de la banque, explique un spécialiste des fusions-acquisitions bancaires, qui ne s'exprime pas sur ce cas précis. On peut aussi utiliser d'autres indicateurs comme la masse sous gestion, plutôt pour valider les estimations.»

Selon lui, une banque de gestion de taille moyenne s'échange généralement à un multiple de 8 à 12 fois son bénéfice net annuel. Sachant qu'on penchera plutôt vers le haut de la fourchette pour un établissement en pleine croissance. «En revanche, lors de l'acquisition d'une part minoritaire du capital d'une banque, on applique une décote dite de minorité, qui s'échelonne entre 20% et 40%», précise notre interlocuteur. La banque Pâris Bertrand ne publie pas ses chiffres. ■ S. R.

IMMOBILIER

En Suisse, les loyers reculent en août, pas le prix des maisons

Les loyers ont poursuivi leur baisse en août avec un repli de 0,5% sur un mois, a annoncé mardi ImmoScout24. Ce recul est en trompe-l'œil, car par comparaison à août 2017, les loyers ont progressé de 0,5%. Concernant l'accèsion à la propriété, le prix des appartements a reculé de 0,9% sur un mois et de 2,9% sur un an. Les maisons ont par contre vu leurs tarifs progresser de 1,9% sur un mois. Ils ont néanmoins baissé de 0,3% par comparaison à août 2017. AWP

PUBLICITÉ

OZZY OSBOURNE
NO MORE TOURS 2
CELEBRATING 5 DECADES OF THE PRINCE OF DARKNESS... LIVE!
PLUS SPECIAL GUESTS
Judas Priest
PRÉSENTÉ PAR LIVE NATION
27.2.2019 ZÜRICH HALLENSTADION

inOne Moments
Votre billet jusqu'à 48 h avant les préventes officielles.
swisscom.ch/moments
swisscom
inOne Moments Ticketing powered by Ticketcorner